

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Gajowej w Świnoujściu,
na działkach nr: 368/12, 368/13, 368/18 z obrębu 0018 Przytór**

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 2021 r. poz. 1538, zm: Dz. U. z 2023 r. poz. 553) oraz art. 18.ust. 2. pkt 15. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, Dz. U. z 2023 r. poz. 572) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr: 368/12, 368/13, 368/18 obręb 0018 Przytór.

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: 800 m²,
- b) maksymalna: 1400 m²;

2) planowaną liczbę mieszkań:

- a) minimalna: 12,
- b) maksymalna: 24;

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) przekształceniu działek nr 368/12, 368/13 i 368/18 na działki budowlane,
- b) scaleniu i podziale istniejących nieruchomości nr 368/12, 368/13 i 368/18 obr. 0018 Przytór na czternaście działek geodezyjnych (12 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 1 na drogę wewnętrzną oraz 1 na teren zieleni ogólnej),
- c) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną i terenem zieleni ogólnej – zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały;

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, Rejon Dystrybucji Międzyzdroje – pismo nr ZD/5689/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r. Nr EA/Pw/1387/22. Zapewnienie, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia planowanego obiektu do sieci – z mocą przyłączeniową w wysokości 132 kW,

- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych - uzyskano warunki przyłączeniowe do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS/w.t.p./73/2022 z dnia 25 listopada 2022 r.,
- c) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych - uzyskano oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Szczecinie, o możliwości przyłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm – pismo nr WH 00/0000059522/00001/2022/00000 z dnia 29 kwietnia 2022 r.

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 4,8 m³/d, $\varnothing$ max. godzinowe = 1,6 m³/h,
- b) ścieki do kanalizacji miejskiej $\varnothing$ max. do 4,8 m³/d, $\varnothing$ max. godzinowe = 1,6 m³/h,
- c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 12x3 = 36 m³/h,
- d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
- e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 132 kW,
- 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 rozsączania wody deszczowej na działkach budynków jednorodzinnych z ewentualnym czasowym gromadzeniem jej w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniem do podlewania zieleni,
 - odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy właścicielami budynków a odbiorcą,
- h) liczba miejsc parkingowych: **2 MP/1 budynek;**

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:
 - dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszojezdnego o szerokości 6m,
 - ogólnodostępnego terenu zieleni,
 - infrastruktury technicznej wewnętrznej,
- b) przeznaczenie budynków: budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
- c) parametry projektowanej inwestycji:
 - powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) - **6.420 m²**,
 - powierzchnia zabudowy – **PZ = do 30 % powierzchni działki**,
 - powierzchnie utwardzone – **do 20 % powierzchni działki**,
 - powierzchnia biologicznie czynna – **TZ = min. 50 % powierzchni działki**,
 - wysokość zabudowy **do 9,5 m**,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – **2**,

- kształt dachu - i kąt nachylenia połaci dachowych – dach **wysoki 25 ÷ 45%**,
- kubatura – **ok. 5 000 – 6500 m³**,
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – **24 MP /430 m²**;

3) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- a) przez teren inwestycji przebiega korytarz linii elektroenergetycznej WN 110 KV. Wydzielono pas terenu o szerokości 34,5 m (po 17,25 m od osi sieci) na którym nie lokalizuje się żadnej zabudowy. Szerokość pasa ochronnego przyjęto na podstawie wymagań operatora sieci. ENEA OPERATOR Oddział Dystrybucji Szczecin. Zgodnie z wymogami operatora sieci lokalizacja budynków nie jest mniejsza niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii,
- b) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - tj. raz na sto lat, o którym mowa w art. 16 pkt 34 lit. a) Ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625), tj. zgodnie z art. 390 ww. ustawy inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- c) inwestycja położona w granicach obszaru Natura 2000 należy do przedsięwzięć mogących znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. po. 1839), z uwagi na powierzchnię zabudowy inwestycji przekraczającej 0,5 ha. Uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 14 lutego 2022 r., znak: WOS.6220.39.11.2022.SN o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

- 1) działka nr 368/12, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00053920/6;
- 2) działka nr 368/13, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00053432/8;
- 3) działka nr 368/18, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00010503/4.

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 368/4 obręb Przytór 18, nr KW: SZ1W/00037530/7- droga wewnętrzna;
- 2) działka nr 395/2 obręb Przytór 18, nr KW: SZ1W/00028813/9 – ul. Gajowa.

