

Mateusz Skrzyniarz

Warszawa, dnia 01.03.2023r.

Wskazanie
01.03.2023.
[Signature]

Urząd Miasta Świnoujście
Wojska Polskiego 1/5
72-600 Świnoujście

za pośrednictwem:

Prezydent Miasta
Biuro Architekta Miasta Świnoujście



Dotyczy: wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Gajowej w Świnoujściu na działkach nr 368/12, 368/13 i 368/18 z obrębem Przytór 18.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 219, z późn. zmianami) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na:

Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej

BUDOWA DWUNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ
na nieruchomości przy ul. Gajowej w Świnoujściu

na działkach numer/obręb/ księga wieczysta:

- działka nr 368/12 obręb Przytór 18 / KW SZ1W/00053920/6
- działka nr 368/13 obręb Przytór 18 / KW SZ1W/00053432/8
- działka nr 368/18 obręb Przytór 18 / KW SZ1W/00010503/4

2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust.7)

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej) – załącznik nr 1.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: **800 m²**

maksymalna: **1.400 m²**

*mgr inż. Anne Majewska
+ mgr inż. arch. Joanna Anusiewicz
08.03.2023 r.
Taru*

2.3. Planowana minimalna maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: nie dotyczy – zabudowa jednorodzinna 12 budynków

maksymalna: nie dotyczy – zabudowa jednorodzinna 12 budynków

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3) - nie dotyczy planowana inwestycja nie przewiduje przeznaczenia pod działalność handlową i usługową, przewiduje wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinna.

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Stan istniejący:

Obecnie nieruchomość objęta wnioskiem złożona z 3 działek geodezyjnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy RV oraz łąki i pastwiska klasy Lz-PsV. Teren działek nie posiada zainwestowania naziemnego, za wyjątkiem przebiegającej przez niego w części północnej napowietrznej sieci energetycznej wysokiego napięcia, ani podziemnego, za wyjątkiem przebiegającej na północy skraju działek nr 368/13 i 368/14 sieci kanalizacji sanitarnych (Ks 200) oraz w północno-wschodnim narożniku działki nr 368/14 sieci wodociągowej (Wo40). Cały teren nieruchomości stanowią nasypy niekontrolowane piasku drobnego i średniego, gdzieś z fragmentami pozostawionego gruzu, porośnięty jest roślinnością trawiasto-łąkową oraz wzdłuż granic północnej, zachodniej i południowej roślinnością krzewiastą.

Projektowane zagospodarowanie terenu:

Uwzględniając uwarunkowania lokalizacyjne terenu i założenia programowe projektowana zabudowa składa się w części nadziemnej z 12 budynków jednorodzinnych o wysokości 2 kondygnacji w układzie zabudowy bliźniaczej, złożonej z sześciu bliźniaków. 5 bliźniaków zorientowanych jest frontami do projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 6 m (5 m – jezdnia + 2 x 0,5 m pobocza) przebiegającej przez działki z północy na południe. 1 bliźniak zorientowany jest frontem na północ w stronę ulicy Gajowej. W północnej części nieruchomości, w związku z napowietrzną linią energetyczną, wydzielono pas terenu o szerokości 34,5 m (po 17,25 m od osi przebiegu linii), na którym nie lokalizuje się żadnej zabudowy.

Działki stanowiące teren inwestycji, tj. działki nr 368/12, 368/13 i 368/18 obr. 18 Przytór winny ulec scaleniu, a następnie podziałowi na czternaście działek geodezyjnych, w tym dwanaście pod projektowane budynki jednorodzinne, jedną pod teren zieleni ogólnej oraz jedną działkę pod drogę wewnętrzną – projektowaną pieszojezdnię, zgodnie z Załącznikiem nr 4.

Projektowane powierzchnie działek pod budynkami jednorodzinными wynikają z kształtu nieruchomości, warunków technicznych budynków mieszkalnych i konieczności uwzględnienia drogi wewnętrznej. Jednocześnie do dyspozycji mieszkańców zostaną oddane wraz z drogą wewnętrzną tereny zielone o powierzchni ok. 830 m².

a) przeznaczenie budynków:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12 budynków w zabudowie bliźniaczej

b) parametry projektowanej inwestycji

- powierzchnia terenu inwestycji (działek budowlanych) 6.420 m²
z podziałem na:
 - powierzchnię zabudowy ok. 1.000 m²
 - powierzchnie utwardzone ok. 1.000 ÷ 1.200 m²
 - powierzchnie biologicznie czynne ok. 4.200 m²
- wysokość zabudowy do 9,5 m
- liczba kondygnacji nadziemnych 2
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych wysoki 25÷45%
- kubatura ok. 5.000 ÷ 6.500 m³
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) nie dotyczy
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia ok. 24 MP/430 m²

Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej winna być także charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, w tym przedstawiona np. na mapie do celów lokalizacyjnych.

