UCHWAŁA NR LXXXV/662/2023
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Okólnej 15 w Świnoujściu, na działkach nr: 61/3, 61/5, 46/6, 61/6, obręb 0014 Warszów wraz z inwestycją towarzyszącą: budowa drogi na działkach nr 46/7, 63/14, 46/8, 132/1, 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 2021 r. poz. 1538, zm: Dz. U. z 2023 r. poz. 553, zm: Dz. U. z 2023 r. poz. 803, zm: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, zm: Dz.U. z 2023 r. poz. 2029) 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, Dz.U. z 2023 r. poz. 1463, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) 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: 61/3, 61/5, 46/6, 61/6, obręb 0014 Warszów oraz inwestycji towarzyszącej: budowa drogi na działkach nr 46/7, 63/14, 46/8, 132/1, 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: 2800,0 m^2,
   b) maksymalna: 3200,0 m^2;
2) planowaną liczbę mieszkań:
   a) minimalna: 55,
   b) maksymalna: 59;
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: budynek oświaty oraz budynki gospodarcze,
   b) rozbiórce / przełożeniu istniejących sieci uzbrojenia podziemnego,
   c) wycince drzew (zgodnie z załącznikiem nr 2),
   d) uzbrojeniu terenu w instalacje zewnętrzne oraz przyłącza tj., wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gaz, telekomunikacyjne, system rozprowadzenia wód opadowych na terenie inwestycji,
   e) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą, chodnikami, pieszojezdnią, miejscami postojowymi, garażem dwupoziomowym otwartym, placem zabaw, elementami małej architektury, terenami zieleni urządzonej,
   f) realizacja inwestycji towarzyszącej: budowa drogi dojazdowej łączącej ul Fińską i ul. Okólną.
5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną - uzyskano warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA OPERATOR, Oddział Dystrybucji Szczecin – pismo nr 17437/2023/OD3/ZR2, z dnia 19.04.2023 r.

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych - uzyskano warunki podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS/w.t.p./16/2023 z dnia 13.03.2023 r.

c) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych - uzyskano warunki przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Szczecinie, pismo nr WH00/0000035309/00001/2023 00000 z dnia 28.04.2023 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 ø max. do 32,4 m^3/d, ø max. chwilowe = 0,94 dm^3/s,

b) ścieki do kanalizacji miejskiej,

c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 33 m^3//h,

d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,

e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa min. 330 kW,

f) inne media – woda na cele p.poż. – min. 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 do podziemnych zbiorników retencyjno-rozsączających zlokalizowanych w terenie zielonym lub pod parkingami,

– odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą,

h) liczba miejsc parkingowych: min. 1,5 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,

– miejsc postojowych obejmujących parkingi zewnętrzne i garaż otwarty dwupoziomowy,

– pieszojezdni wewnętrznej,

– chodników,

– zieleni niskiej i wysokiej,

– placu zabaw i terenu do wypoczynku i rekreacji,

– elementów małej architektury,

– miejsca gromadzenia odpadów stałych (wiata śmietnikowa),

– infrastruktury technicznej,

b) na przedmiotowym terenie inwestycji towarzyszącej planowana jest lokalizacja:

– jezdni,

– chodnika,

− pasa zieleni,

− infrastruktury technicznej,

– elementów małej architektury;

c) przeznaczenie budynków:

– budynek 1 – mieszkalny, wielorodzinny,

– budynek 2 - mieszkalny, wielorodzinny,

– garaż dwupoziomowy otwarty;

d) parametry projektowanej inwestycji:,

– powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) - **5.718 m**^{2}, w tym:

powierzchnia zabudowy – **do 40 %**,

powierzchnie utwardzone – **do 30%**,

powierzchnia biologicznie czynna – **min. 30%**,

– wysokość zabudowy **do 15 m**,

– liczba kondygnacji nadziemnych – **4**,

– kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych, **dach płaski do 5%**,

– kubatura – do **19.000 m3**,

– przewidywana liczba miejsc parkingowych: **1,5 mp /1 lokal mieszkalny**,

– ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu obejmujący min. 50% terenu biologicznie czynnego.

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 61/3 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00004765/3;

2) działka nr 61/5 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00050807/7;

3) działka nr 46/6 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00059871/9;

4) działka nr 61/6 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00050807/7.

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

1) działka nr 46/7 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00057684/7;

2) działka nr 63/14 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00057684/7;

3) działka nr 46/8 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00060226/3;

4) fragment działki nr 132/1 / obręb Warszów 14, KW SZ1W/00050938/4.

7. 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.

8. Nie wskazuje 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.

9. 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.

