

**UCHWAŁA NR L/409/2021
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ludzi Morza 2,4,4a w Świnoujściu, na działkach nr: 96, 97, 98/2, obręb 0014 Warszów oraz na części działek nr 100/2, 275, 276, obręb 0014 Warszów

Na podstawie art. 7 ust. 4 oraz art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 i 471 oraz z 2021 r. poz. 922) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr: 96, 97, 98/2, obręb 0014 Warszów oraz na części działek nr 100/2, 275, 276, obręb 0014 Warszów.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową zostały określone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) planowaną powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna: 3400,0 m²,
- b) maksymalna: 3500,0 m²;

2) planowaną liczbę mieszkań:

- a) minimalna: 62,
- b) maksymalna: 64;

3) zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: nie dotyczy, w planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej;

4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- a) rozbiórce istniejących zabudowań straży pożarnej,
- b) rozbiórce / przełożeniu istniejących sieci uzbrojenia podziemnego,
- c) uzbrojeniu terenu w instalacje zewnętrzne tj., wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, system rozprządzenia wód opadowych na terenie inwestycji, gaz,
- d) wycince 9 drzew (zgodnie z załącznikiem nr 3 i 6),
- e) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi, parkingami i chodnikami oraz terenami zieleni urządzonej i placem zabaw;

5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną - uzyskano zapewnienie dostaw energii elektrycznej dla obiektu od ENEA OPERATOR, Oddział Dystrybucji Szczecin – pismo nr ZD/220/2021, zapewnienie nr WE/021E/014339,

- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych - uzyskano zapewnienie dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych dla obiektu z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS-BŻ/043/2020, zapewnienie nr EA/PW/0145/21,
- c) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych - uzyskano oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Szczecinie, o możliwości przyłączenia obiektu do istniejącego w ul. Ludzi Morza gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm – pismo nr WH 00/0000006685/00001/2021 00000.

4. Określa się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

- a) woda z wodociągu miejskiego $\varnothing$ max. do 20,9 m³/d, $\varnothing$ max. chwilowe = 0,6 l/d,
- b) ścieki do kanalizacji miejskiej $\varnothing$ max. do 20,9 m³/d, $\varnothing$ max. chwilowe = 0,6 l/d,
- c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 35 m³/h,
- d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
- e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 450 kW,
- f) inne media – woda na cele p.poż. – 10 l/s,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:
 - ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,
 - wody opadowe z terenu inwestycji zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez system rozsączających, tunelowych zbiorników retencyjnych,
 - odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą,
- h) liczba miejsc parkingowych: 0,8 MP/1 lokal mieszkalny;

2) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

- a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:
 - dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych,
 - parkingów zewnętrznych,
 - jezdni wewnętrznej,
 - chodników,
 - zieleni niskiej i wysokiej,
 - placu zabaw,
 - miejsca gromadzenia odpadów stałych (komory śmietnikowe wbudowane w budynki),
 - infrastruktury technicznej wewnętrznej,
- b) przeznaczenie budynków:
 - budynek 1 – mieszkalny, wielorodzinny,

– budynek 2 - mieszkalny, wielorodzinny,

c) parametry projektowanej inwestycji:

– powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) - **5.542 m²**, w tym: powierzchnia zabudowy - **1.202 m² (22 %)**, powierzchnie utwardzone - **1.642 m² (29,6%)**, powierzchnia biologicznie czynna - **2.062 m² (38,5 %)**,

– wysokość zabudowy **do 12,5 m**,

– liczba kondygnacji nadziemnych – **4**,

– kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych, **plaski 3÷5%**,

– kubatura - **14.570 m³**,

– przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia - **52/672 m²** (w tym 600 m² o nawierzchni biologicznie czynnej);

3) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko: inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane w granicach następujących nieruchomości (zgodnie z załącznikiem nr 1):

1) działka nr 96 / obręb Warszów 14 / KW SZ1W/00002685/4;

2) działka nr 97 / obręb Warszów 14 / KW SZ1W/00002685/4;

3) działka nr 98/2 / obręb Warszów 14 / KW SZ1W/00002685/4;

4) działka nr 100/2 / obręb Warszów 14 / KW SZ1W/00002685/4 - część działki;

5) działka nr 275 / obręb Warszów 14 / KW SZ1W/00002685/4 - część działki;

6) działka nr 276 / obręb Warszów 14 / KW SZ1W/00002685/4 - część działki.

6. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

7. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i są to:

1) działka nr 24 obręb Warszów 14, nr KW: SZ1W/00045684/0- ul. Barlickiego;

2) działka nr 100/4 obręb Warszów 14, nr KW: SZ1W/00043379/5 - ul. Ludzi Morza.

8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

2) teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty formami ochrony przyrody oraz nie występują na nim zabytki, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. Warunki wynikające z uzgodnień z organami na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz. U. z 2020 r. poz. 219.:

1) należy uwzględnić warunki Zarządcy Drogi w zakresie realizacji infrastruktury technicznej drogowej, takie jak:

a) uwzględnienie przy wykonywaniu robót rzędnych i współrzędnych z protokołu wzajemnego uzgodnienia styków podpisanego przez projektantów inwestycji drogowej i mieszkaniowej w dniu 09 lipca 2021 r.,

b) uznanie pierwszeństwa ustaleń z protokołu wzajemnego uzgodnienia styków oraz z planu sytuacyjnego inwestycji drogowej nad założeniami koncepcji projektowej zabudowy mieszkaniowej przez TBS Lokum;

2) zgodnie z opinią Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Szczecinie, przed przystąpieniem do realizacji prac inwestycyjnych należy dokonać uzgodnień z organem właściwym w zakresie określenia przebiegu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sposobu wykonywania prac ziemnych – w zakresie występowania infrastruktury telekomunikacyjnej MON w rejonie ul. Łąkowej;

3) zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie zastosowanie na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej systemu rozsączających tunelowych zbiorników retencyjnych w celu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art. 389 pkt 6. ustawy Prawo wodne w związku z art.16 pkt 65. Organem właściwym w sprawie pozwoleń wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich określone w art. 397 ust. 3 ustawy Prawo wodne.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji mieszkaniowej;

2) Załącznik nr 2 – schemat powiązań funkcjonalno – przestrzennych planowanej inwestycji mieszkaniowej;

3) Załącznik nr 3 – plan zagospodarowania terenu;

4) Załącznik nr 4 – schemat obsługi komunikacyjnej;

5) Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej;

6) Załącznik nr 6 – schemat gospodarki zielenią;

7) Załącznik nr 7,8 – wizualizacje planowanej inwestycji mieszkaniowej.

§ 3. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska



SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCYJONALNO PRZESTRZENNYCH



teren inwestycji przy ul. Ludzi Morza

A. ok. 50m do przystanku przy ul. Ludzi Morza-Łąkowej

B. ok. 200m do przystanku przy ul. Barlickiego

C. ok. 450m do Szkoły Podstawowej nr 2 przy ul Białoruskiej 2

D. ok. 370m do obiektu sportowo-rekreacyjnego przy ul.Białoruskiej 4

ZAŁĄCZNIK NR3

**DO WNIOSKU O USTALENIE NA PODSTAWIE SPECUSTAWY,
LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
PRZY UL. LUDZI MORZA 2, 4, 4A W ŚWINOŹCIE
POWIĄZANIA URBANISTYCZNO-PRZESTRZENNE Z TERENAMI
OTACZAJĄCYMI - SKALA 1:10000**



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BILANS TERENU

Pow. działki budowlanej ogółem - 5342 m²;
Pow. zabudowy ogółem - 1202 m²;