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 jest objęty Obszarem Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320019 Wolin i Uznam;
- 3) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują 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 2021 r., poz. 1538 ze zm.:

- 1) należy uwzględnić uwagę Zarządcy Drogi, że przed wykonaniem zjazdu do drogi wewnętrznej (dz. nr 368/4 obr. 0018) należy uzyskać decyzję od Zarządcy Drogi na lokalizację zjazdu z drogi publicznej ul. Gajowej;
- 2) zgodnie z opinią Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, przed przystąpieniem do realizacji prac inwestycyjnych należy zastrzec konieczność zachowania wymagań w zakresie sytuowania na działkach budowlanych nowych budynków mieszkalnych względem granicy lasu położonego w bezpośrednim ich sąsiedztwie, oraz dotrzymania w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 3) zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej poprzez instalacje rozsączające z czasowym gromadzeniem deszczówki w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniem jej do podlewania zieleni, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art. 16 pkt 65 Ustawy Prawo Wodne. Ponadto z uwagi na położenie w całości w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% realizacja inwestycji powinna zostać poprzedzona kompleksowym zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz zapewnieniem dróg ewakuacji z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zgodnie z opinią Biura Geodety Miasta należy zwrócić uwagę na możliwe kolizje z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej, przedstawiając stanowisko ZWiK, w sprawie prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej na tym odcinku oraz w sprawie zapewnienia otwartego dojazdu dla samochodu do czyszczenia kanalizacji, o wadze 40 ton.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) Załącznik nr 2 – plan zagospodarowania terenu;
- 3) Załącznik nr 3 – schemat powiązań funkcjonalno – przestrzennych z terenami otaczającymi;
- 4) Załącznik nr 4 – schemat obsługi komunikacyjnej;
- 5) Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej;
- 6) Załącznik nr 6 – wizualizacja 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.

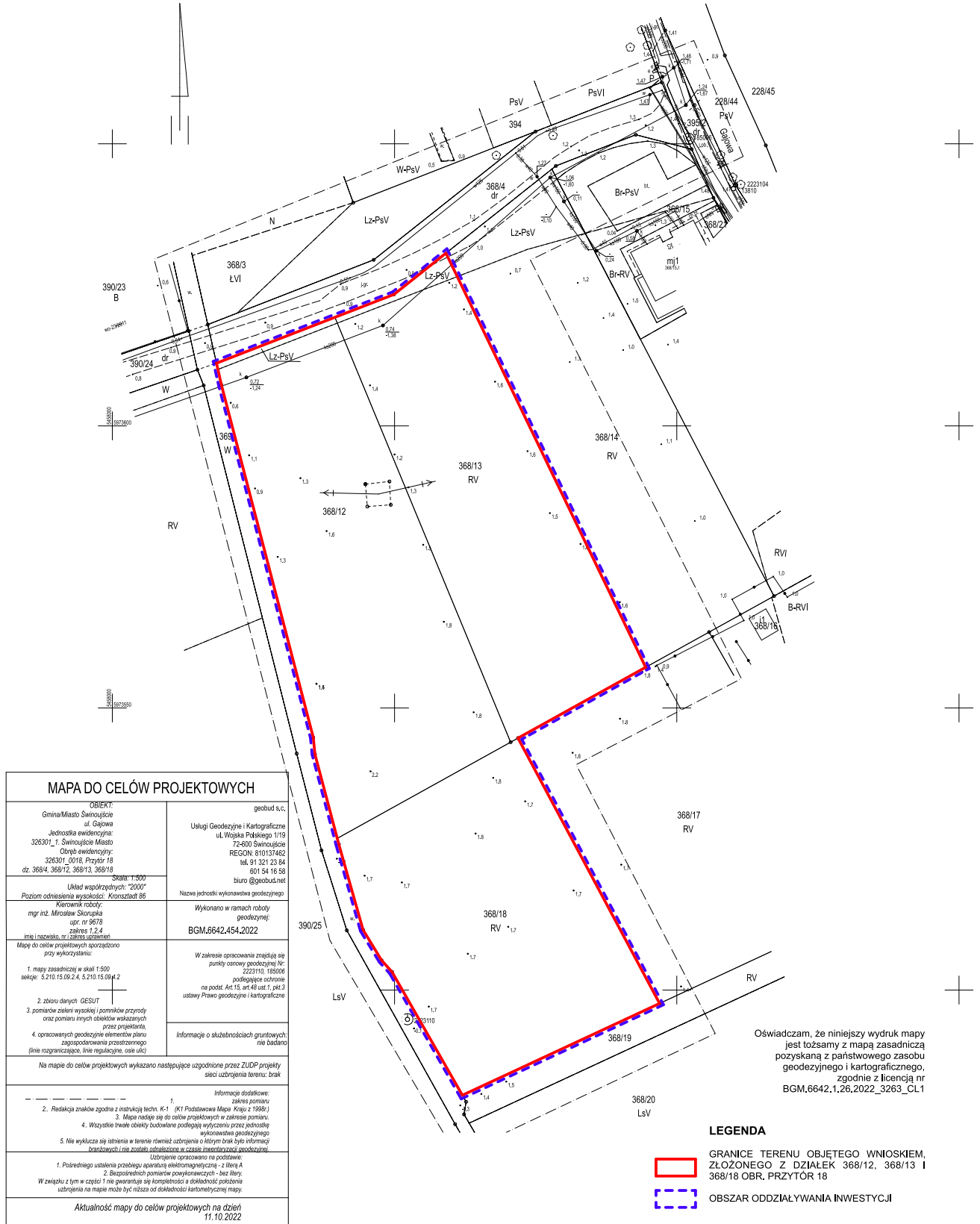
§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

