

Świnoujście, dnia 14 lutego 2023 r.

up rozdzielniko

**DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2, pkt 2, art. 75 ust. 1, pkt. 4, art. 84 ust. 1 i 2, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 r., poz. 1538), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Anny Sobeckiej działającej w imieniu inwestora tj. Pana Mateusza Skrzyńiarza o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dwunastu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości – dz. nr 368/12, 368/13, 368/18 obręb 18 Przytór przy ul. Gajowej w Świnoujściu”,

o r z e k a m

brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pn.: „Budowa dwunastu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości – dz. nr 368/12, 368/13, 368/18 obręb 18 Przytór przy ul. Gajowej w Świnoujściu” i jednocześnie określam warunki realizacji planowanej inwestycji:

1. Zaplecze budowlane usytuować w maksymalnym możliwym oddaleniu od zabudowy chronionej akustycznie.
2. Teren budowy wyposażać w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, w przypadku wycieku natychmiast zneutralizować zanieczyszczoną powierzchnię, poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Do prac wykorzystywać tylko sprzęt sprawny pod względem technicznym oraz charakteryzujący się niską emisyjnością hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do środowiska.
4. Zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), uważnie ładować materiały sypkie na samochody, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów), ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.
5. Wyłączać silniki maszyn i środków transportu, które nie pracują w danej chwili.
6. Prace prowadzić w sposób minimalizujący ilość powstających odpadów, a powstające odpady magazynować selektywnie i przekazywać do zagospodarowania uprawnionym podmiotom.
7. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 – 22.00), z ograniczeniem realizacji głośnych prac w godzinach wieczornych.
8. Prace budowlane ograniczyć do terenu inwestycyjnego i prowadzić w sposób nie ingerujący w tereny z nim sąsiadujące.
9. W przypadku kolizji elementów planowanej instalacji z urządzeniami melioracji wodnych:
 - 1) prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich z jednoczesnym zachowaniem istniejących urządzeń wodnych. Dla zachowania ich prawidłowego funkcjonowania, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
 - 2) zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo o wodach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. W przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń.
 - 3) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 4) w przypadku kolizji prac inwestycyjnych z urządzeniami melioracji wodnych należy je przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków spływu,
 - 5) w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest

uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

10. Ze względu na płytki poziom występowania wód podziemnych zaprojektować sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych uwzględniając zapisy art. 75a ustawy Prawo wodne 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

Uzasadnienie

W dniu 3 listopada 2022 r. do Prezydenta Miasta Świnoujście wpłynął wniosek Pani Anny Sobeckiej, działającej w imieniu inwestora tj. Pana Mateusza Skrzyńiarza o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dwunastu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości – dz. nr 368/12, 368/13, 368/18 obręb 18 Przytór przy ul. Gajowej w Świnoujściu”. Do wniosku załączono kartę informacyjną przedsięwzięcia opracowaną przez Panią Annę Sobecką. Przedmiotowy wniosek umieszczono w publicznie dostępnym wykazie elektronicznym.

Ponieważ złożony wniosek zawierał brak formalny organ pismem z dnia 14 listopada 2022 r., znak WOS.6220.39.2022.SN wezwał do jego uzupełnienia. W odpowiedzi na wezwanie strona w dniu 29 listopada 2022 r. uzupełniła wniosek.

Niniejsze przedsięwzięcie zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W toku prowadzonego postępowania Prezydent Miasta Świnoujście uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie, czy realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu, w opinii z dnia 14 grudnia 2022 r. sygnatura sprawy ZNS.9022.11.2022, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie, pismem z dnia 14 grudnia 2022 r. znak SZ.ZZŚ.4.4360.225.2022.JP wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji o wyjaśnienia i dodatkowe informacje. Pismem z dnia 10 stycznia przekazano ww. organowi złożone przez pełnomocnika uzupełnienia. Na

podstawie zebranego materiału Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie w opinii z dnia 19 stycznia 2023 r. znak SZ.ZZŚ.4.4360.225.2022.JP stwierdził, że dla planowanego do realizacji przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny jego oddziaływania na środowisko, jednocześnie ustalił warunki korzystania ze środowiska, które Prezydent Miasta Świnoujście uwzględnił wydając niniejszą decyzję.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 21 grudnia 2022 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dwunastu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości – dz. nr 368/12, 368/13, 368/18 obręb 18 Przytór przy ul. Gajowej w Świnoujściu” nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę opinie, o których mowa wyżej, po przeprowadzeniu analizy przedłożonych w przedmiotowym postępowaniu dokumentów, w kontekście uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Świnoujście zdecydował, iż dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

1) Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej, złożonej z sześciu bliźniaków na dz. nr 368/12, 368/13 i 368/18 obręb 18 Przytór. Łączna powierzchnia działek przeznaczonych do przekształcenia wynosi 0,642 ha. Budowę domów zakłada się w technologii tradycyjnej, gdzie projektowane budynki będą miały do 2 kondygnacji wysokości (parter i piętro), przy czym kondygnacja piętra znajdzie się częściowo w kubaturze wysokiego dachu. W ramach inwestycji planuje się budowę drogi wewnętrznej (pieszo-jezdnię), garaże lub wiaty parkingowe, miejsca postojowe, ogrody indywidualne oraz w północno-zachodniej części inwestycji tereny zieleni ogólnej w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska.

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest na dz. nr 368/12, 368/13 i 368/18 obręb 18 Przytór. Przedmiotowe działki położone są w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla dzielnicy Przytór - Łunowo (Uchwała Nr XLIII/351/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 czerwca 2005 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 63 r. poz. 1375), w obrębie terenu elementarnego 58-b.RM o pow. 2,7379 ha, należącego do kategorii terenów zabudowy jednorodzinnej w gospodarstwach ogrodniczych. Jednakże z uwagi na fakt, iż przedsięwzięcie jest realizowane w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 r., poz. 1538), zgodnie z art. 5 ust. 3 tej ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Wymienione nieruchomości objęte są ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście” przyjętego uchwałą Nr LXVII/442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r., w którym teren będący przedmiotem wniosku położony jest na obszarze, dla którego struktura funkcjonalno-przestrzenna określona jest jako obszary dominującej funkcji mieszkaniowej. Wobec powyższego planowane przedsięwzięcie pn.: „Budowa dwunastu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą...” prowadzone w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nie jest sprzeczne z przeznaczeniem terenów określonym w studium. Dla analizowanego terenu nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji w odniesieniu do obszarów cennych pod względem przyrodniczym, przedsięwzięcie realizowane będzie w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Wolin i Uznam PLH320019, wyznaczonego w celu ochrony wybranych siedlisk przyrodniczych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej oraz niektórych gatunków fauny i flory i ich siedlisk wymienionych

w Załączniku II ww. dyrektywy. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją teren inwestycyjny stanowią grunty orne klasy RV oraz łąki i pastwiska klasy Lz-PsV. W północnej części terenu inwestycyjnego przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia (WN 110 kV), a na północy skraju działek nr 368/13 i 368/14 sieć kanalizacyjna (Ks 200). W północno-wschodnim narożniku działki nr 368/14 istnieje sieć wodociągowa (W040). Cały teren nieruchomości stanowią nasypy niekontrolowane piasku drobnego i średniego z fragmentami pozostawionego gruzu. Teren porośnięty jest roślinnością trawiasto-łąkową, a wzdłuż granicy północnej, zachodniej i południowej dodatkowo roślinnością krzewiastą. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na obszarze inwestycyjnym nie występują gatunki zwierząt stanowiące przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000. Nie znajdują one w granicach terenu inwestycyjnego również dogodnych siedlisk, ponieważ brak jest w tym miejscu zbiorników wodnych, czy też zadrzewień (w szczególności dębowych). Dla przedmiotów ochrony obszaru obowiązują tymczasowe cele ochrony, które w odniesieniu do większości siedlisk określają konieczność zachowania ich stanu, co najmniej na poziomie UI, czy też w odniesieniu do gatunków zwierząt — utrzymanie stanu populacji na określonym poziomie m.in. poprzez zachowanie odpowiednich dla nich siedlisk. Przedsięwzięcie z uwagi na powyższe nie wpłynie negatywnie na ustalone dla tych wartości przyrodniczych cele. Zabudowa działek nie będzie stanowić uszczuplenia żerowisk i terenów dogodnych dla fauny, jak również nie będzie stanowiła bariery w jej przemieszczaniu - teren inwestycyjny zlokalizowany jest co prawda w krajobrazie rolniczym, jednak w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa. W przypadku stwierdzenia obecności chronionych siedlisk/gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami należy uzyskać stosowne zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Biorąc powyższe pod uwagę, realizacja planowanego przedsięwzięcia i jego późniejsze funkcjonowanie nie spowoduje znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze terenu inwestycji i jego sąsiedztwa oraz nie wpłynie na zmniejszenie bioróżnorodności na tym terenie.