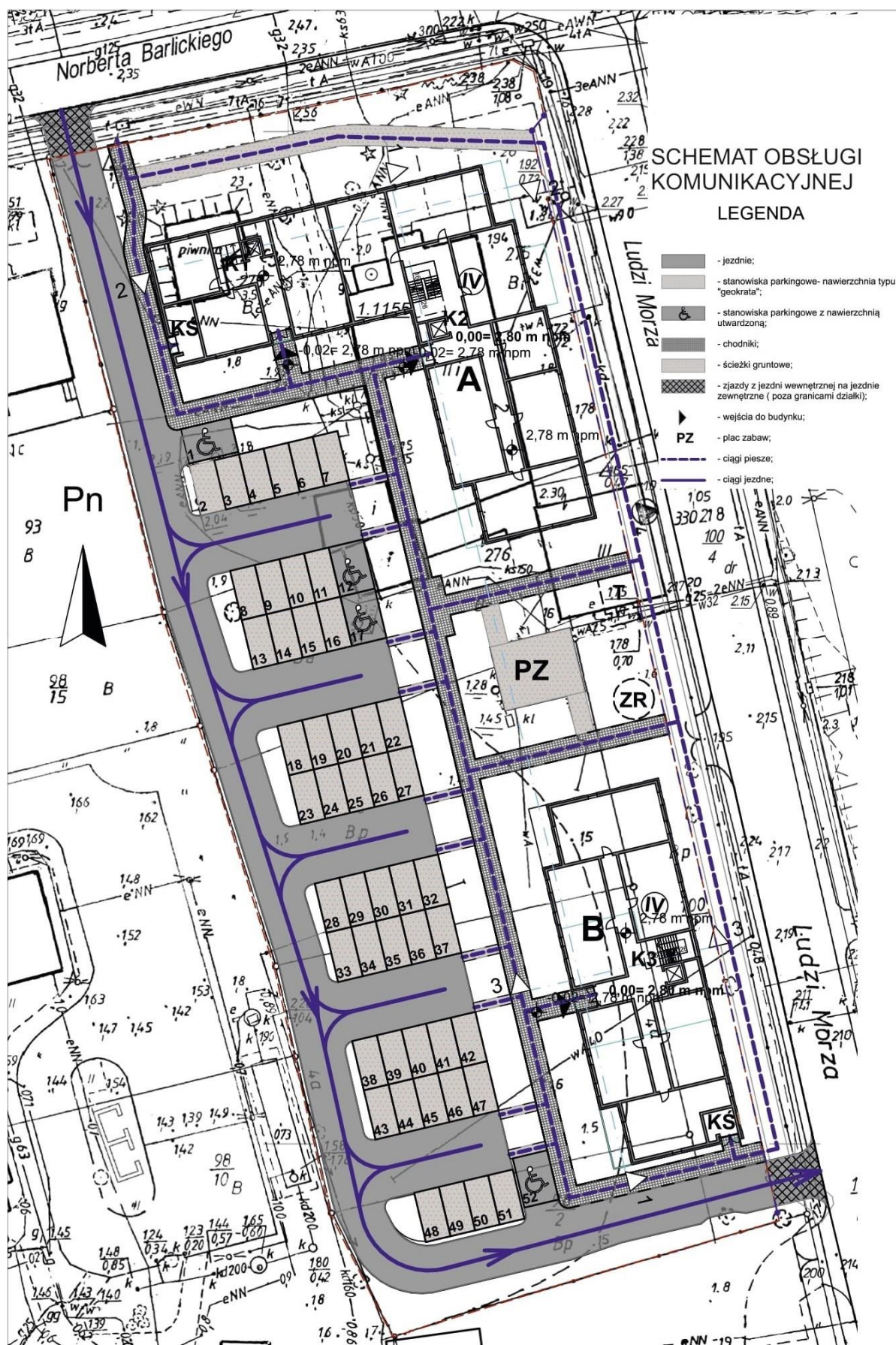
Nawierzchnie utwardzone ogółem 1642 m²;
Nawierzchnie utwardzone zjazdów ulicznych
poza granicami działki - 46 m²;