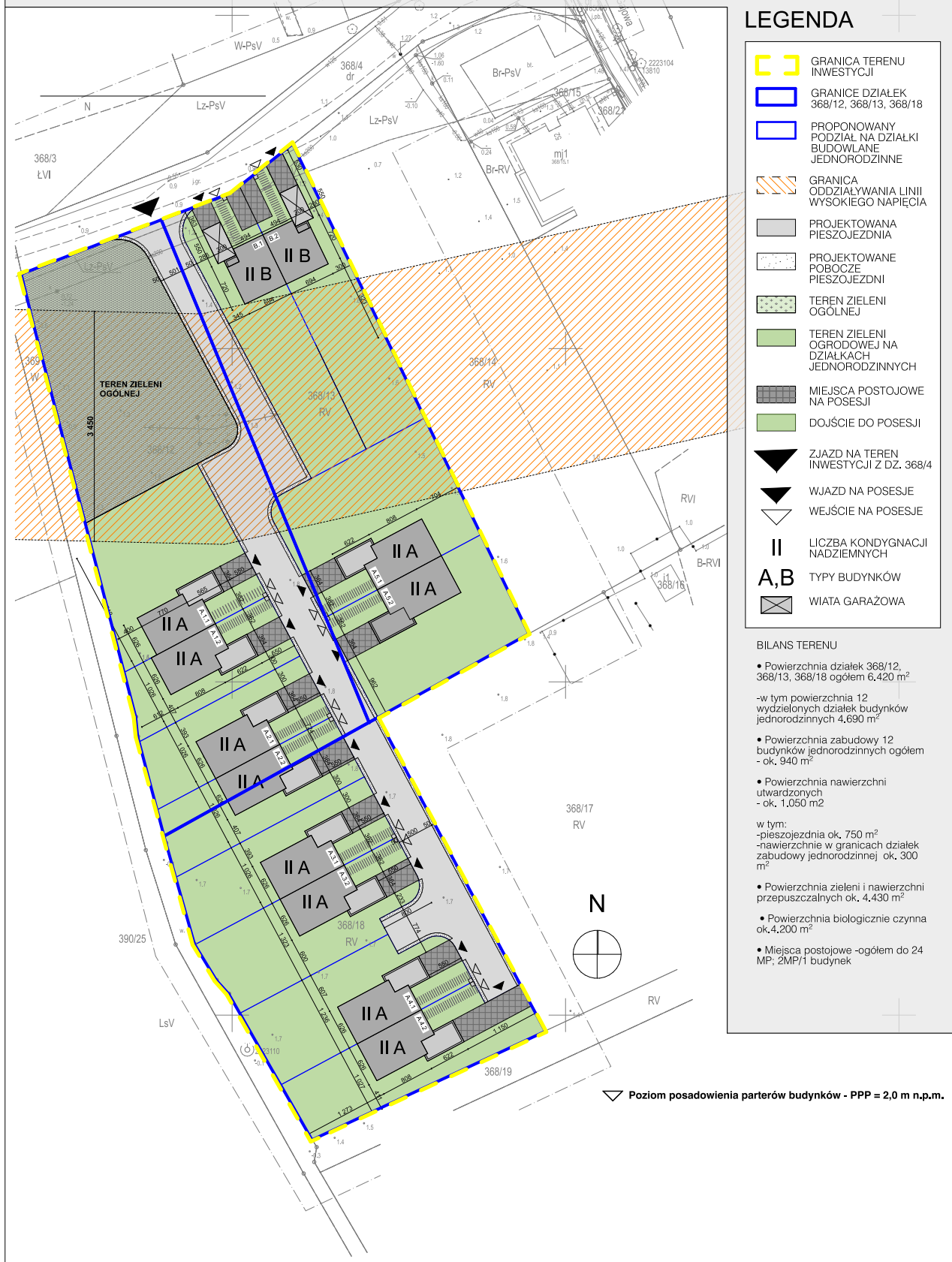
Elżbieta Jabłońska

GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

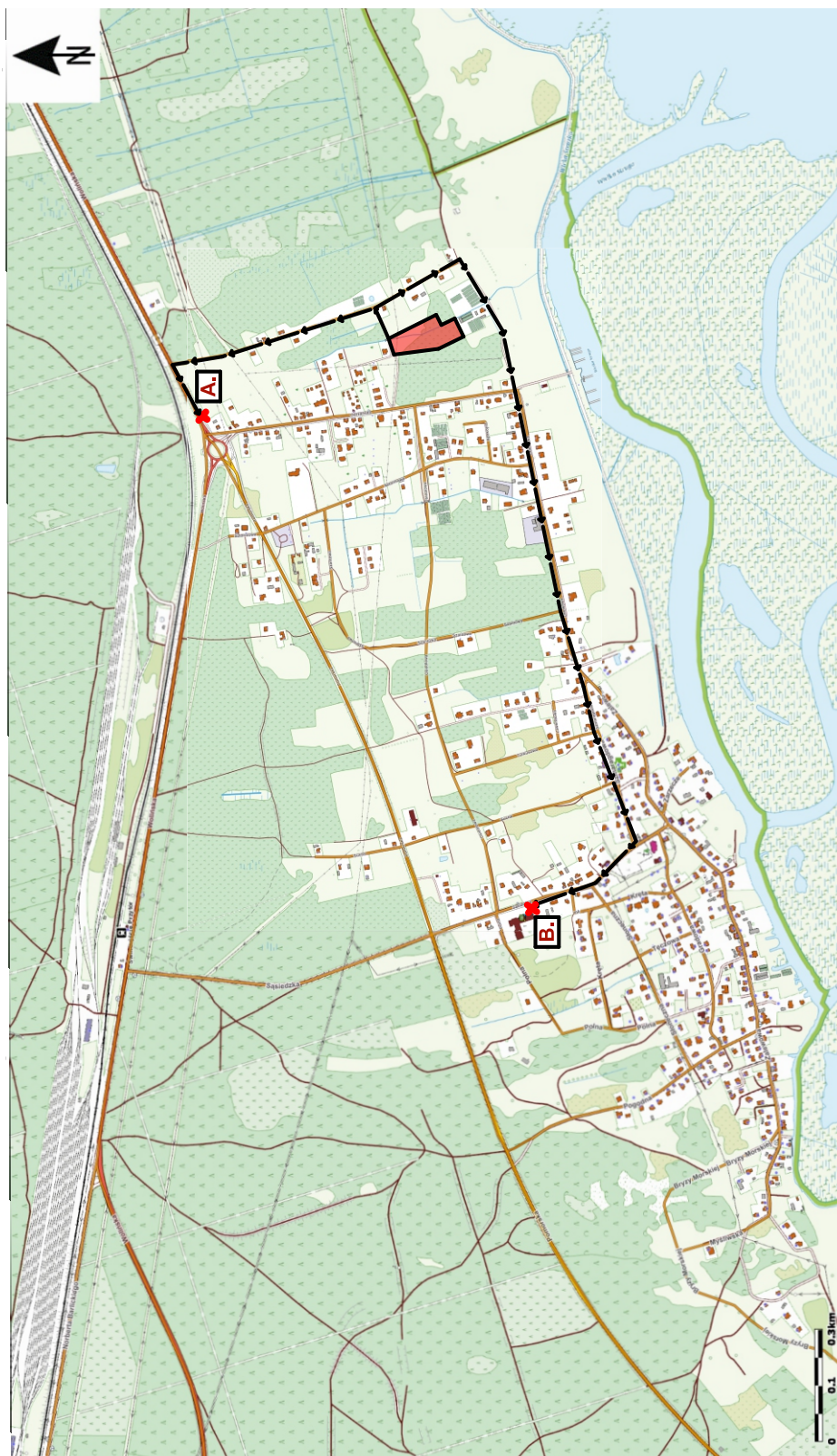


PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKT: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkalnej na terenie nieruchomości złożonych z działek 368/12, 368/13, 368/18 w pobliżu ul. Gajowej w Świnoujściu



**SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO PRZESTRZENNYCH
Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI OBSZAR INWESTYCJI**