10. 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:

1) należy uwzględnić warunki Zarządcy Drogi w zakresie realizacji inwestycji towarzyszącej, drogę zaprojektować w formie łącznika ul. Okólnej z ul. Fińską;

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. Fińskiej;

3) zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie zastosowanie na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej systemu zbiorników retencyjno-rozsączających 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 oraz inwestycji towarzyszącej;

2) Załącznik nr 2 – plansza rozbiórek;

3) Załącznik nr 3 – plan zagospodarowania terenu;

4) Załącznik nr 4 – analiza układu urbanistycznego;

5) Załącznik nr 5 – schemat obsługi komunikacyjnej;

6) Załącznik nr 6,7,8 – 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.

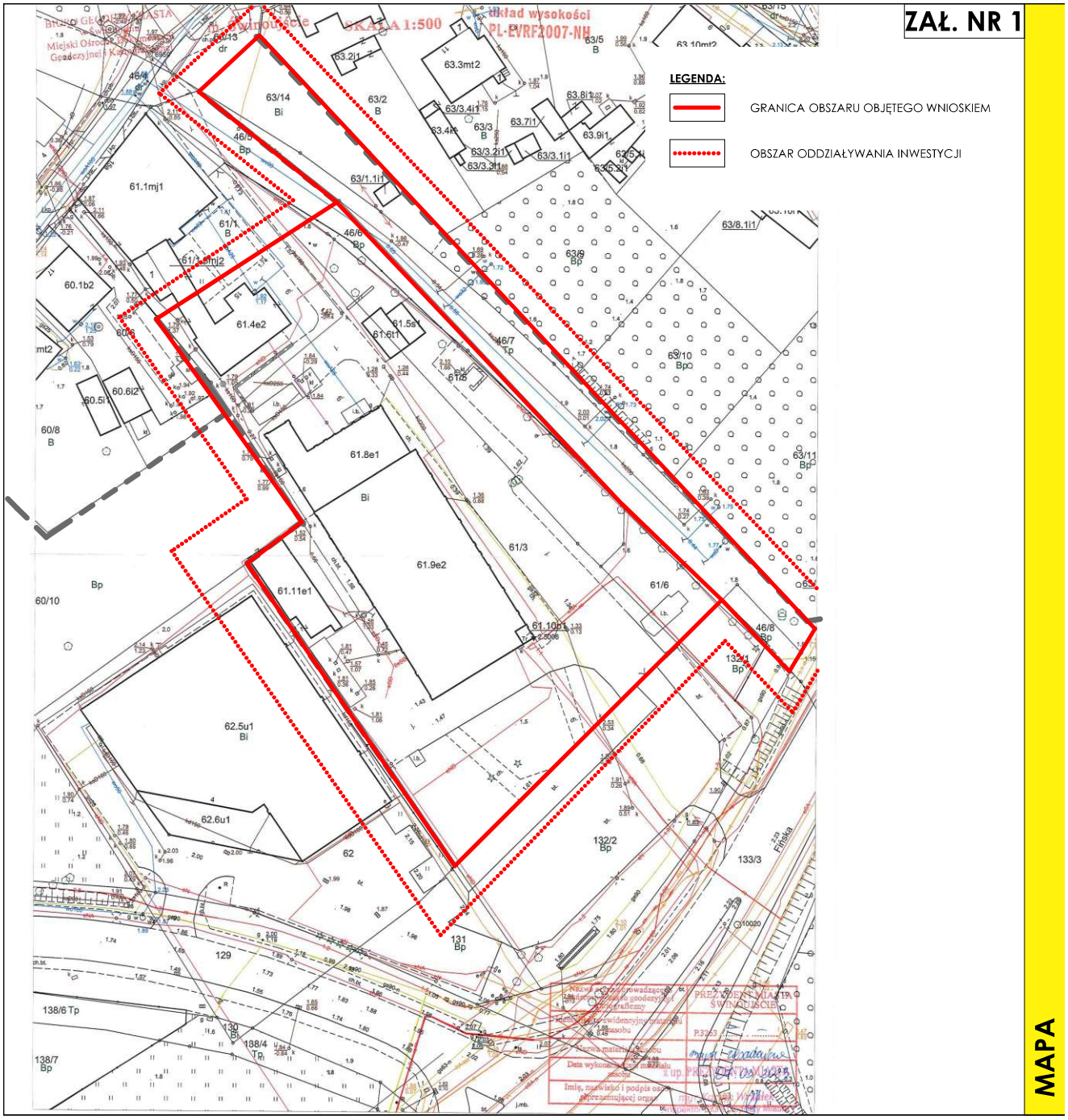
§ 5. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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