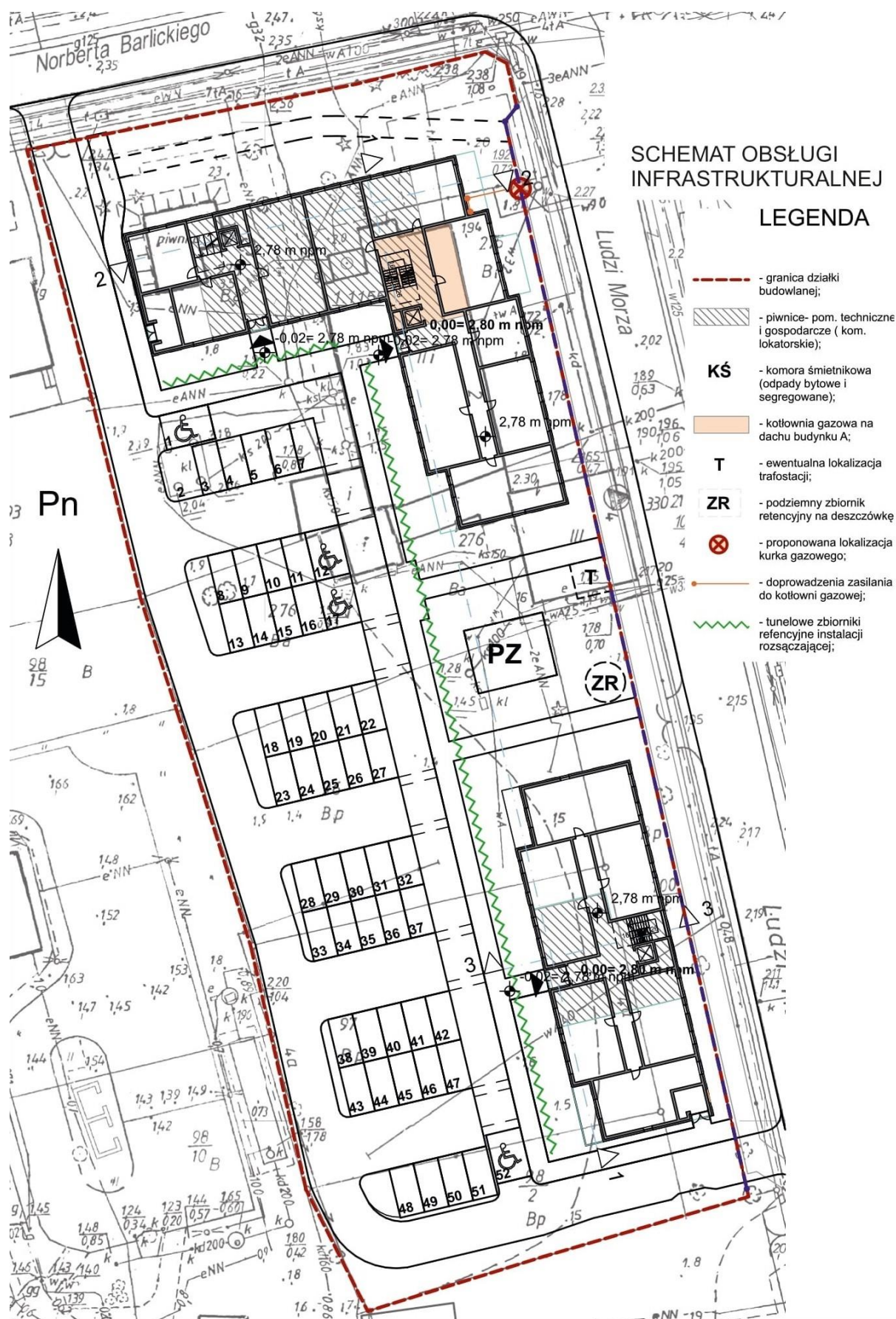
Pow. zieleni i nawierzchni przepuszczalnych
(pow. biologicznie czynna) - 1522 m²;

Liczba miejsc parkingowych ogółem - 52,
w tym dla osób na wózkach inwalidzkich - 4.

LEGENDA

- granica działki budowlanej wg obecnego stanu własności;
- korekta granicy działki budowlanej po przebudowie ul. Ludzi Morza;
- projektowane budynki A i B;
- jezdnie;
- stanowiska parkingowe- nawierzchnia typu "geokrata";
- stanowiska parkingowe z nawierzchnią utwardzoną;
- chodniki;
- ścieżki gruntowe;
- zjazdy z jezdni wewnętrznej na jezdnie zewnętrzne (poza granicami działki);
- zieleni;
- wejścia do budynku;
- numeracja klatek schodowych;
- komora śmietnikowa (odpady bytowe i segregowane);
- ewentualna lokalizacja trafostacji;
- plac zabaw;
- podziemny zbiornik retencyjny na deszczówkę;
- drzewa i krzewy istn. do zachowania;
- drzewa i krzewy istn. do wycinki;
- drzewa projektowane 10 szt;







**WIZUALIZACJE PLANOWANEJ
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**



**WIZUALIZACJE PLANOWANEJ
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**



UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na **„budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Ludzi Morza 2, 4, 4A w Świnoujściu”**, na dz. nr: 96, 97, 98/2, obręb 0014 Warszów oraz na części działek nr 100/2, 275, 276, obręb 0014 Warszów, **niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia - jednostka obszarowa V**, przyjętego Uchwałą nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 roku (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego nr 22, poz. 425 z dnia 06 kwietnia 2004 r.).

2. Podstawa prawna

Niniejsza uchwała spełnia wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 poz. 219 z późn. zm.), zwanej dalej: „specustawą” lub „specustawą mieszkaniową”.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. specustawy mieszkaniowej w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

3. Przebieg procedury przeprowadzonej w związku ze złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W dniu 05 maja 2021 r. do Urzędu Miasta Świnoujście wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczący zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Ludzi Morza 2, 4, 4a w Świnoujściu, złożony przez TBS Lokum Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wyspiańskiego 35c w Świnoujściu. Wniosek uzupełniono dnia 07 maja 2021 r.

