



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 grudnia 2023 r.

Poz. 7123

UCHWAŁA NR LXXIV/443/23 RADY MIEJSKIEJ W POLANOWIE

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji przy ul. Młyńskiej w Polanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się dla firmy Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie przy ul. Partyzantów 17/417B lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi.

§ 2. Rodzaj inwestycji: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działki nr 11/65 obręb ewid. 2 miasta Polanów.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową: Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje działkę nr 11/65 obręb 2 miasta Polanów dwa budynki mieszkalne, działki nr 11/66, 48, 49/4, 241/2, obręb 2 miasta Polanów urządzenia budowlane oraz działkę nr 11/1 obr. 1 miasta Polanów wjazd z drogi wojewódzkiej.

§ 4. Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

1. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 750 m²,
2. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2 000 m².

§ 5. Minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

1. Minimalna liczba mieszkań – 16 w jednym budynku
2. Maksymalna liczba mieszkań – 40 w dwóch budynkach

§ 6. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową: Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

1. Stan istniejący: Kształt działki nr 11/65 obręb 002 przy ul. Sławieńskiej regularny, trójkątny, ukierunkowany na północ południe, teren płaski z nachyleniem w kierunku ulicy. Działka nie jest zadrzewiona. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią działki niezabudowane, użytkowane rolniczo, od zachodu pas drogowy ul. Sławieńskiej o nawierzchni bitumicznej (z której przewiduje się wjazd na teren planowanej inwestycji), od południa pas drogowy ul. Młyńskiej, wzdłuż której istnieje zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

2. Stan projektowany:

- 1) Lokalizacja obiektu kubaturowego: Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- 2) Zmiana ukształtowania terenu: Przewiduje się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu ze zmianami wynikającymi z dostosowania do lokalizacji obiektów budowlanych
- 3) Usunięcie zieleni: Nie dotyczy.
- 4) Zagospodarowanie terenu:
 - a) Przewiduje się dostęp do drogi publicznej wjazd na teren działki od strony zachodniej z pasa drogowego działki nr 11/1 ul. Sławińskiej przyległej do działki nr 11/65,
 - b) Zgodnie z uzgodnieniem znak: ZZDW-3.4276.65.2023.OW z dnia 27.09.2023 r., układ Komunikacyjny dla inwestycji zrealizowany w oparciu o zjazd z drogi wojewódzkiej nr 205 uzgodniony przez tut. Zarząd decyzją ZZDW-3.4272.159.2022.MP z dnia 17.06.2022 r.
 - c) w ramach zapewnienia właściwego i bezpiecznego układu komunikacji pieszej, za konieczne uznaje się budowę ciągu pieszego na długości od projektowanego dojścia do obiektów do skrzyżowania z drogą gminną na dz. nr 48, ul. Młyńska, całe zamierzenie inwestycyjne należy wykonać na własny koszt, po ówczesnym uzyskaniu dokumentów uprawniających do realizacji procesu inwestycyjnego, określonych w ogólnie obowiązujących przepisach.
 - d) Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie ciągiem pieszo jezdnym
 - e) Dojścia do budynku chodnikami
 - f) Stanowiska postojowe przewiduje się 1,5 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny
 - g) Plac zabaw
 - h) Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji
 - i) Mała architektura (np. w postaci stojaków do parkowania rowerów przed wejściami głównymi do budynków, ławek i śmietników)
 - j) Oświetlenie zewnętrzne
 - k) Ogólnodostępny (dla mieszkańców) nieogrodzony teren do wypoczynku i rekreacji
 - l) Ogródki lokatorskie dla lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze
- 5) Uzbrojenie terenu, infrastruktura techniczna: Uzbrojenie terenu / infrastruktura techniczna przyłącza i instalacja wodociągowa, przyłącza i instalacja kanalizacji sanitarnej, przyłącza i instalacja kanalizacji deszczowej, instalacja gazowa, linie zalicznikowe, instalacja teletechniczna, instalacje związane z korzystaniem z odnawialnych źródeł energii (np. pompy ciepła).