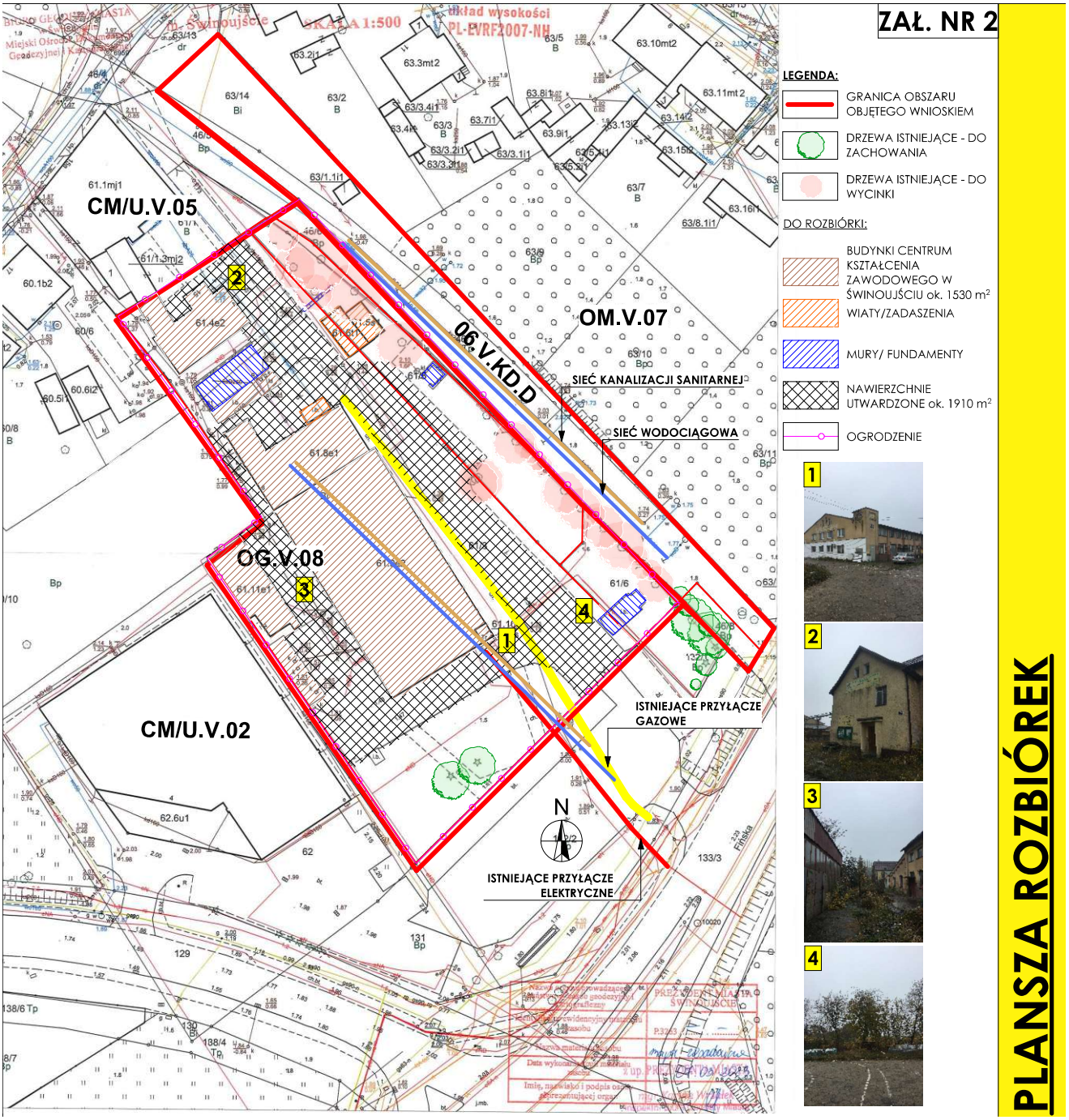
Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