Wniosek wraz z załącznikami został sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi specustawy mieszkaniowej oraz był kompletny został poddany dalszej procedurze. W pierwszej kolejności, zgodnie z zapisami specustawy mieszkaniowej, został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście w dniu 06 maja 2021 r. i poddany ocenie publicznej. Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgadniania pismem z dnia 07 maja 2021 r.

Pismem znak: WUA.6721.1.1.2021.AM z dnia 18 maja 2021 r. wezwano wnioskodawcę do udzielenia dodatkowych informacji merytorycznych, uzupełniających dane zawarte we wniosku. Wnioskodawca ustosunkował się do wezwania pismem z dnia 31 maja 2021 r. oraz zmodyfikował wniosek. Zmodyfikowany wniosek został uzupełniony w dniu 16 czerwca 2021 r. Wprowadzona modyfikacja dotyczyła rezygnacji z realizacji inwestycji towarzyszących, do których pierwotnie zakwalifikowano budowę zjazdów do inwestycji z ulic: Barlickiego i Ludzi Morza. W zmodyfikowanym wniosku zakres przewidzianych prac nie przewiduje budowy zjazdów, zgodnie z uzgodnieniem z Zarządcą Drogi. Zawartość merytoryczna wniosku i koncepcji urbanistyczno – architektonicznej planowanej zabudowy nie uległa zmianie.

W wyniku wpływu modyfikacji wniosku, zgodnie z art. 7 ust. 16. specustawy mieszkaniowej powtórzono procedurę sprawdzenia wniosku pod względem formalnym, publikacji oraz wysłania do instytucji opiniujących i uzgadniających. Publikacja zmodyfikowanego wniosku wraz z załącznikami w Biuletynie Informacji

Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście nastąpiła w dniu 02 czerwca 2021 r. a wysłanie pism o udzielenie opinii lub uzgodnienia w dniu 04 czerwca 2021 r.

W dniu 23 lipca 2021 r. wystosowano pismo do Przewodniczącej Rady Miasta z prośbą o przedłużenie terminu podjęcia uchwały o 30 dni w trybie art. 7 ust. 5. specustawy, z uwagi na przedłużenie procedury wynikające z konieczności ponowienia uzgodnienia przedmiotowego wniosku z Zarządcą Drogi. Przewodnicząca Rady Miasta pismem z dnia 29 lipca 2021 r. poinformowała Inwestora tj. spółkę TBS Lokum Sp. z o.o. o wprowadzeniu projektu uchwały w przedmiotowej sprawie do porządku obrad sesji Rady Miasta Świnoujście, zaplanowanej na dzień 26 sierpnia 2021 r.

4. Konsultacje wymagane przepisami prawa

4.1. Wnoszenie uwag do wniosku na podstawie art. 7 ust. 10. specustawy mieszkaniowej

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

4.2. Opiniowanie na podstawie art. 7 ust. 12. specustawy mieszkaniowej

Poinformowano o możliwości przedstawienia opinii w sprawie następujące instytucje:

1. Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną przy Urzędzie Miasta Świnoujście;
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie;
3. Biuro Geodety Miasta, Urząd Miasta Świnoujście;
4. Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie;
5. Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
6. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie;
7. Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku;
8. Delegaturę Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Szczecinie;
9. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego.

Tabela nr 1 – wykaz opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ludzi Morza 2,4,4a w Świnoujściu

Lp.	Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Data graniczna, określająca termin wniesienia opinii	Data wpływu opinii do Urzędu Miasta Świnoujście	Stanowisko organu
1	2	3	4	5	6
1	Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Urzędzie Miasta Świnoujście	07.05.2021 r.	28.05.2021 r.	21.05.2021 r.	Opinia pozytywna bez uwag
		04.06.2021 r.	25.06.2021 r.	24.06.2021 r.	Podtrzymanie wcześniejszego stanowiska
2	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	04.06.2021 r. (pismo z dnia 31.05.2021 r.)	Opinia pozytywna z uwagami
		07.06.2021 r.	28.06.2021 r.	17.06.2021 r.	Podtrzymanie wcześniejszego stanowiska
3	Biuro Geodety Miasta Urząd Miasta Świnoujście	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	31.05.2021 r.	Opinia pozytywna z uwagami
		04.06.2021 r.	25.06.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest

					równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
4	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
		07.06.2021 r.	28.06.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
5	Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	27.05.2021 r.	Opinia pozytywna z uwagami
		08.06.2021 r.	29.06.2021 r.	25.06.2021 r.	Podtrzymanie wcześniejszego stanowiska
6	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	20.05.2021 r.	Opinia pozytywna z uwagami
		07.06.2021 r.	28.06.2021 r.	15.06.2021 r.	Opinia pozytywna z uwagami
7	Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
		08.06.2021 r.	29.06.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
8	Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Szczecinie	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
		07.06.2021 r.	28.06.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
9	Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego	10.05.2021 r.	31.05.2021 r.	27.05.2021 r.	Opinia pozytywna bez uwag
		07.06.2021 r.	28.06.2021 r.	23.06.2021 r.	Opinia pozytywna bez uwag