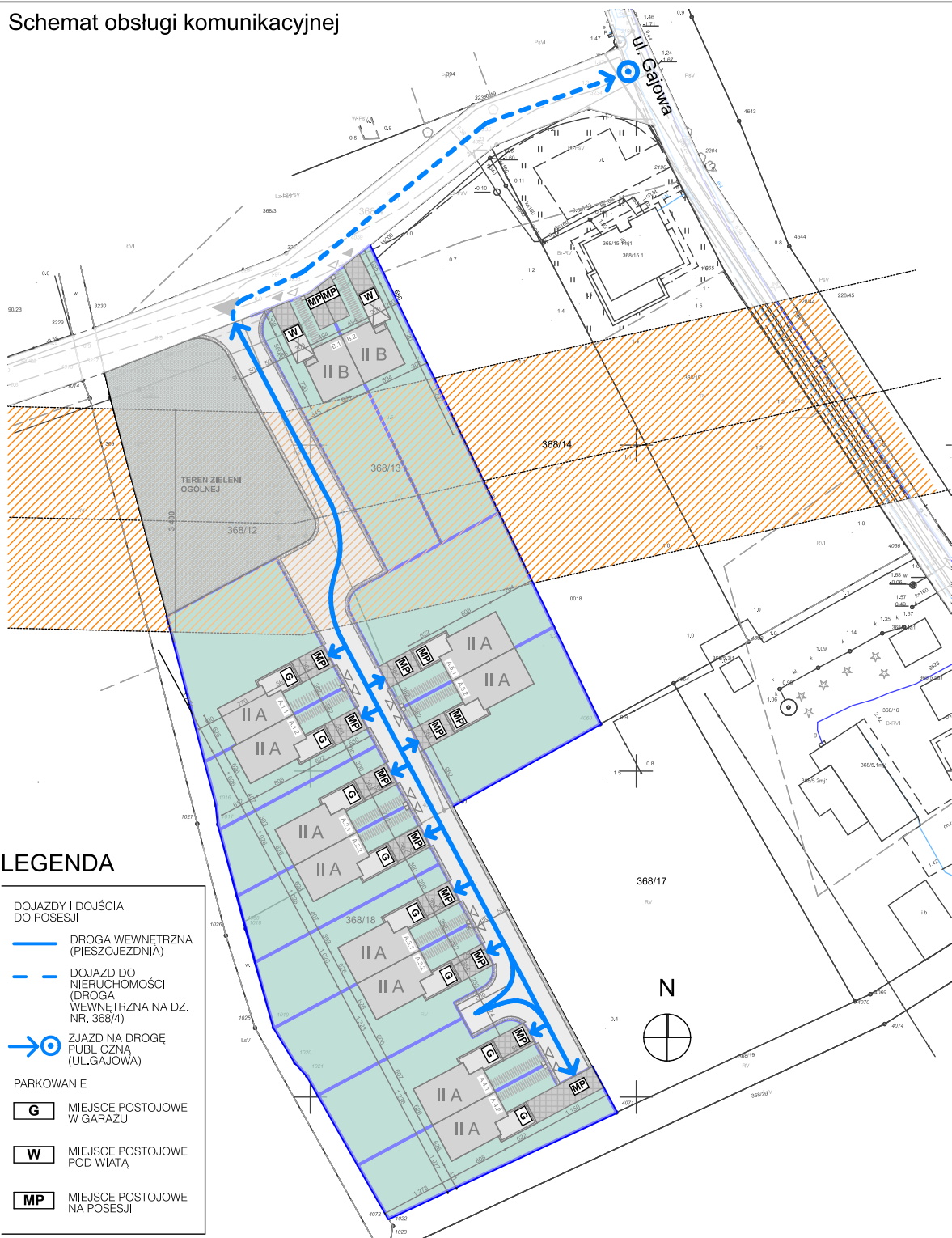


teren inwestycji przy ul. Gajowej