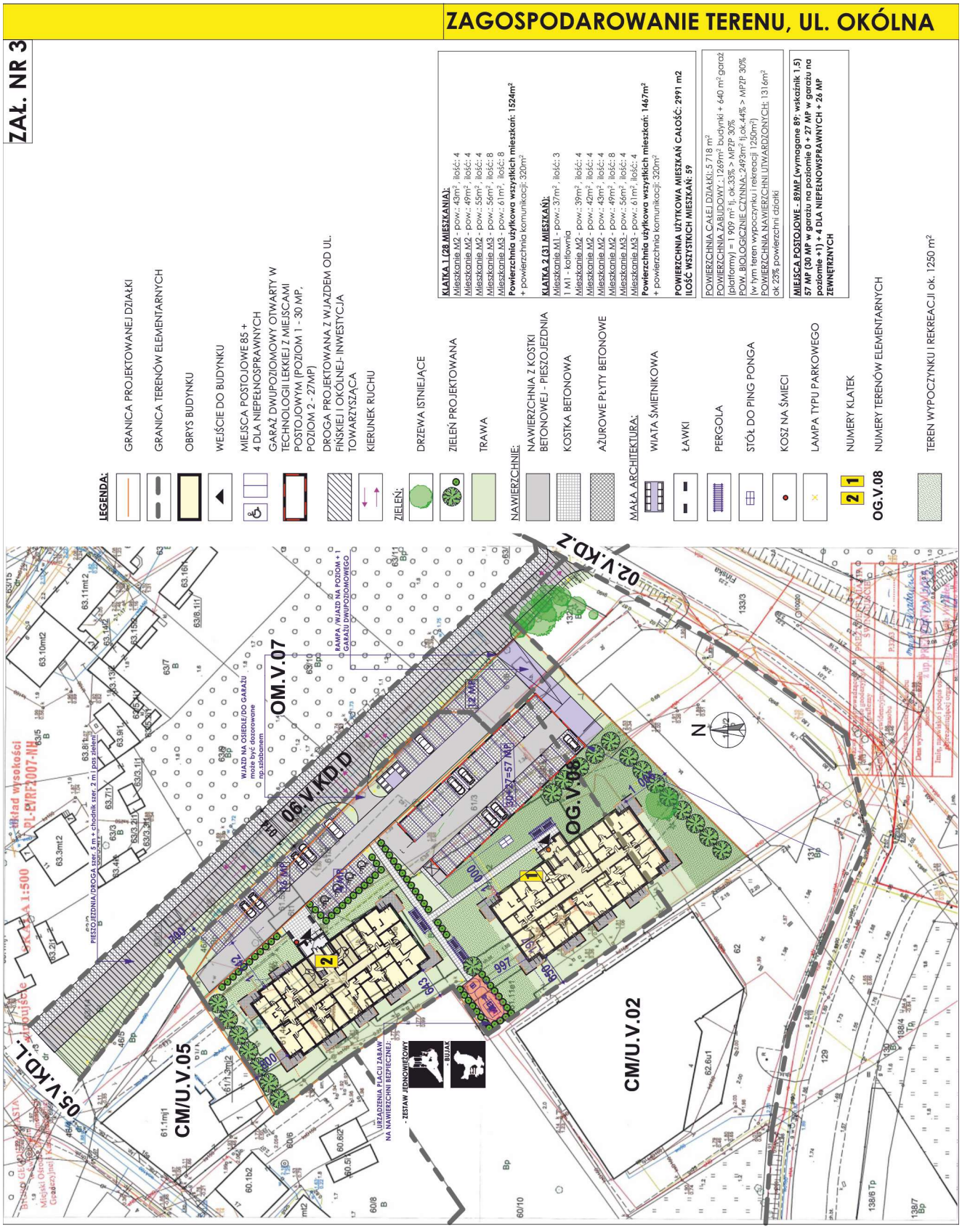
Załącznik nr 1
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.