4.2.1. opis przebiegu procedury pierwszego opiniowania wniosku

Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 1 podczas pierwszego opiniowania wpłynęło 6 opinii. Wszystkie przedstawione opinie były pozytywne. Cztery instytucje nie przedstawiły stanowiska w wyznaczonych terminach – w związku z powyższym uznaje się to za brak zastrzeżeń do wniosku (na podstawie art. 7 ust. 13 specustawy). Zgodnie z art. 7 ust. 13. specustawy mieszkaniowej Inwestor został zapoznany ze wszystkimi opiniami w wyznaczonym przez Ustawodawcę terminie.

Uwagi zgłoszone przez instytucje do przedstawionej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej planowanej zabudowy dotyczyły:

- 1) Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna: na dalszym etapie projektowania budynków komisja postuluje urozmaicenie formy architektonicznej, rozważenie zmian w kolorystyce i sposobie aranżacji przedogródków i tarasów w parterach budynków;
- 2) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie: organ informuje, że planowane zastosowanie na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej systemu rozsączających tunelowych zbiorników retencyjnych w celu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art.

389 pkt 6. ustawy Prawo wodne w związku z art.16 pkt 65. Organem właściwym w sprawie pozwoleń wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich określone w art. 397 ust. 3 ustawy Prawo wodne.

- 3) Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny: organ opiniuje pozytywnie pod warunkiem zachowania zgodności planowanej inwestycji na etapie projektu budowlanego z przepisami odrębnymi tj., m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawą o transporcie kolejowym, rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) Wojewódzki Sztab Wojskowy W Szczecinie: na terenach objętych realizacją inwestycji mieszkaniowej wzdłuż ul. Łąkowej znajduje się infrastruktura telekomunikacyjna MON, która może kolidować z planowaną inwestycją. W związku z tym, przed przystąpieniem do realizacji prac inwestycyjnych należy dokonać uzgodnień z organem właściwym W zakresie określenia przebiegu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sposobu wykonywania prac ziemnych;
- 5) Biuro Geodety Miasta: organ zwrócił uwagę na możliwe kolizje z istniejącymi przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznym, gazowym i telekomunikacyjnym, biegnącymi przez teren działek nr 96, 97 i 276 obr. 0014.

Inwestor ustosunkował się pisemnie do uwag zawartych w opinii Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, oraz do pisma Biura Geodety Miasta.

W zakresie opinii Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego Inwestor przedstawił stanowisko projektanta koncepcji urbanistyczno architektonicznej planowanej zabudowy, w którym oświadczył, że inwestycja zostanie zrealizowana przy zachowaniu wszelkich obowiązujących przepisów prawa. W zakresie opinii Biura Geodety Miasta Inwestor zapewnił, że poczyni wszelkie niezbędne ustalenia z gestorami sieci w celu ich przebudowy zgodnie z otrzymanymi warunkami.

4.2.2. opis przebiegu procedury drugiego opiniowania wniosku

W trakcie procedury ponownego opiniowania, po modyfikacji wniosku przez Inwestora wpłynęło 5 opinii. Trzy instytucje (Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie) pottrzymały wcześniejsze stanowisko, 1 instytucja (Zarząd Województwa) przedstawiła ponownie opinię pozytywną bez uwag, 1 instytucja (Wojewódzki Sztab Wojskowy) przedstawiła ponownie uwagę wystosowaną podczas pierwszego opiniowania, a 4 pozostałe instytucje nie zajęły stanowiska w wyznaczonym terminie, co uznaje się za brak zastrzeżeń do wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 17. Specustawy mieszkaniowej wszystkie opinie oraz pisma Inwestora zostały przekazane do Rady Miasta Świnoujście.