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

1. Inwestycja zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną na podstawie warunków technicznych wydanych przez gestorów sieci.

- 1) Woda: Włączenie do sieci wodociągowej wg warunków Zakładu Usług Komunalnych w Polanowie.
- 2) Kanalizacja sanitarna: Włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wg. warunków Zakładu Usług Komunalnych w Polanowie.
- 3) Kanalizacja deszczowa: Włączenie do sieci kanalizacji deszczowej wg. warunków Zakładu Usług Komunalnych w Polanowie.
- 4) Gaz: Włączenie do instalacji gazu doprowadzonej z zbiornika LPG docelowo do sieci gazowej.
- 5) Zalicznikowe linie energetyczne wraz z oświetleniem terenu i zasilaniem projektowanych urządzeń - Zasilanie energetyczne zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez operatora (ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie).
- 6) Kanalizacja teletechniczna i przyłączenie obiektu do sieci telekomunikacyjnej: wg warunków operatora Orange Polska S.A.

§ 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

1. zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

woda z wodociągu miejskiego	max. 50 m ³ /d
woda z ujęcia własnego	nie dotyczy
ścieki do kanalizacji miejskiej	max. 50 m ³ /d
ścieki do zbiorników bezodpływowych (szambo)	nie dotyczy
ścieki do oczyszczalni na terenie inwestycji	nie dotyczy
gaz do celów bytowych i do celów grzewczych	max. 320 m ³ /d
ciepło z sieci miejskiej (brak miejskiej sieci ciepłowniczej)	nie dotyczy
ciepło z własnego źródła ciepła (ewentualne użycie pompy ciepła)	np. gazowa pompa ciepła o mocy ok. 110 kW- na jeden budynek
energia elektryczna z sieci miejskiej z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii	max. 220 kW na dwa budynki
Wody opadowe	Na nieutwardzony teren i do sieci kanalizacji deszczowej
Odpady	Wyznaczone miejsca na gromadzenie odpadów stałych z segregacją w formie wygradzonej zadaszonej wiaty, odbiór zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Polanów
inne media	---

2. Liczba miejsc parkingowych: Na lokal mieszkalny min 1,5 stanowiska postojowego/ 1 lokal mieszkalny projektuje się min. 48 stanowisk postojowych w tym min. 8 stanowisk postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej. Szczegółowe informacje dotyczące zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu zawarto w koncepcji architektoniczno-budowlanej (przeznaczenie budynku/ budynków - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne):

- 1) powierzchnia terenu inwestycji 4998,0 m² (powierzchnia działki nr 11/65) z podziałem na:
 - a) POWIERZCHNIA ZABUDOWY max 600 m² co stanowi 12 % pow. działki
 - b) POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA min 1250 m² co stanowi około 25% pow. działki
- 2) wysokość zabudowy max. 15 m
- 3) liczba kondygnacji 4
- 4) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych dach płaski
- 5) kubatura – do 5000 m³ (jednego budynku)
- 6) powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) nie dotyczy
- 7) przewidywana liczba miejsc parkingowych: min 48 stanowisk postojowych w tym min 8 stanowisk postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych

4. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko: Teren projektowanej inwestycji leży w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Polanowa” należy stosować się do wytycznych uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z 15.09.2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu tj. Dz. Urz. Woj. Zach. z 13.05.2021 r. poz. 2091. Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

5. Wykazanie zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: max 75%powierzchni działki co stanowi $3750\text{ m}^2 < 0,5\text{ ha}$
- 2) powierzchnia użytkowa stanowisk postojowych dla minimalnej liczby stanowisk $644\text{ m}^2 < 0,2\text{ha}$,

6. Teren projektowanej inwestycji leży poza zasięgiem parków krajobrazowych, rezerwatów przyrody, obszaru Natura 2000. Natomiast działka położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§ 10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: Inwestycja zlokalizowana: na działce nr 11/65 Polanów, przy ul. Sławińskiej obręb ewidencyjny: 002, Polanów, jednostka ewidencyjna: gmina Polanów miasto Identyfikator ewidencyjny działki: 320906 4.0002.11/65, Powiat: koszaliński Powierzchnia działki 4998,0 m² Numer księgi wieczystej: KO1K/00018554/1

§ 11. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Nie dotyczy (na terenie projektowanej inwestycji i w obszarze jej oddziaływania nie ma realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych).