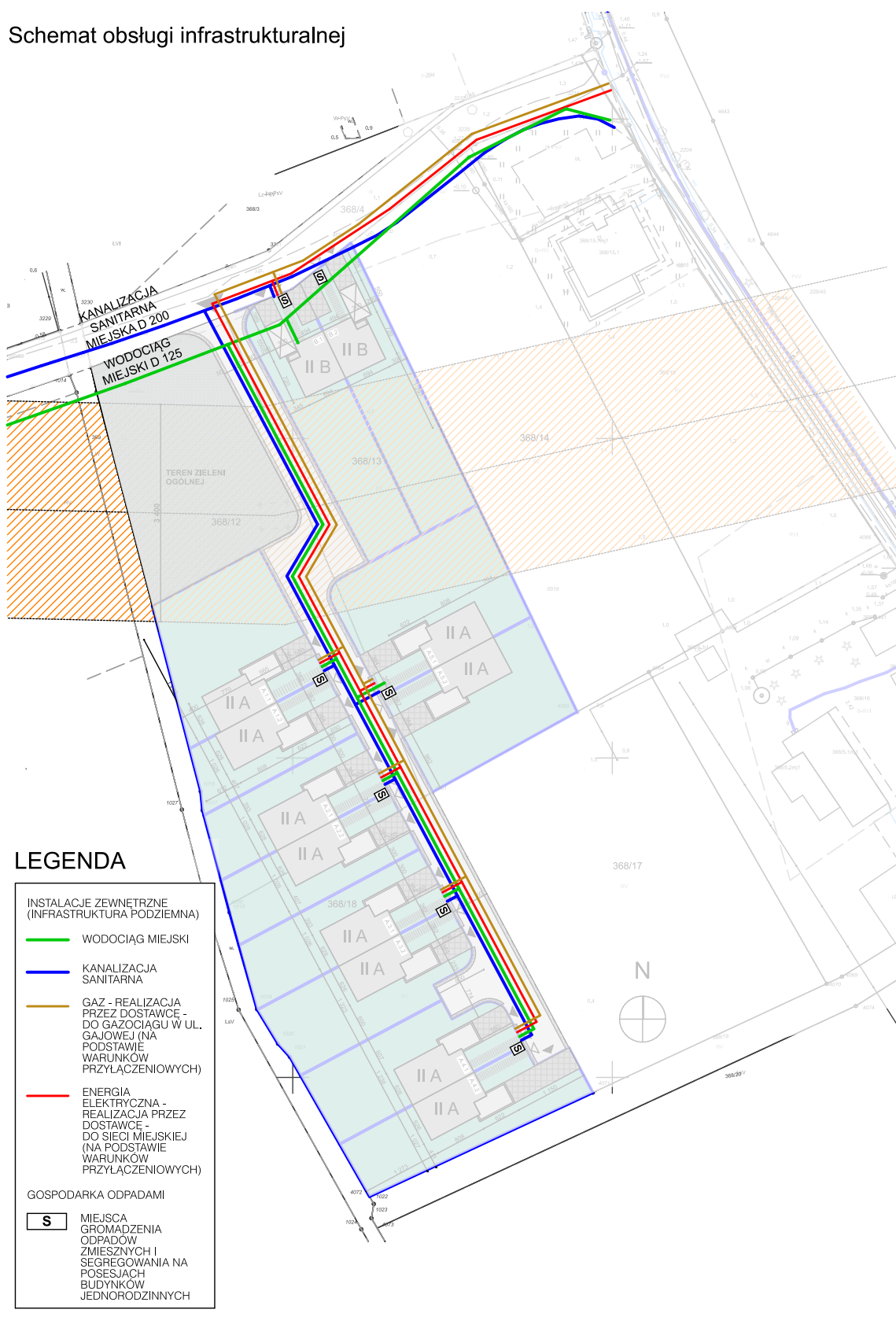
A. ok. 550m do przystanku Łunowo-rondo u zbiegu ulic Wolińskiej i Pomorskiej