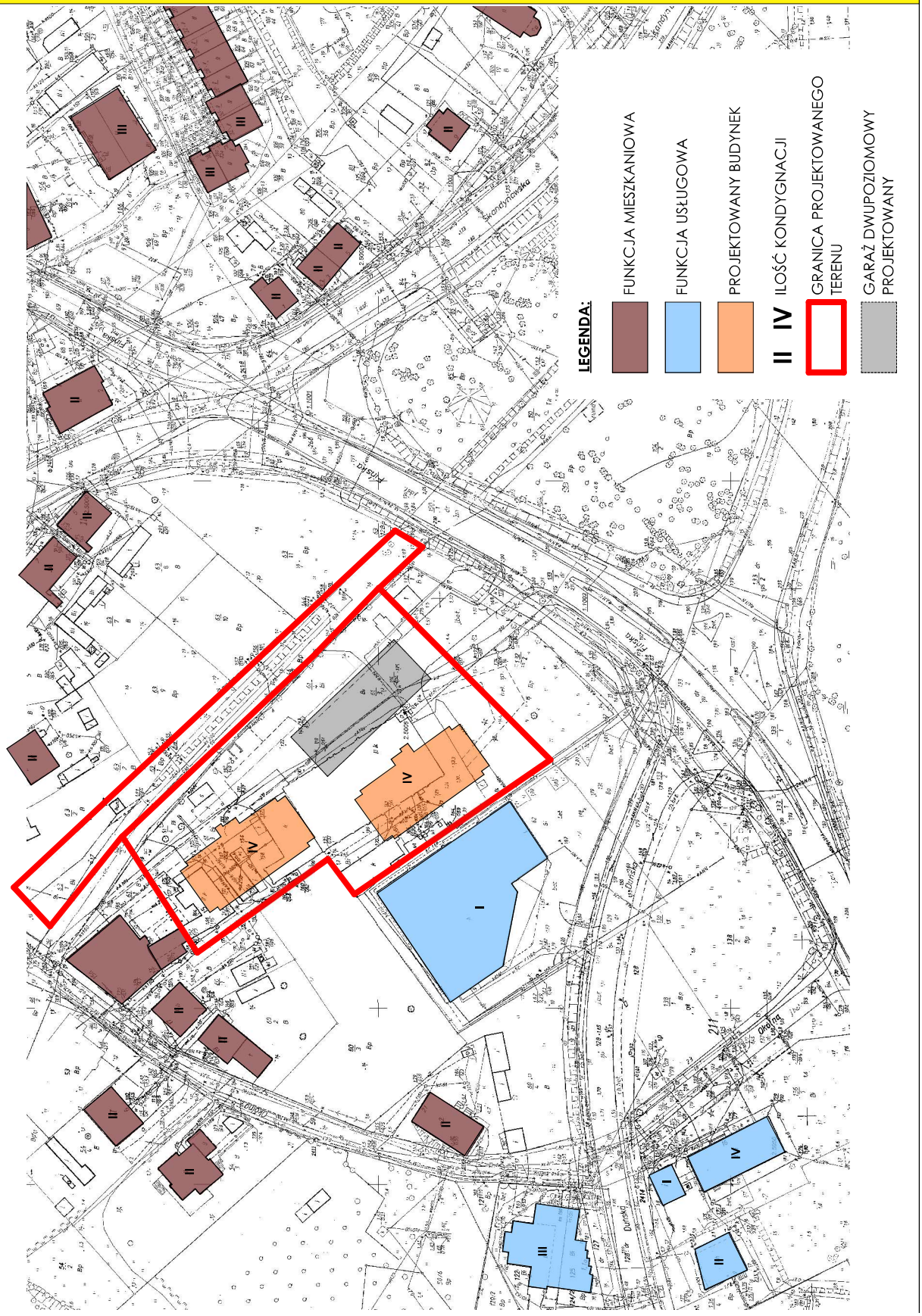


Załącznik nr 3
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.