§ 12. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona. Wykonanie przyłączy nie przebiega przez tereny wymienione w art. 38 ww. ustawy.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Projekt i koncepcja został uzgodniony z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Organ nie zajął stanowiska w sprawie.

3. Zastosować postanowienia Opini Sanitarnej znak: NZS.7040.3.216.2023 z dnia 13 października 2023 r.

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

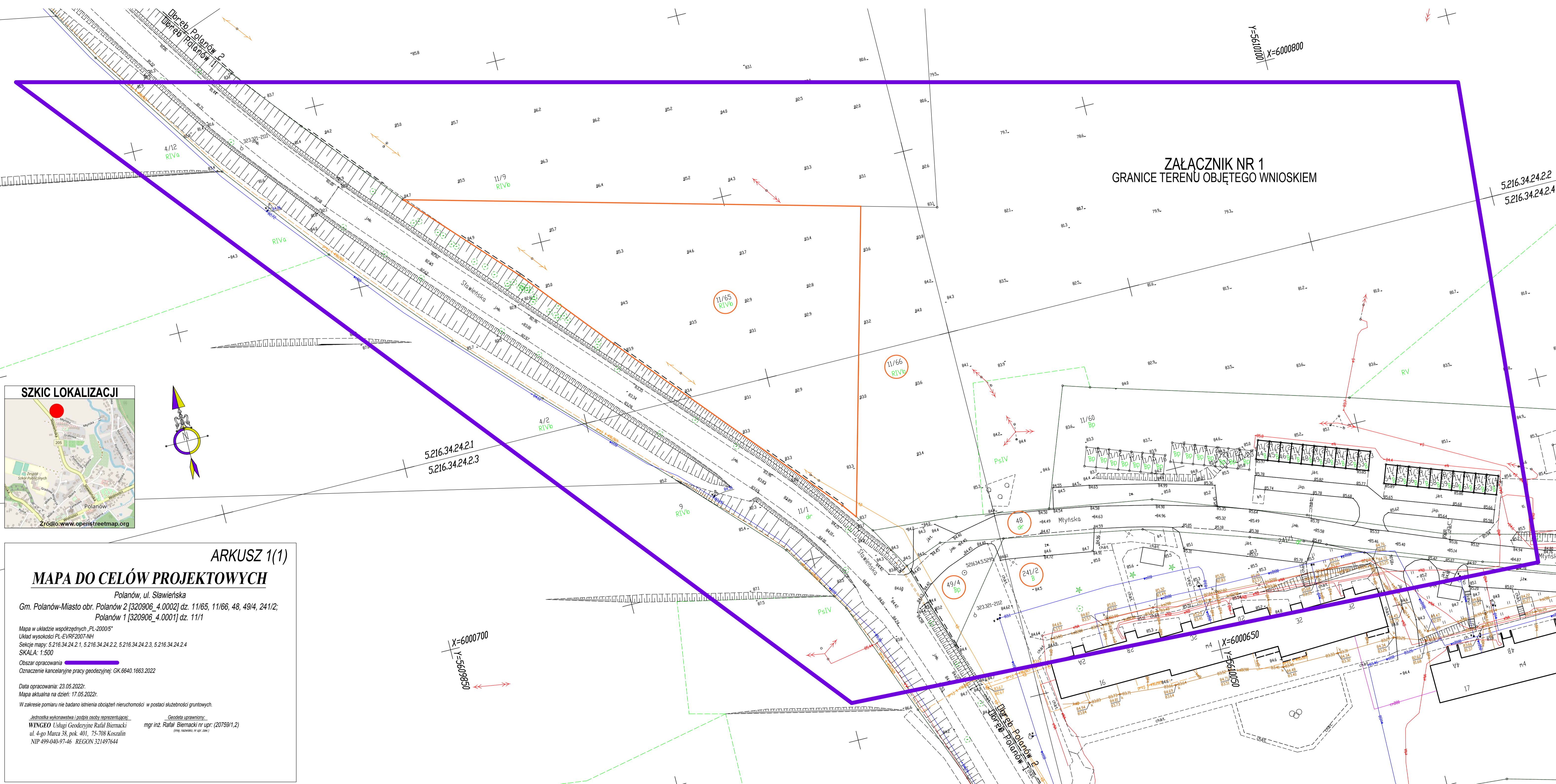
§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Polanowa.