4.3. Uzgadnianie na podstawie art.7 ust. 14. specustawy mieszkaniowej

Tabela nr 2 – wykaz uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ludzi Morza 2,4,4a w Świnoujściu

Lp.	Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ uzgadniający	Data graniczna, określająca termin uzgodnienia	Data wpływu uzgodnienia do Urzędu Miasta Świnoujście	Stanowisko organu
1	2	3	4	5	6

1	Zarządca drogi Prezydent Miasta Świnoujście	07.05.2021 r.	28.05.2021 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku
		04.06.2021 r.	25.06.2021 r.	25.06.2021 r.	Odmowa uzgodnienia.
		20.07.2021 r.	09.08.2021 r.	09.08.2021 r.	Uzgodnienie wniosku z uwagami

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ludzi Morza 2,4,4a W Świnoujściu przekazano Zarządcy Drogi, tj. do Wydziału Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Świnoujście działającego W imieniu Prezydenta Miasta Świnoujście do uzgodnienia W dniu 07 maja 2021 roku. W wyznaczonym terminie nie zostało przedstawione stanowisko organu uzgadniającego, co uznano za uzgodnienie wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 15 specustawy).

Zmodyfikowany wniosek przekazano ponownie do uzgodnienia Zarządcy Drogi w dniu 04 czerwca 2021 r., a w dniu 25 czerwca 2021 r. wpłynęło postanowienie o odmowie uzgodnienia (postanowieniem znak: WIM.6733.7.2021.MM z dnia 25 czerwca 2021 r.)

Zarządca drogi nie uzgodnił przedmiotowego wniosku w związku z faktem, że planowana inwestycja częściowo pokrywa się (w zakresie planowanych zjazdów z ul. Barlickiego i Ludzi Morza) z prowadzoną inwestycją drogową pn. „Sprawny i przyjazny środowisku dostęp do infrastruktury portu W Świnoujściu”, co powoduje kolizję zakresów obu inwestycji. W związku z powyższym przeprowadzone zostały ustalenia pomiędzy projektantami obu inwestycji w celu koordynacji obu przedsięwzięć. Potwierdzeniem podjętych działań było podpisanie protokołu wzajemnego uzgodnienia styków obu inwestycji oraz podpisany przez obu projektantów plan sytuacyjny inwestycji drogowej.

Inwestor w piśmie z dnia 15 lipca 2021 r. oświadczył, że przyjmuje w całości rozwiązania wynikające z ustaleń z projektantem inwestycji drogowej, a wprowadzone korekty dotyczą rozwiązań technicznych i organizacyjnych w zakresie powiązania pomiędzy sąsiadującymi inwestycjami i nie stanowią istotnych zmian w koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Następnie wystąpiono ponownie o uzgodnienie wniosku przez Zarządcę Drogi W dniu 20 lipca 2021 r. W dniu 09 sierpnia 2021 r. (pismem znak WIM.6733.7-1.2021.MM z dnia 09 sierpnia 2021 r.) uzyskano uzgodnienie przedmiotowego wniosku pod warunkiem:

- uwzględnienia przy wykonywaniu robót rzędnych i współrzędnych z protokołu wzajemnego uzgodnienia styków podpisanego przez projektantów inwestycji drogowej i mieszkaniowej;
- realizacji zjazdów z ulic Barlickiego i Ludzi Morza w ramach inwestycji pn. „Sprawny i przyjazny środowisku dostęp do infrastruktury portu w Świnoujściu – Etap I, Część I, Zadanie nr 1. Przebudowa drogi powiatowej (ul. Ludzi Morza);
- uznania pierwszeństwa ustaleń z protokołu wzajemnego uzgodnienia styków oraz z planu sytuacyjnego inwestycji drogowej nad założeniami koncepcji projektowej zabudowy mieszkaniowej przez TBS Lokum.

Zgodnie z art. 7 ust. 17. Specustawy mieszkaniowej wszystkie uzgodnienia oraz pisma Inwestora zostały przekazane do Rady Miasta Świnoujście.

5. Uzasadnienie merytoryczne

5.1. Tereny objęte ochroną

Zgodnie z art. 5. ust. 1. specustawy, inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej – planowana inwestycja mieszkaniowa przy ul. Ludzi Morza 2, 4, 4a w Świnoujściu nie jest położona na terenie objętym ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

5.2. Wykazanie, że planowana inwestycja nie jest spreczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy).

Na podstawie art. 5 ust. 3. specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest spreczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”, przyjętym uchwałą Nr LXVII/422/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionym uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. **teren planowanej inwestycji stanowi obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej**, dla którego główne kierunki zainwestowania miejskiego to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących.

W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty jest strefą B czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, w której zakłada się aktywne kształtowanie fizjonomii krajobrazu, mające na względzie uatrakcyjnienie odbioru wizualnego, zarówno w widoku panoramicznym, jak „od wewnątrz”, przy jednoczesnej pielęgnacji i ochronie zasadniczych elementów fizjonomii.