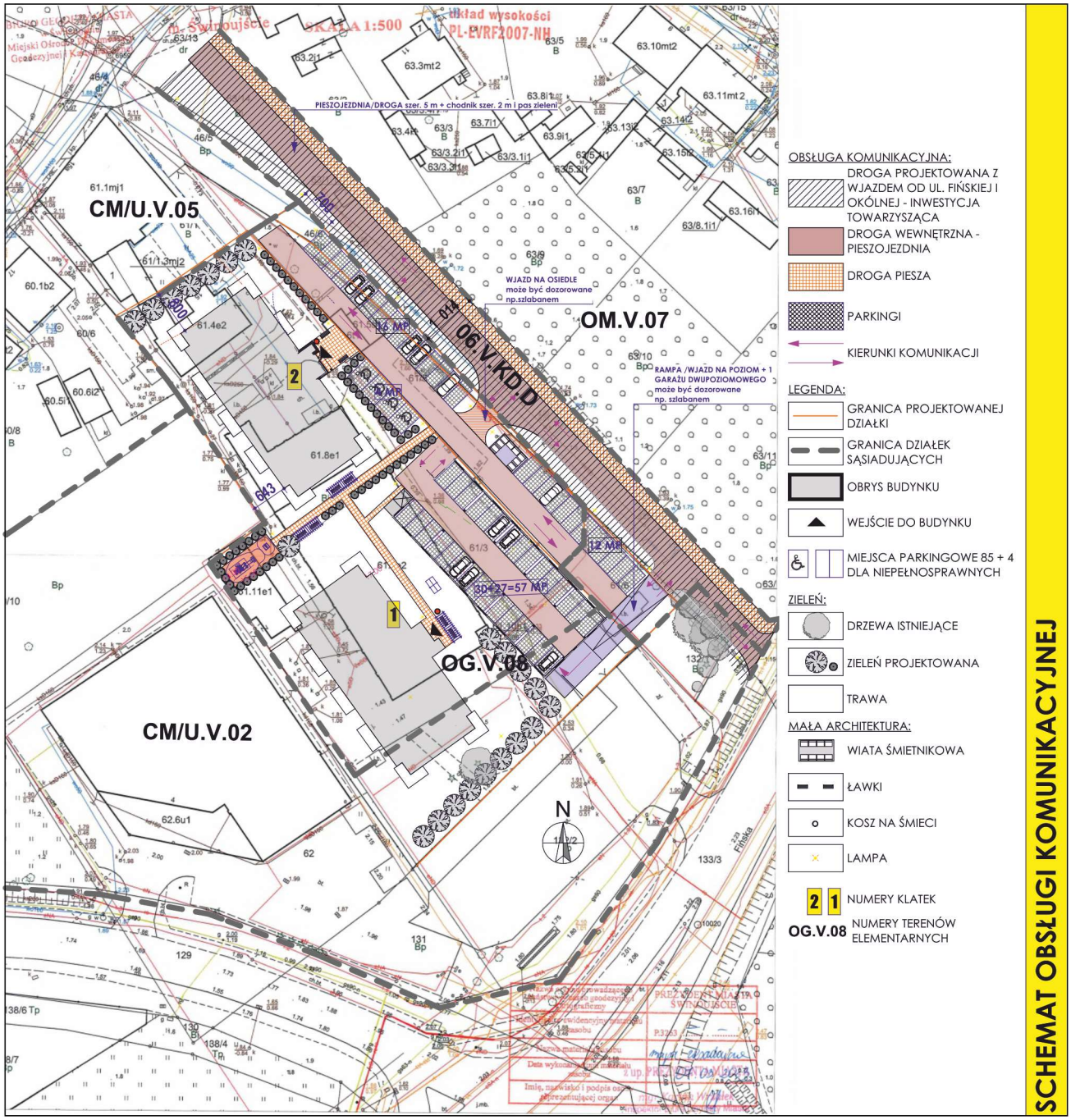


Załącznik nr 4
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.