§ 16. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

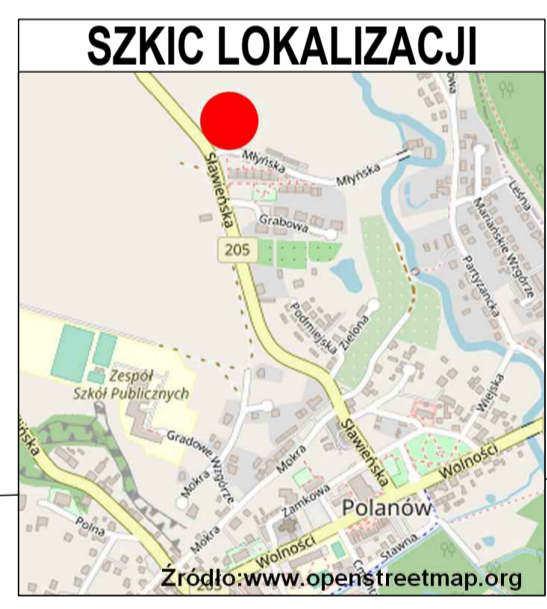
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Józef Wilk



ZALĄCZNIK NR 1
GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM



ARKUSZ 1(1)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Polanów, ul. Sławińska
 Gm. Polanów-Miasto obr. Polanów 2 [320906_4.0002] dz. 11/65, 11/66, 48, 49/4, 241/2;
 Polanów 1 [320906_4.0001] dz. 11/1

Mapa w układzie współrzędnych PL-2000/5*
 Układ wysokości PL-EVRF2007-NH
 Sekcje mapy: 5.216.34.24.2.1, 5.216.34.24.2.2, 5.216.34.24.2.3, 5.216.34.24.2.4
 SKALA: 1:500

Obszar opracowania:
 Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej: GK.6640.1663.2022

Data opracowania: 23.05.2022r.
 Mapa aktualna na dzień: 17.05.2022r.

W zakresie pomiaru nie badano istnienia obciążeń nieruchomości w postaci służebności gruntowych.

Jednostka wykonawstwa i podpis osoby reprezentującej: **WINGEO** Usługi Geodezyjne Rafał Biernacki
 ul. 4-go Marca 38, pok. 401, 75-708 Koszalin
 NIP 499-040-97-46 REGON 321497644

Geodeta uprawniony: mgr inż. Rafał Biernacki nr upr. (20759/1,2)
(stopa nadzoru: nr upr. 2061)

