

UCHWAŁA Nr XC/ 832 / 23

Rady Miasta Sanoka

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Konarskiego, obręb Posada w Sanoku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.)

Rada Miasta Sanoka

uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą :” Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem na działkach o numerach ewid.: 1456/6, 1456/23, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28, 1551/5, 1551/7 (nr księgi wieczystej KS1S/00081080/5) położonych w Sanoku, obręb 0003 Posada, zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały są

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 100;
- 2) załącznik nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu w skali 1 : 1000;
- 3) załącznik Nr 3 – wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

§ 3

Dla inwestycji mieszkaniowej , o której mowa w § 1, ustala się:

- 1) rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – trzy budynki wraz z parkingiem,
- 2) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2 500,0 m² ,
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 400,0 m²,
- 4) minimalna liczba mieszkań – 62,
- 5) maksymalna liczba mieszkań – 87.

§ 4

Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Przedmiotowy obszar jest niezabudowany, biologicznie czynny, posiadający zieleni nieurządzoną - siedliskową niską i średnią.
2. W granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową wybudowane zostaną trzy budynki mieszkalne wielorodzinne oraz urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:
 - 1) układ komunikacyjny:
 - wykonany zostanie zjazd z drogi gminnej (dz. nr 1551/4 obręb Posada);
 - wykonane zostaną dojazdy i dojścia do budynków;

- 2) parkingi: zewnętrzne parkingi mieszczące 68 miejsc postojowych oraz parkingi w kondygnacji podziemnej budynków A i B w liczbie mieszczące 28 i 24 miejsc postojowych;
 - 3) urządzona zostanie zieleni;
 - 4) wykonane zostaną zewnętrzne odcinki wewnętrznej instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przyłącz elektroenergetyczny;
 - zewnętrzny odcinek instalacji wodociągowej – PE HD 90,
 - zewnętrzny odcinek instalacji sanitarnej – PCV200,
 - zewnętrzny odcinek kanalizacji deszczowej – PCV250,
3. Dla terenu inwestycji mieszkaniowej brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 5

Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

1. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych realizowane będzie poprzez projektowane zewnętrzne odcinki wewnętrznej instalacji wodociągowej PE HD 90 z sieci wodociągowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 913/23 obręb 0003 Posada ;
2. ścieki odprowadzane będą poprzez projektowany przykanalik PCV200 do istniejącej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działkach nr ewid.: 1456/25, 1456/28 obręb 0003 Posada;
3. wody opadowe oraz roztopowe odprowadzane będą poprzez zewnętrzny odcinek kanalizacji deszczowej PCV250 do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 906/1 obręb 0003 Posada;
4. zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie poprzez projektowane złącze kablowe.

§ 6

Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
 - 1) woda z wodociągu miejskiego - 180 m³ /dobę;
 - 2) ścieki do kanalizacji miejskiej - 180 m³ /dobę, ścieki sanitarne będą odprowadzane poprzez projektowany przykanalik sanitarny do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
 - 3) energia elektryczna - 140 000 kWh/rok
 - 4) wody opadowe – odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej;
 - 5) gaz – do celów grzewczych w ilości 120 000 m³ /rok;
 - 6) składowanie odpadów stałych odbywać się w atestowanych pojemnikach zlokalizowanych na przeznaczonych dla nich miejscu na terenie objętym inwestycją mieszkaniową;
 - 7) łączna liczba 122 miejsc postojowych będzie stanowić sumę 68 miejsc postojowych naziemnych i 54 miejsc zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej budynków, w tym 28 w kondygnacji podziemnej budynku A i 26 w kondygnacji podziemnej budynku B.
2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawiono w formie opisowej i graficznej:
 - 1) Sposób zagospodarowania terenu ;
 - a) teren w granicach inwestycji zostanie zabudowany trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z miejscami postojowymi oraz urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków tj. zewnętrznymi odcinkami wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci energetycznej oraz utwardzonymi dojazdami, placami manewrowymi i dojazdami do budynków;
 - b) zostanie wybudowany zjazd z drogi gminnej;

- c) miejsca parkingowe zostaną zapewnione w granicach inwestycji w formie miejsc postojowych naziemnych jak i podziemnych mieszczących się w kondygnacji budynków A i B;
 - d) tereny zielone tworzyć będzie zieleń niska i średniowysoka, teren ten w całości stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - e) ukształtowanie terenu inwestycji mieszkaniowej pochyłe, teren wznosi się w kierunku wschodnim;
 - f) planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 2) Charakterystyka i przeznaczenie zabudowy – określa się zabudowę wolnostojącą z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną wielorodzinną z garażem podziemnym.
3. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- 1) inwestycja mieszkaniowa posiada następujące parametry techniczne:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji: 7324 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 1600,0 m²;
 - c) powierzchnie utwardzone, w tym kostka betonowa oraz płyta ażurowa: max. 1500,0 m²;
 - d) powierzchnie biologicznie czynną: min. 28%;
 - e) wysokość zabudowy: do 13,5 m;
 - f) kubatura budynków: do 7700 m³;
 - g) liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem): 4;
 - h) kształt dachu i kat nachylenia połaci dachowych: dwuspadowy do 25°;
 - i) przewidywana liczba miejsc postojowych: 122
 - j) powierzchnia miejsc parkingowych: max 1500 m²;
 - k) wskaźnik miejsc parkingowych: 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.
 - 2) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
 - a) zapotrzebowanie w wodę i odprowadzanie ścieków; przyjmuje się średnie zapotrzebowanie na wodę pitną 60 l/dobę na jednego użytkownika budynku, woda do budynków będzie doprowadzona z sieci wodociągowej, natomiast ścieki będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej;
 - b) emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych: w budynkach nie przewiduje się zanieczyszczeń większych niż dopuszczalna dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wynikająca a obowiązujących przepisów odrębnych;
 - c) odpady stałe: nie przewiduje się w budynkach urządzeń na nieczystości i odpady stałe. Odpady będą gromadzone w kontenerach i odbierane przez Gminę Miasta Sanoka;
 - d) właściwości akustyczne oraz emisji drgań, a także promieniowania: projektowane budynki wraz z projektowanym wyposażeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie emitują szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych;
 - e) wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne: projektowane budynki z uwaga na małą wysokość oraz kształt nie powodują większego zacienienia otoczenia. Obiekty nie wprowadzają szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy obiektów pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów do budynków;
 - f) zagospodarowanie nadmiaru gruntu: nadmiar gruntu z robót ziemnych zostanie rozplantowany na terenie działki inwestora. Realizacja i eksploatacja projektowanej inwestycji nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego.;

g) zapotrzebowanie na energię elektryczną: zapotrzebowanie wynosi ok. 140 000 kWh/rok i realizowane będzie poprzez planowane przyłącze elektroenergetyczne.

§ 7

Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, wskazane według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działki nr: 1456/6, 1456/23, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28, 1551/5, 155/7 obręb 0003 Posada – KW nr KS1S/00081080/5

§ 8

W uchwale nie wskazuje się nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 38 ust.1 ustawy mieszkaniowej, gdyż sytuacja ta nie występuje.

§ 9

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na terenie prowadzonych prac, a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy konserwatorskiej.

§ 10

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 13

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Andrzej Romaniak