B. ok. 2200m do Szkoły Podstawowej nr 9 przy ul. Sąsiedzkiej 13A

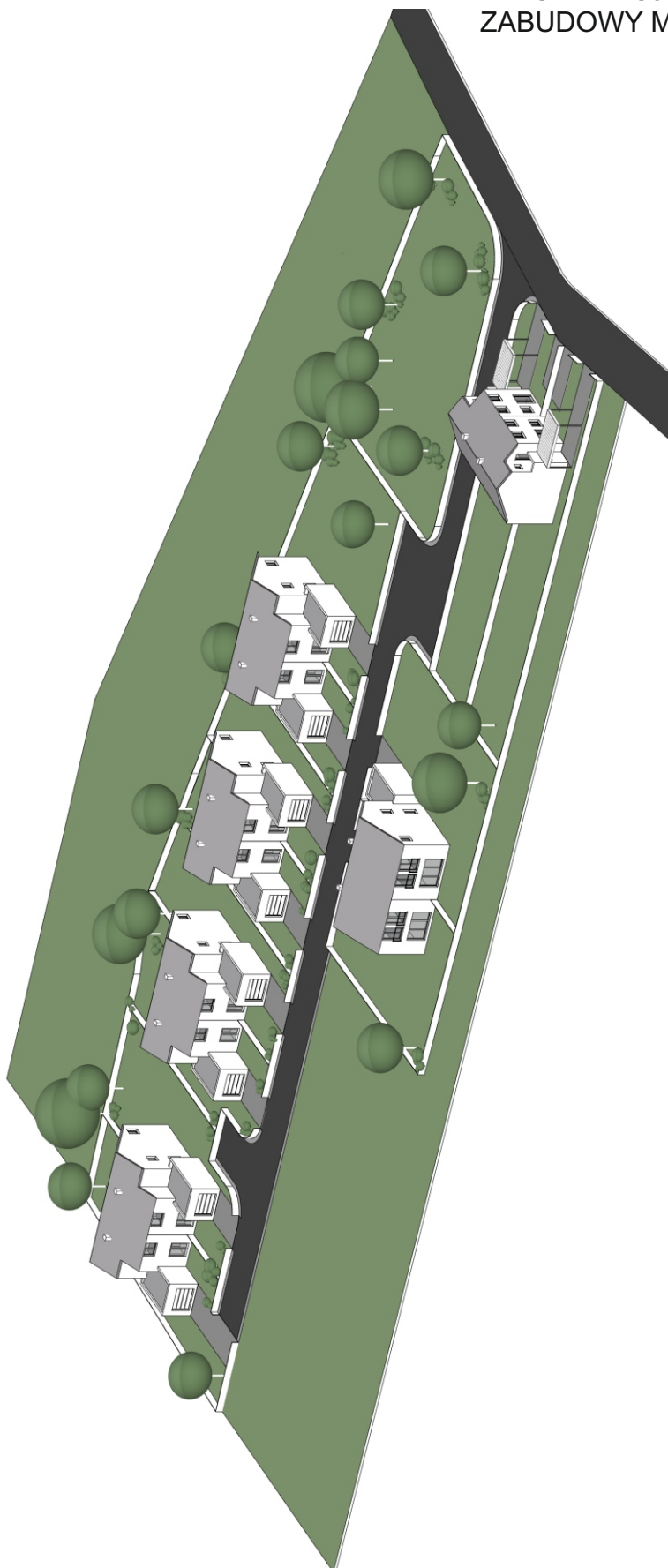
Schemat obsługi komunikacyjnej



Schemat obsługi infrastrukturalnej



WIZUALIZACJA PLANOWANEJ
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



UZASADNIENIE

1.Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na **budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową w rejonie ulicy Gajowej w Świnoujściu**, na działkach nr: 368/12, 368/13, 368/18 obręb 0018 Przytór, niezależnie od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, dla obszaru Dzielnicy Przytór Łunowo, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/351/2005 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego dnia 9 sierpnia 2005r. Nr 63, poz. 1375.

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 2021, poz. 1538 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 07 marca 2023 r. do Urzędu Miasta Świnoujście wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczący zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Gajowej w Świnoujściu, złożony przez prywatnego inwestora – Pana Mateusza Skrzyniarza.

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 10 marca 2023 r. i poddany ocenie publicznej. Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgadniania pismem z dnia 13 marca 2023 r.

W dniu 21 kwietnia 2023 r. wystosowano pismo do Przewodniczącej Rady Miasta z prośbą o przedłużenie terminu podjęcia uchwały o 30 dni w trybie art. 7 ust.5. specustawy i wprowadzenie projektu uchwały w przedmiotowej sprawie do porządku obrad sesji Rady Miasta Świnoujście, zaplanowanej na dzień 25 maja 2023 r. przewodnicząca Rady Miasta pismem z dnia 28 kwietnia 2023 r. poinformowała Inwestora tj. Pana Mateusza Skrzyniarza o ww. terminie sesji Rady Miasta Świnoujście.

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:

(zgodnie z wykazem zamieszczonym w tabeli Nr 1.)

Tabela nr 1 – wykaz opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gajowej 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	16.03.2023 r. odbiór osobisty	07.04.2023 r.	05.04.2023 r.	Opinia pozytywna bez uwag
2	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	23.03.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami
3	Biuro Geodety Miasta Urząd Miasta Świnoujście	14.03.2022 r. odbiór osobisty	05.04.2023 r.	04.04.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami
4	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
5	Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	28.03.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami
6	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek zamiejscowy w Szczecinie	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	24.03.2023 r.	Opinia pozytywna bez uwag
7	Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
8	Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Szczecinie	15.03.2023 r. poczta	06.04.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku

9	Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	28.03.2023 r.	Opinia pozytywna bez uwag
10.	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	04.04.2023 r.	Brak uwag. Pismo z informacją, że w związku z wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie ma zastosowania art. 7 ust. 12 pkt 13 specustawy (nie zachodzi konieczność opiniowania)
11.	Enea Operator, Oddział Dystrybucji Szczecin, Rejon Dystrybucji Międzyzdroje	15.03.2023 r. poczta	06.04.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
12.	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego	13.03.2023 r. ePUAP	04.04.2023 r.	28.03.2023 r.	Opinia pozytywna bez uwag

Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 1 podczas opiniowania wpłynęło 8 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) **Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny:** organ opiniuje pozytywnie pod warunkiem zachowania wymagań w zakresie sytuowania na działkach budowlanych nowych budynków mieszkalnych względem granicy lasu położonego w bezpośrednim ich sąsiedztwie oraz dotrzymania w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
- 2) **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie:** organ informuje, że zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej poprzez instalacje rozsączające z czasowym gromadzeniem deszczówki w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniem jej do podlewania zieleni, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art. 16 pkt 65 Ustawy Prawo Wodne. Ponadto z uwagi na położenie w całości w obszarze, **na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% realizacja inwestycji powinna zostać poprzedzona kompleksowym zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz zapewnieniem dróg ewakuacji z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.**
- 3) **Biuro Geodety Miasta:** organ zwrócił uwagę na możliwe kolizje z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej, przedstawiając stanowisko ZWiK, że planowany sposób zabudowy uniemożliwi prawidłową eksploatację sieci kanalizacji sanitarnej na tym odcinku oraz, że należy także zapewnić otwarty dojazd dla samochodu do czyszczenia kanalizacji, o wadze 40 ton.

Inwestor ustosunkował się do uwagi Biura Geodety Miasta przedstawiając warunki przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie działek 368/13 i 368/13 obr. 0018 uzyskanie pismem znak EARW/0555/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r.

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. Gajowej 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	13.03.2023 r.	04.04.2023 r.	31.03.2023 r.	Uzgodnienie wniosku z uwagą

Zarządca drogi uzgodnił przedmiotowy wniosek z uwagą, że przed wykonaniem zjazdu do drogi wewnętrznej (dz. nr 368/4 obr. 0018) należy uzyskać decyzję od Zarządcy Drogi na lokalizację zjazdu z drogi publicznej ul. Gajowej.

5. Uzasadnienie merytoryczne

5.1. Tereny objęte ochroną

Teren położony w obszarze Natura 2000. Uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie

Teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Uzyskano opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

5.2. 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).

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 sprzeczna 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. Główne kierunki zainwestowania miejskiego to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna 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 Świnoujście, dla obszaru Dzielnicy Przytór Łunowo, przyjęty Uchwałą Nr XLIII/351/2005 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego dnia 9 sierpnia 2005 r. Nr 63, poz. 1375.

Nie spełniono następujących zapisów ww. planu:

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

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi teren elementarny **58b RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych**. Zgodnie z punktem 2.11 wniosku inwestora, parametry planowanej zabudowy nie są większe niż dopuszcza obecnie plan miejscowy dla zabudowy zagrodowej, jednakże funkcja zabudowy zagrodowej wyklucza możliwość budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad i warunków parcelacji terenu:

Zgodnie z § 193 ust. 3 obowiązującego mpzp dla terenu 58b RM obowiązujące linie podziału terenu mogą podlegać korektom pod warunkiem zachowania wielkości działek min. 2000 m². Koncepcja urbanistyczna planowanej zabudowy zakłada działki o powierzchniach od 250 do 500 m².

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie obsługi inżynierskiej:

Zgodnie z § 23 pkt 5 mpzp szerokość korytarzy technicznych dla istniejących linii WN 110 kV ustalono na 40 m. W koncepcji przyjęto szerokość 37, 5 m - zgodnie z obecnymi wymogami operatora sieci.

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 i obiektów sportowych etc.

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 mieszkań. w związku ze stale rosnącym zapotrzebowaniem na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w Świnoujściu, planowana inwestycja jest uzasadnionym działaniem mającym za zadanie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w mieście. Od czasu uchwalenia planu miejscowego dzielnicy Przytór – Łunowo w 2005 r. zmienił się charakter osiedla, ponieważ zanika działalność rolnicza przy jednoczesnej intensyfikacji funkcji mieszkaniowej. Dalsze utrzymywanie terenów zabudowy zagrodowej w obecnej sytuacji nie znajduje zastosowania.

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 Świnoujście, dla obszaru Dzielnicy Przytór Łunowo, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/351/2005 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 czerwca 2005r, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego dnia 9 sierpnia 2005r. Nr 63, poz. 1375.

W związku z faktem, że do sporządzania ww. planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Świnoujścia Nr XXV/146/95 z dnia 24 października 1995 r. nie przedkłada się opracowania ekofizjograficznego, o którym mowa w 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej. Opracowanie ekofizjograficzne nie było sporządzane przy opracowaniu planu miejscowego, gdyż zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień przystąpienia do sporządzenia projektu planu nie było to wymagane (art. 6. Wprowadzenia ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmiana niektórych ustaw. (Dz.U.2001.100.1085 z dnia 18 września 2001 r.) 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 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.