Zgodnie z zapisami obowiązującego studium na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie terenów technicznych niezbędnych do obsługi terenów mieszkaniowych i do zapewnienia bezpieczeństwa ludności, obejmującego zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest spreczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5.3. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla terenu jednostki obszarowej V - Warszów (Uchwała Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 z 06 kwietnia 2004 r. poz. 425).

Nie spełniono następujących zapisów ww. planu:

→ Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie funkcji terenu:

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi teren elementarny **TT.V.B.27** o pow. 0,5684 ha, należący do kategorii TT – terenów technicznych, służących lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej terenu.

Na terenach technicznych nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkalnej, poza mieszkaniami dla pracowników dozoru. Dla terenu elementarnego TT.V.B.27 ustala się funkcję terenu zgodnie z wymienionymi dla kategorii terenów technicznych, z preferencją dla lokalizacji jednostki ratowniczo-gaśniczej państwowej straży pożarnej.

→ Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu w następującym zakresie:

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego **TT.V.B.27**:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) mpzp – 0,2, w koncepcji – 0,225

IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) mpzp – 0,5, w koncepcji – 0,9

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) mpzp – 0,4, w koncepcji – 0,385

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 3 kondygnacje nie więcej niż 15,0 m n.p.t.; w koncepcji – 4 kondygnacje nadziemne (12,50 m).

Ponadto zgodnie z planem, dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej. W koncepcji ustala się wskaźnik 0,8 mp /1 mieszkanie.

Podsumowując - dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się wyższe niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy oraz większą liczbę kondygnacji, a także niższy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz niższy wskaźnik miejsc postojowych.

5.4. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)

W rozdziale 3 specustawy mieszkaniowej ustala się standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, według których inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na obszarze spełniającym określone w ustawie warunki – zgodnie z art. 17 specustawy.

Inwestor wykazuje we wniosku i dołączonej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej planowanej inwestycji zgodność z art. 17. ust. 1 i 2. specustawy w zakresie zapewnienia dostępu do drogi i sieci infrastruktury technicznej oraz spełnienia wymogu minimalnych odległości od przystanków komunikacji publicznej, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych etc. Szczegółowy opis zgodności ze specustawą w powyższym zakresie oraz określenie odległości m.in. od szkoły i przystanków komunikacji publicznej zawiera punkt 2.13 wniosku Inwestora (str. 10).

5.5. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miasta Świnoujście podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jak wynika z uzasadnienia do specustawy mieszkaniowej intencją ustawodawcy było aby działania w trybie specustawy mieszkaniowej koncentrowały się na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie mieszkań dostępnych cenowo dla osób mniej zamożnych oraz rozwoju budownictwa na wynajem – zwłaszcza w kontekście dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. W związku ze stale rosnącym deficytem ilości mieszkań w Świnoujściu, planowanie przez spółkę TBS Lokum Sp. z o.o. inwestycji mieszkaniowych mających na celu budowę mieszkań czynszowych jest uzasadnionym działaniem mającym za zadanie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w mieście oraz zwiększającym dostęp do nowych mieszkań dla rodzin niezamożnych, nie będących w stanie kupić mieszkania na własność.

6. Podsumowanie

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie ustawą i nie narusza przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej przedłożono Radzie Miasta Świnoujście do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami. W związku z tym, że teren inwestycji jest położony na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – jednostka obszarowa V, przyjętego Uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22, z dnia 06 kwietnia 2004 r., poz. 425).

W związku z faktem, że do sporządzania ww. planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Świnoujścia Nr IV/20/99 z dnia 19 stycznia 1999 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia, zmienionej uchwałą Nr VIII/57/99 z dnia 25 marca 1999 r. - nie przedkłada się opracowania ekofizjograficznego, o którym mowa w 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej. Opracowanie ekofizjograficzne nie było sporządzane przy opracowaniu planu miejscowego jednostki obszarowej V, zgodnie z przepisami art. 6. wprowadzenia ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2001 Nr 100 poz. 1085 z dnia 18 września 2001 r.), który mówi, że wymaganie stosowania opracowań ekofizjograficznych, o których mowa w art. 72 ust. 4 Prawa ochrony środowiska nie dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o przystąpieniu do sporządzania których ogłoszono w drodze obwieszczenia przed dniem 1 stycznia 2001 r.

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki określające granice terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz wizualizacje inwestycji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę wymogi określone z specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miasta Świnoujście do rozpatrzenia.