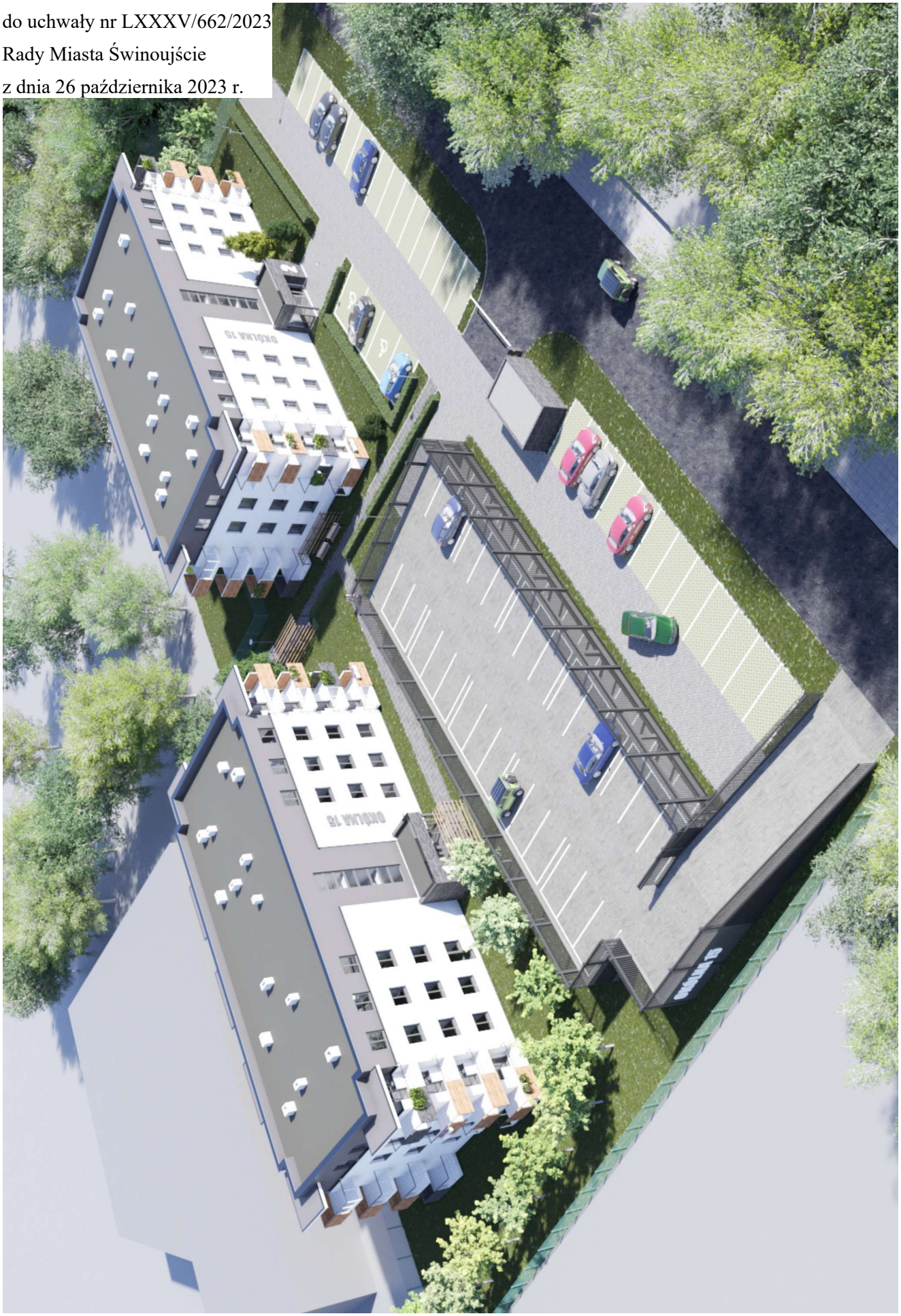
ANALIZA UKŁADU URBANISTYCZNEGO



Załącznik nr 5
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.



Załącznik nr 6
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.



Załącznik nr 7
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.

Załącznik nr 8
do uchwały nr LXXXV/662/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 26 października 2023 r.

UZASADNIENIE

1.Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na **„budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Okólnej 15 w Świnoujściu, na dz. nr 61/3 , 61/5, 46/6 obr. 0014 Warszów wraz z inwestycją towarzyszącą: budową drogi na działkach nr 46/7, 63/14, 46/8, 132/1 i 61/6 obr. 0014 Warszów", niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia w** rejonie ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, przyjętego Uchwałą nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 15 grudnia 2016 r. (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 stycznia 2017 r., poz. 284).

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 12 września 2023 r. do Urzędu Miasta Świnoujście wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczący zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Okólnej 15 w Świnoujściu, złożony przez TBS Lokum Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wyspiańskiego 35c w Świnoujściu.

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 14 września 2023 r. i poddany ocenie publicznej. Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgadniania pismem z dnia 15 września 2023 r.

Wniosek został zmieniony dnia 17 października 2023 r. Wprowadzona modyfikacja dotyczyła inwestycji towarzyszącej, do której pierwotnie zakwalifikowano budowę pieszojezdni z chodnikiem. W zmodyfikowanym wniosku zakres przewidzianych prac przewiduje budowę drogi, tj. jezdni z chodnikiem, zgodnie z uzgodnieniem z Zarządcą Drogi. Zawartość merytoryczna wniosku i koncepcji urbanistyczno – architektonicznej planowanej zabudowy nie uległa zmianie.

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. Okólnej 15 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	18.09.2023 r.	09.10.2023 r.	6.10.2023 r.	Opinia pozytywna bez uwag
2	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	26.09.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami
3	Biuro Geodety Miasta Urząd Miasta Świnoujście	19.09.2023 r.	10.10.2023 r.	5.10.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami
4	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
5	Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
6	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie	20.09.2023 r.	11.10.2023 r.	29.09.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami
7	Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
8	Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Szczecinie	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie jest równoznaczny z brakiem zastrzeżeń do wniosku
9	Zarząd Województwa	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	25.09.2023 r.	Opinia pozytywna

	Zachodniopomorskiego				bez uwag

4.2.1. Opis przebiegu procedury pierwszego opiniowania wniosku

Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 1 podczas opiniowania wpłynęło 5 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 urabnistyczno – architektonicznej planowanej zabudowy dotyczyły:

1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie: organ informuje, że planowane zastosowanie na obszarze inwestycji mieszkaniowej systemu zbiorników retencyjno-rozsączających 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) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie: na granicy obszaru objętego opracowaniem na odcinku ul. Fińskiej 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 - RCI Gdynia w zakresie określenia przebiegu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sposobu wykonywania prac ziemnych;
3) Biuro Geodety Miasta: organ zwrócił uwagę na możliwe kolizje z istniejącymi przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznym, teletechnicznym i gazowym, biegnącymi przez teren działek nr 61/3, 61/5, 46/6, 46/7, 63/14, 46/8, 132/1 obr. 0014.

Dodatkowo koncepcja została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Osiedla Warszów, Uchwałą nr 5/2023 z dnia 18.08.2023 r. pod warunkiem, że mieszkania znajdujące się w budynku nie będą w czasie teraźniejszym lub w przyszłości wynajmowane na podstawie umów o najem socjalny.

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. Okólnej 15 w Świnoujściu

Lp.	Organ uzgadniający	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	15.09.2023 r.	06.10.2023 r.	26.09.2023 r.	Opinia pozytywna z uwagami

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Okólnej 15 w Świnoujściu przekazano w dniu 15 września 2023 roku do uzgodnienia Zarządcy Drogi, tj. do Wydziału Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Świnoujście działającego w imieniu Prezydenta Miasta Świnoujście.