W granicach obszaru inwestycji oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary wodno- błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek. Planowana inwestycja położona jest również poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych oraz nie znajduje się w obszarze wybrzeży. Ponadto przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach

górskich, oraz obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

2) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania.

Na etapie realizacji inwestycji nastąpi wzrost emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza, co będzie wynikało głównie z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, transportu materiałów budowlanych i prowadzonych prac budowlanych, jednak będzie to oddziaływanie krótkotrwałe, ograniczające się wyłącznie do granicy terenu inwestycyjnego i jego bezpośredniego sąsiedztwa, które ustanie po zakończeniu tego etapu inwestycji. Inwestor zobowiązał się do realizacji odpowiednich działań minimalizujących negatywny wpływ na klimat akustyczny i emisję zanieczyszczeń do powietrza. Do prac budowlano-montażowych wykorzystywane będą jedynie pojazdy, maszyny i urządzenia sprawne technicznie, spełniające wymagania odnośnie norm hałasu. Ograniczany będzie czas pracy silników na najwyższych obrotach, silniki maszyn i samochodów w trakcie postoju lub załadunku będą wyłączane. W granicach terenu budowy zostanie zapewniona odpowiednia organizacja i utrzymanie porządku. Powstające na etapie budowy ścieki bytowe będą gromadzone w przenośnych toaletach i wywożone za pośrednictwem specjalistycznych firm. Wytworzone na tym etapie odpady z grupy 13 (zużyte oleje silnikowe i przekładniowe), z grupy 15 (opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone, sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi) z grupy 17 (odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów, gruz ceglany, zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglano, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia, usunięte tynki, tapety, okleiny, drewno, tworzywa sztuczne, żelazo i stal, mieszaniny metali, kable, gleba i ziemia, zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu, niesegregowane odpady komunalne) będą magazynowane selektywnie, a następnie przekazywane do unieszkodliwienia lub odzysku firmom posiadającym niezbędne zezwolenia.

Eksploatacja inwestycji nie będzie stanowiła istotnego źródła hałasu i zanieczyszczeń do powietrza. Budynek będą podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz do miejskiej sieci gazowej. Powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady z grupy 15 (opakowania z tworzyw sztucznych) oraz odpady z grupy 20 (papier, tektura, szkło, tekstylia, zmieszane odpady komunalne, odpady wielkogabarytowe) będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującym na terenie gminy regulaminem utrzymania czystości i porządku.

Biorąc pod uwagę przewidywane wielkości emisji zanieczyszczeń do powietrza,



należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie będzie miała znacząco negatywnego wpływu na klimat. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zapewnią odporność przedsięwzięcia na negatywne skutki zmian klimatycznych.

Z uwagi na charakter planowanej inwestycji oraz aktualne zagospodarowanie terenu, w trakcie jej funkcjonowania nie przewiduje się wystąpienia skumulowanego wpływu z innymi inwestycjami.

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter, lokalizację i jedynie lokalne oddziaływanie na środowisko nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego.

Na Wnioskodawcy spoczywa obowiązek prowadzenia inwestycji w ten sposób, by nie doszło do naruszenia standardów ochrony środowiska.

Przed wydaniem niniejszej decyzji zgodnie z zapisem art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego, obwieszczeniem z dnia 25 stycznia 2023 r. znak WOS.6220.39.10.2022.SN zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Biorąc pod uwagę zakres i skalę przedsięwzięcia, miejsce jego realizacji, stopień oddziaływania na środowisko oraz opinie w/w organów uznaje się, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje przekroczenia norm w środowisku i jest zgodne z obowiązującymi przepisami oraz nie będzie miało wpływu na stan środowiska.

Biorąc powyższe pod uwagę - **orzeczono jak w sentencji.**

Pouczenie

Od niniejszej decyzji Stronie służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Świnoujście, w terminie 14 dni licząc od daty jej otrzymania.

Termin uważa się za zachowany, m.in. jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru lub odwołanie zostało nadane listem poleconym w polskiej placówce pocztowej Poczty Polskiej SA. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma prawo do zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna,

czego skutkiem będzie brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Beata Tułodziecka-Terenda
Szefowa Wydziału Ochrony
Środowiska i Leśnictwa

Wnioskodawca dokonał opłaty skarbowej za wydanie niniejszej decyzji w kwocie 205 zł zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1000 ze zm.).