Sposób zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku graficznym – załącznik nr 2.

C. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko). Planowana inwestycja znajduje się w chronionym obszarze Natura 2000 – specjalny obszar chroniony siedlisk PLH 320019 Wolin i Uznam.

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839):

1. § 3 ust.1 pkt 55 lit. b) tiret 1 – powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą – poniżej 0,5 ha, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust. 1, punkty 1 – 5,8,9 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r.
 - projektowana powierzchnia zabudowy, zgodnie z definicją w § 1, pkt 1 ww. Rozporządzenia jest sumą powierzchni wszystkich wymienionych we wniosku działek i wynosi 6.420 m² (0,642 ha), a zatem jest większa od ustalonej w Rozporządzeniu powierzchni zabudowy (0,5 ha).
2. § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) – powierzchnia parkingów poniżej 0,2 ha, na obszarach jak wyżej
 - projektowana powierzchnia miejsc parkingowych wynosi 180 m² (0,018 ha), a zatem jest mniejsza od ustalonej w Rozporządzeniu (0,2 ha)

Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne zakwalifikowano do mogących znacząco, bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z powodu przekroczenia dopuszczalnej Rozporządzeniem powierzchni zabudowy.

W związku z tym została opracowana karta informacyjna przedsięwzięcia (KIP). Na jej podstawie została w dniu 14.02.2023 r. wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, którą załączono do niniejszego wniosku (Załącznik nr 5).

2.8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

- działka nr 368/12 obręb Przytór 18 / KW SZ1W/00053920/6
- działka nr 368/13 obręb Przytór 18 / KW SZ1W/00053432/8
- działka nr 368/18 obręb Przytór 18 / KW SZ1W/00010503/4

2.9. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy) – nie dotyczy.

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona: - nie dotyczy

2.11. 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.

Działki nr 368/18 i 368/19 obr. 18 Przytór stanowiące teren opracowania (jedną działkę budowlaną) położone są na terenie, na którym obowiązuje plan miejscowy uchwalony Uchwałą nr XLIII/351/2005 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia, dla obszaru Dzielnicy Przytór Łunowo (opublikowany w Dz.Urz.Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. nr 63, poz. 1375) i znajdują się na terenie elementarnym: **58 b RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodnich**.

Nie spełniono następujących zapisów ww. planu:

- w zakresie ustaleń funkcjonalnych:

Obszar przewidywanej inwestycji znajduje się terenie elementarnym **58 b RM**, o funkcji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodnich.

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie funkcji terenu;

- w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego **58 b RM**:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) mpzp – 0,30 w koncepcji – 0,15
IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) mpzp – 0,50 w koncepcji – 0,30
TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) mpzp – 0,65 w koncepcji – 0,66
Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 3 kondygnacje nie więcej niż 12,5 m n.p.t.;
w koncepcji – 2 kondygnacje nadziemne (9,5 m).

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się niższe lub takie same jak ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy oraz liczbę kondygnacji, a także podobny minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Natomiast zakłada się formę zabudowy – bliźniaczą, która nie jest zabudową wolnostojącą. Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest zgodna z ustaleniami mpzp w zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu, w części dotyczącej formy zabudowy

- w zakresie zasad parcelacji terenu

Zgodnie z planem (§193, ust. 3), dopuszczalne linie podziału terenu mogą podlegać korektom pod warunkiem zachowania wielkości działek min. 2.000 m². Koncepcja zabudowy jednorodzinnej dzieli teren nieruchomości na działki budynków jednorodzinnych o pow. od ok./ 250 m² do 500 m².

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad i warunków parcelacji terenu

- w zakresie obsługi inżynierskiej:

Zgodnie z planem (§ 23 pkt 5) szerokość korytarzy technicznych dla istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV ustalono na 40 m . W koncepcji zgodnie z pkt 5.3. b) opisu technicznego przyjęto szerokość 37,5 m.