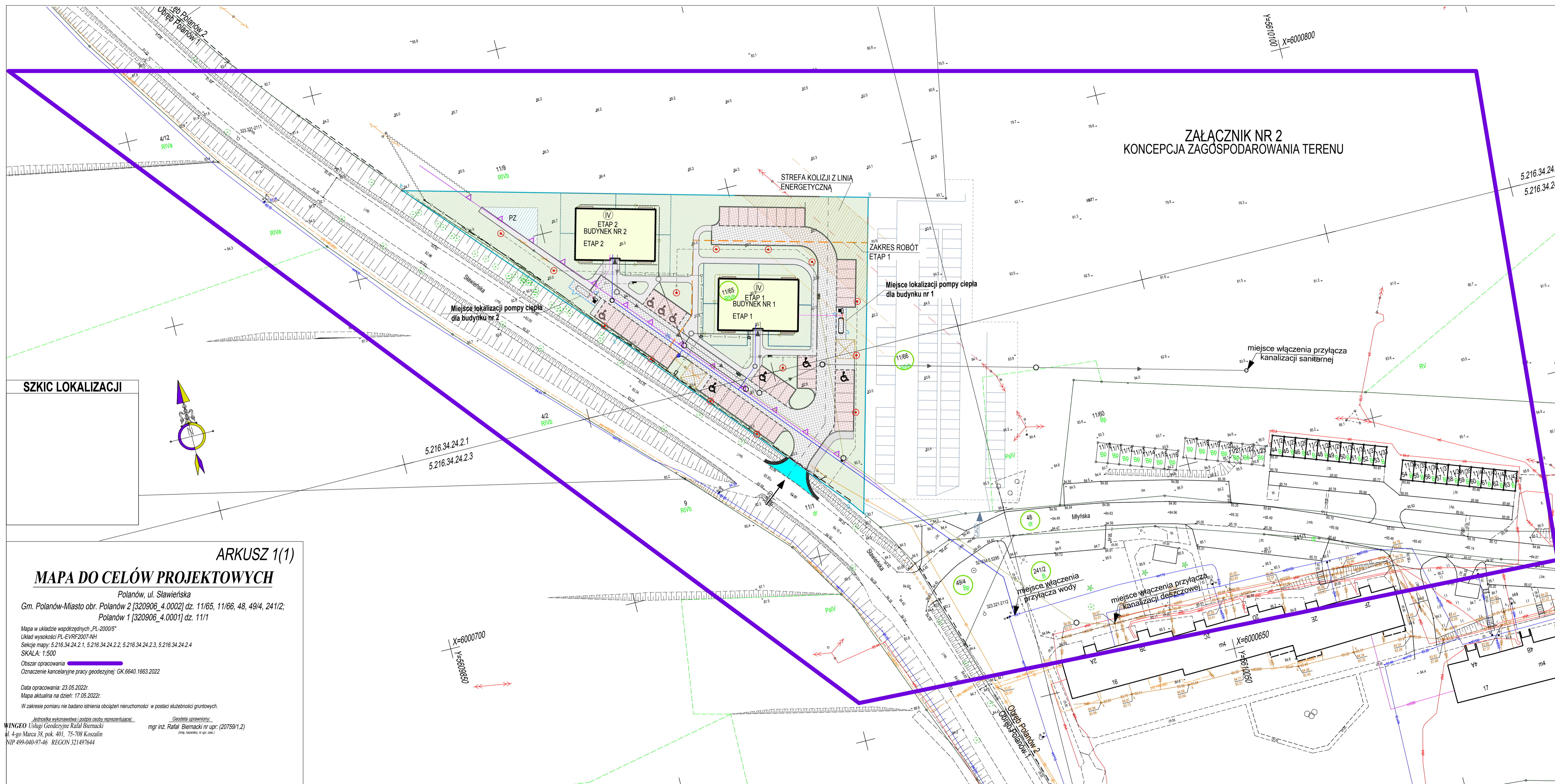
X=6000700
 Y=5609850

X=6000650
 Y=5609950

Y=5610100
 X=6000800

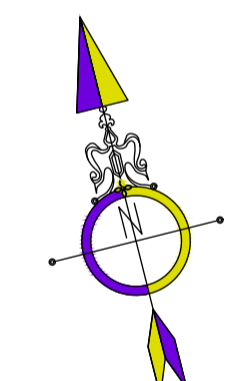
5.216.34.24.2.2
 5.216.34.24.2.4

5.216.34.24.2.1
 5.216.34.24.2.3



**ZAŁĄCZNIK NR 2
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

SZKIC LOKALIZACJI



ARKUSZ 1(1)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Polanów, ul. Sławińska
 Gm. Polanów-Miasto obr. Polanów 2 [320906_4.0002] dz. 11/65, 11/66, 48, 49/4, 241/2;
 Polanów 1 [320906_4.0001] dz. 11/1

Mapa w układzie współrzędnych „PL-2000/S”
 Układ wysokości PL-EVRF2007-NH
 Sekcje mapy: 5.216.34.24.2.1, 5.216.34.24.2.2, 5.216.34.24.2.3, 5.216.34.24.2.4
 SKALA: 1:500

Obszar opracowania _____
 Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej: GK.6640.1663.2022

Data opracowania: 23.05.2022r.
 Mapa aktualna na dzień: 17.05.2022r.