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy ooś.

Otrzyma



Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin,
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie ul. Mieszka I 33, 71-011 Szczecin,
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu, ul. Dąbrowskiego 4, 72-600 Świnoujście.

**Załącznik
do decyzji WOS.6220.39.11.2022.SN
z dnia 10 lutego 2022 r.**

Charakterystyka przedsięwzięcia – zał. do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: „Budowa dwunastu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości – dz. nr 368/12, 368/13, 368/18 obręb 18 Przytór przy ul. Gajowej w Świnoujściu”.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej, złożonej z sześciu bliźniaków na dz. nr 368/12, 368/13 i 368/18 obręb 18 Przytór. Łączna powierzchnia działek przeznaczonych do przekształcenia wynosi 0,642 ha. Budowę domów zakłada się w technologii tradycyjnej, gdzie projektowane budynki będą miały do 2 kondygnacji wysokości (parter i piętro), przy czym kondygnacja piętra znajdzie się częściowo w kubaturze wysokiego dachu. W ramach inwestycji planuje się budowę drogi wewnętrznej (pieszo-jezdnię), garaże lub wiaty parkingowe, miejsca postojowe, ogrody indywidualne oraz w północno-zachodniej części inwestycji tereny zieleni ogólnej w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia.

Wielkość pojedynczego budynku w przedziale od ok. 80 m² i do ok. 100 m². Dla każdej działki przewidziano garaż lub wiatę parkingową oraz w miarę możliwości 1 dodatkowe miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

Podstawowe dane inwestycji:

- a) Powierzchnia zabudowy działki budowlanej - **ok. 6.420 m²**,
- b) Kubatura zabudowy ogółem - **ok. 5.150 m³**,
- c) Powierzchnia użytkowa budynków jednorodzinnych ogółem - **ok. 1.120 m²**,
- d) Ilość budynków jednorodzinnych - **12**,
- e) Liczba mieszkańców (obliczona zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) - **39 osób**,
- f) Liczba miejsc parkingowych ogółem - **ok. 24** (min. 2 MP na 1 budynek jednorodzinny).

Obecnie nieruchomość złożona jest 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 linii energetycznej wysokiego napięcia (WN 110 kV), ani podziemnego, za wyjątkiem przebiegającej na północy skraju działek nr 368/13 i 368/14 sieci kanalizacji sanitarnych (Ks 200) oraz w północnowschodnim narożniku działki nr 368/14 sieci wodociągowej (Wo40).

Zgodnie z zapisami zawartymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia budynki wznoszone będą w technologii tradycyjnej, wg poniższych założeń:

1. poziom posadowienia parterów budynków projektuje się na rzędnej 2,0 m n.p.m.,
2. fundamenty z uwagi na dużą miąższość gruntów nasypowych nie budowlanych oraz warstw torfu w miejscu lokalizacji budynków jednorodzinnych proponuje się następującą technologię:
 - wykopy pod ściany nośne budynków - do poziomu występowania gruntów nośnych, to jest do maksymalnej głębokości 2,3 m, wykopy winny być o szerokości ca. 1,2 m,
 - wykopy zasypane będą do poziomu wody gruntowej zasypką ze żwiru, a powyżej wody gruntowej zasypką z piasku średnioziarnistego,
 - ławy fundamentowe żelbetowe wykonane będą na zasypkach i podkładach z chudego betonu, w poziomie min. 0,8 m poniżej projektowanego poziomu terenu,
 - ściany fundamentowe wykonane będą jako żelbetowe połączone z ławami fundamentowymi i posadzką parteru,
 - ściany konstrukcyjne murowane będą z bloczków gazobetonowych lub wapiennopiaskowych gr. 24 cm lub ceramicznych gr. 25 cm,
 - stropy żelbetowe wylewane lub prefabrykowane gęsto-żebrowe gr. 16 - 18 cm klatki schodowe żelbetowe wylewane,
 - ściany zewnętrzne warstwowe, murowane z bloczków gazobetonowych lub wapiennopiaskowych gr. 24 cm lub ceramiczne gr 25 cm, ocieplane płytami styropianowymi, wykańczane mineralnymi tynkami cienkowarstwowymi oraz częściowo okładzinami elewacyjnymi,
3. dachy wysokie z pokryciem dachówką lub blaszanymi panelami.



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Beata Tulodziecka-Terenda
Naczelnik Wydziału Ochrony
Środowiska i Leśnictwa