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest zgodna z ustaleniami mpzp w zakresie obsługi inżynierskiej, w części dotyczącej szerokości korytarza technicznego dla ww. linii elektroenergetycznej.

2.12. Wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy) oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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 Rady Miasta Świnoujście Nr LVII/467/2009 z dnia 24 września 2009 r., uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr XIV/100/2011 z dnia 8 września 2011 roku oraz uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. teren planowanej inwestycji stanowi obszar o **dominującej funkcji mieszkaniowej**. Główne kierunki zainwestowania miejskiego to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

Dla analizowanego terenu nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest więc sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

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

Zgodność planowanej inwestycji z zapisami „Ustawy z dnia 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących” (Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami) - Rozdział 3.

Art. 17.1.

1. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Gajowej - poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 368/4d r. w której Inwestor posiada udziały, a które będą odsprzedawane przyszłym właścicielom działek z domami jednorodzinnymi.
2. Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych - zapis spełniono (pismo nr EA/PW/1387/22, warunki nr TS/w.t.p./73/2022 z dnia 25.11.2022 r. r. - stanowiące załącznik do koncepcji.
3. Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej - zapis spełniono (pismo nr ZD/5689/2022 z dnia 28.04.2022 r. - stanowiące załącznik do projektu koncepcji.
4. Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci ciepła systemowego – nie dotyczy.
5. Inwestycja posiada zapewnienie dostaw gazu do celów grzewczych - zapis spełniono (pismo nr WH 00/0000059522/00001/2022/00000 z dnia 29.04.2022 r.

Art. 17.2.

1. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 z późniejszymi zmianami):
przystanek - Łunowo – Rondo u zbiegu ulic Wolińskiej i Pomorskiej - 550 m,
2. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci

stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej:

Szkoła Podstawowa Nr 9 przy ul. Sądziejkiej 13A – w odległości - 2.200 m.

Wyliczenie liczby dzieci zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2:

Planowana liczba mieszkańców wyliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:

1.120 m^2 (pow. użytkowa mieszkań) : $28 \text{ m}^2 = 40$ osób.

Liczba dzieci: $40 \times 7\% = 2,8$ – przyjęto 3 dzieci.

3. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4 m^2 , położonych w odległości nie większej niż 3000 m: nie dotyczy

Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi, w tym odległości, o których mowa powyżej przedstawiono w załączniku graficznym – załącznik nr 3.

3. Załączniki do wniosku

3.1. Do wniosku załączono – zgodnie z art. 7 ust. 7 (specustawy)

Załącznik nr 1 – Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500)

Załącznik nr 2 – Planowany sposób zagospodarowania terenu

Załącznik nr 3 – Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi

3.2. Do wniosku załączono zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy

Załącznik nr 4 – Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 specustawy zawiera w szczególności:

- informacje dot. struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
- informacje dot. układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
- informacje dot. przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- informacje dot. etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- informacje dot. powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
- wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

Załącznik nr 5 – Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOS.6220.39.11.2022.SN z dnia 14 lutego 2023 r.

Załącznik nr 6 – Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy.

3.3. Do wniosku załączono zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy

Załącznik nr 7 – Zaświadczenie Prezydenta m. Świnoujście o dostępności usług oświatowych.

3.4. Do wniosku załączono – dokumenty dodatkowe.

Załącznik nr A – Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:

- spełnia warunki, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub jest wpisana na listę samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).

01.03.2023 H. Skrzywiak
Data i podpis wnioskodawcy

*Ilekcć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH W POSTACI NUMERU TELEFONU I ADRESU POCZTY ELEKTRONICZNEJ.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit a ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (rozp. Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 ws. ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w postaci:

- adresu poczty elektronicznej
- numeru telefonu

w celu usprawnienia procesu komunikacji z Inwestorem/Pełnomocnikiem Inwestora.

Wiem, że podanie danych jest dobrowolne oraz, że mam prawo kontroli przetwarzania swoich danych osobowych, prawo dostępu do treści tych danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

Zostałem poinformowany o przysługującym mi prawie do cofnięcia zgody, w dowolnym momencie w formie, w jakiej została ona wyrażona. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

01.03.2023 H. Skrzywiak
Data i podpis wnioskodawcy