W zakresie pomiaru nie badano istnienia obciążeń nieruchomości w postaci służebności gruntowych.

Jednostka wykonawcza i podpis osoby reprezentującej: **WINGEO** Usługi Geodezyjne Rafał Biernacki
 m. 4-go Marca 38, pok. 401, 75-708 Koszalin
 NIP 499-040-97-46 REGON 321497644

Geodeta uprawniony: **mgr inż. Rafał Biernacki nr upr. (20759/1,2)**
 (zgodnie z art. 10 § 1 pkt 1) (zgodnie z art. 20a § 1)

**OZNACZENIA:
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE WRAZ Z URZĄDZENIAMI
BUDOWLANymi POLANÓW UL. SŁAWIEŃSKA DZ. NR 11/65 OBR. POLANÓW 2;
JEDN. EWID. GMINA POLANÓW - MIASTO**

- GRANICA DZIAŁKI NR 11/65 NA KTÓREJ PROJEKTUJE SIĘ DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE (POW. OK 5000 M²)
- NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY
- NUMER GEODEZYJNY DZIAŁKI
- CZĘŚĆ ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ NR11/66 (INWESTOR URZĄD GMINY)
- ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA NAPWIET LINI ŚREDNIEGO NAPIĘCIA PRZEBIEGAJĄCEJ PRZEZ DZIAŁKĘ NR 11/65
- PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE POW. ZABUDOWY OBU BUDYNKÓW OK 570 M²
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
- LICZBA KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANY ZAJAZD NA DZIAŁKĘ 11/65
- PROJEKTOWANE DROGI WEWNĘTRZNE, PARKINGI, MIEJSCA UTWARDZONE
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE STANOWISKA POSTOJOWE
- PROJEKTOWANE STANOWISKA DLA POJAZDÓW ZOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA; PROJEKTOWANA ZIELEŃ GRUNTOWA
- PZ- POWIERZCHNIA PRZEZNACZONA NA PLAC ZABAW
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA MIEJSC NA POJEMNIKI NA ODPADY STAŁE Z MOŻLIWOŚCIĄ SEGREGACJI
- PROJEKTOWANE OGRÓDZENIE OGRÓDKÓW PRZYLOKALOWYCH
- PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZA WODY
- PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE URZĄDZENIA POMPY CIEPŁA
- PROJEKTOWANE INSTALACJE CIEPLNE
- PROJEKTOWANE OGRÓDZENIE POMPY CIEPŁA
- PROJEKTOWANE PUNKTY OŚWIETLENIA ZEW.
- PROJ. PRZEŁOŻENIE LINII TELEKOMUNIKACYJNEJ
- PROJ. INSTALACJA TELETECHNICZNA
- PROJ. PRZEBUDOWA LINII NAPWIETRZNEJ XSN

POWIERZCHNIA ZABUDOWY - 567 m²
 POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA - 2 378 M²
 POWIERZCHNIA UTWARDZEN - 2031 M²

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi POLANÓW, UL. SŁAWIEŃSKA; działka nr 11/65; obręb ewidencyjny m. Polanów 2 jednostka ewidencyjna Gmina Polanów - Miasto; Identyfikator ewidencyjny działki 320906_4.0002.11/65	
INWESTOR	
Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Zachodniopomorskie" Spółka z o.o. ul. Parzysskiej 11/17B, 75-411 Koszalin	
PROJEKTANT	PODPIS
mgr inż. arch. Beata Piotrowska upr.nr 63/Sz/2000	
OPRACOWANIE	PODPIS
mgr Agnieszka Dziebowska	
TYTUŁ RYSUNKU	SKALA
CZĘŚĆ RYSUNKOWA ZAGOSPODAROWANIA TERENU KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ	1:500
DATA	NR RYSUNKU
2023.08.31	A/1