Zarządca drogi uzgodnił przedmiotowy wniosek z uwagami: drogę należy zaprojektować w formie łącznika ul. Okólnej z ul. Fińską, brak jest rozwiązań w zakresie działki nr 63/13 w obr 0014 łączącej projektowaną drogę z ul. Okólną. Należy rozważyć budowę jezdni i chodnika zamiast pieszojezdni i ciągu pieszego. Działki nr 63/14, 46/8 i 132/1 w obr. 0014 posiadają klasoużtyek Bp, który należy zmienić na Tp lub dr. Przed realizacją inwestycji należy uzyskać prawo do terenu dz. nr 46/8 i 132/1 w obr 0014. Należy uregulować stan prawny dz. nr 46/8, która jest w użytkowaniu wieczystym osoby prywatnej. Przed wykonaniem zjazdów do drogi wewnętrznej należy uzyskać decyzję od Zarządcy drogi na ich lokalizację.

Inwestor dnia 17 października 2023 r. zmienił wniosek w zakresie inwestycji towarzyszącej, na budowę jezdni z chodnikiem zamiast pieszojezdni z ciągiem pieszym, zgodnie z uzgodnieniem z Zarządcą Drogi.

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. Okólnej 15 w Świnoujściu wraz z inwestycją towarzyszącą nie jest położona na terenie objętym ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

5.2. Wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowana 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 określony w Studium pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej jako centrum ogólnomiejskie i ośrodek dzielnicowy na prawobrzeżu, dla którego główne kierunki rozwoju zainwestowania miejskiego to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących oraz przekształcenia zdegradowanych terenów.**

W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty jest strefą C t.j. strefie przekształceń fizjonomii krajobrazu. Strefa ta obejmuje tereny zdegradowane krajobrazowo, a także obszary gdzie planowane inwestycje zmienią całkowicie ich cechy fizjonomiczne. Zakłada się odpowiednio rewaloryzację i rekultywację obszarów zdegradowanych z reintegracją głównych elementów fizjonomii krajobrazu oraz twórcze zakomponowanie nowych wartości estetycznych krajobrazu w przypadku terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje.

<u>Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</u>

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 Uchwała nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego.

Nie spełniono następujących zapisów ww. planu:

→ **<u>Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie funkcji terenu:</u>**

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi teren elementarny OG.V.08, należący do kategorii OG - tereny dla potrzeb powszechnych gminy.

Teren przeznacza się na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej. Na terenie nie dopuszcza się funkcji mieszkalnej w jakiejkolwiek formie.

→ **<u>Przewidywana inwestycja towarzysząca nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie przeznaczenia terenu:</u>**

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi teren elementarny 06.V.KD.D, należący do kategorii KD.D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

Teren przeznacza się na drogę publiczną w klasie dojazdowej w formie sięgacza zakończonego placem manewrowym i przejściem pieszym do ulicy 02.V.KD.Z. (ul. Fińska)

→ **<u>Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu w następującym zakresie:</u>**

- lokalizacji zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy- w koncepcji niezachowane,

- dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3, w koncepcji PZ = 0,4,

- dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy IZmin = 0,3 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZmax = 0,8, w koncepcji 0,3 ÷1,3,

- dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy HZ = 14,0 m n.p.t., w koncepcji HZ = 15,0 m n.p.t.,

- ilość miejsc do parkowania - 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, w koncepcji 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

Podsumowując - dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się wyższe niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy oraz większą dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy. Zapewnia się większą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji.

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 urabnistyczno – 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. 15).

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 opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego, przyjętego Uchwałą nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 15 grudnia 2016 r. (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 stycznia 2017 r., poz. 284).

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.

Koncepcja została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Osiedla Warszów, Uchwałą nr 5/2023 z dnia 18.08.2023 r. pod warunkiem, że mieszkania znajdujące się w budynku nie będą wynajmowane na podstawie umów o najem socjalny. Zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2019 poz. 2195) Bank Gospodarstwa Krajowego realizuje program społecznego budownictwa czynszowego w oparciu o preferencyjne finansowanie inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego. Dotyczy ono finansowania kredytem mieszkaniowym mieszkań wyłącznie dla osób, których nie stać na zakup mieszkania lub jego wynajęcie na

warunkach komercyjnych, a których dochody są zbyt wysokie, aby mogły one skorzystać z zasobów komunalnych. Powyższe wyklucza tworzenie w powstałych zasobach mieszkań o najmie socjalnym”.

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.