

**UCHWAŁA NR LI/419/2021  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 30 września 2021r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu,  
na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów**

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

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 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: 2600,0 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna: 2800,0 m<sup>2</sup>;

2) planowana liczba mieszkań:

a) minimalna: 52,

b) maksymalna: 53;

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 / przełożeniu istniejącej sieci uzbrojenia podziemnego,

b) uzbrojeniu terenu w instalacje zewnętrzne tj., wodociągową, gazową, elektroenergetyczną, system rozproszczenia wód opadowych w formie zbiornikowych tuneli rozsączających oraz budowę zbiornika retencyjnego na wody do podlewania zieleni na terenie inwestycji,

c) wycince 5 drzew (zgodnie z załącznikiem nr 3 i 6),

d) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi parkingami i chodnikami oraz terenami zieleni urządzonej, placem zabaw i placem gospodarczym;

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 obiektów od ENEA OPERATOR, Oddział Dystrybucji Szczecin – pismo nr ZD/223/2021, zapewnienie nr WE/021/014339,

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych – uzyskano zapewnienie dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych dla obiektów z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS-BŻ/041/2020, zapewnienie nr EA/PW/0143/21,

c) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych – uzyskano oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy w Szczecinie, o możliwości przyłączenia obiektów do istniejącego w ul. Modrzejewskiej gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm – pismo nr WH00/0000006468/2021/00000.

4. Określa się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:
  - a) woda z wodociągu miejskiego  $\phi$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d,  $\phi$  max. chwilowe = 0,52 l/d,
  - b) ścieki do kanalizacji miejskiej  $\phi$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d,  $\phi$  max. chwilowe = 0,52 l/d,
  - c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 29 m<sup>3</sup>/h,
  - d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
  - e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 400kW,
  - f) inne media – woda na cele ppoż. – 10 l/s,
  - g) sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczenia 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 rozsączający, tunelowych zbiorników retencyjnych,
    - odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą,
  - h) liczba miejsc parkingowych: 0,8 MP/l lokal mieszkalny, ogółem 42 MP;
- 2) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
  - a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:
    - dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - parkingu zewnętrznego i miejsc postojowych,
    - ciągów jezdnych ze zjazdami z ulicy Modrzejewskiej,
    - chodników,
    - zielenie niskiej i wysokiej,
    - placu zabaw,
    - miejsca gromadzenia odpadów stałych (plac gospodarczy z zewnętrzną osłoną śmietnikową),
    - infrastruktury technicznej podziemnej,
  - b) przeznaczenie budynków:
    - budynek 1 – mieszkalny, wielorodzinny,
    - budynek 2 – mieszkalny, wielorodzinny,
  - c) parametry projektowanej inwestycji:
    - powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) – **4915 m<sup>2</sup>**, w tym powierzchnia zabudowy – **824 m<sup>2</sup> (17%)**, powierzchnia utwardzenia – **1402.5 m<sup>2</sup> (32,50%)**, powierzchnia biologicznie czynna – **2483 m<sup>2</sup> (50,50%)**,
    - wysokość zabudowy **do 15,0 m**,
    - liczba kondygnacji nadziemnych – **5**,
    - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – **płaski (3÷5%)**,
    - kubatura – **11710 m<sup>3</sup>**,
    - przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – **42/477m<sup>2</sup>** (w tym 246 m<sup>2</sup> powierzchni biologicznie czynnej);

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

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

- 1) działka nr 228/4, obręb Warszów 12, KW SZ1W/00027400/4;
- 2) działka nr 215/4, obręb Warszów 12, KW SZ1W/00023860/8;
- 3) działka nr 274/4, obręb Warszów 12, KW SZ1W/00023860/8.

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

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

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

- 1) realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty formami ochrony przyrody oraz nie występują na nim zabytki, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) należy uwzględnić warunki Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, takie jak:
  - a) zachować wymagania dotyczące sytuowania pomieszczeń technicznych, w których są zainstalowane urządzenia emitujące hałasy lub drgania, w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz instalowania dźwigów do przewozu osób w budynkach mieszkalnych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1065 z późn.zm.);
- 2) zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie zastosowanie na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej systemu rozsączających tunelowych zbiorników retencyjnych, wymaga zgodnie z zapisem art. 389 pkt. 6 ustawy Prawo wodne w związku z art. 16 pkt.65 uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym w sprawie pozwoleń wodnoprawnych są organy Wód Polskich określone w art. 397 ust.3 ustawy Prawo wodne.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) Załącznik nr 2 – schemat powiązań funkcjonalno-przestrzennych planowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 3) Załącznik nr 3 – plan zagospodarowania terenu;
- 4) Załącznik nr 4 – schemat obsługi komunikacyjnej;
- 5) Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastruktury technicznej;
- 6) Załącznik nr 6 – schemat gospodarki zielenią;
- 7) Załącznik nr 7, 8 – wizualizacje planowanej inwestycji mieszkaniowej.

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

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

  
Elżbieta Jabłońska

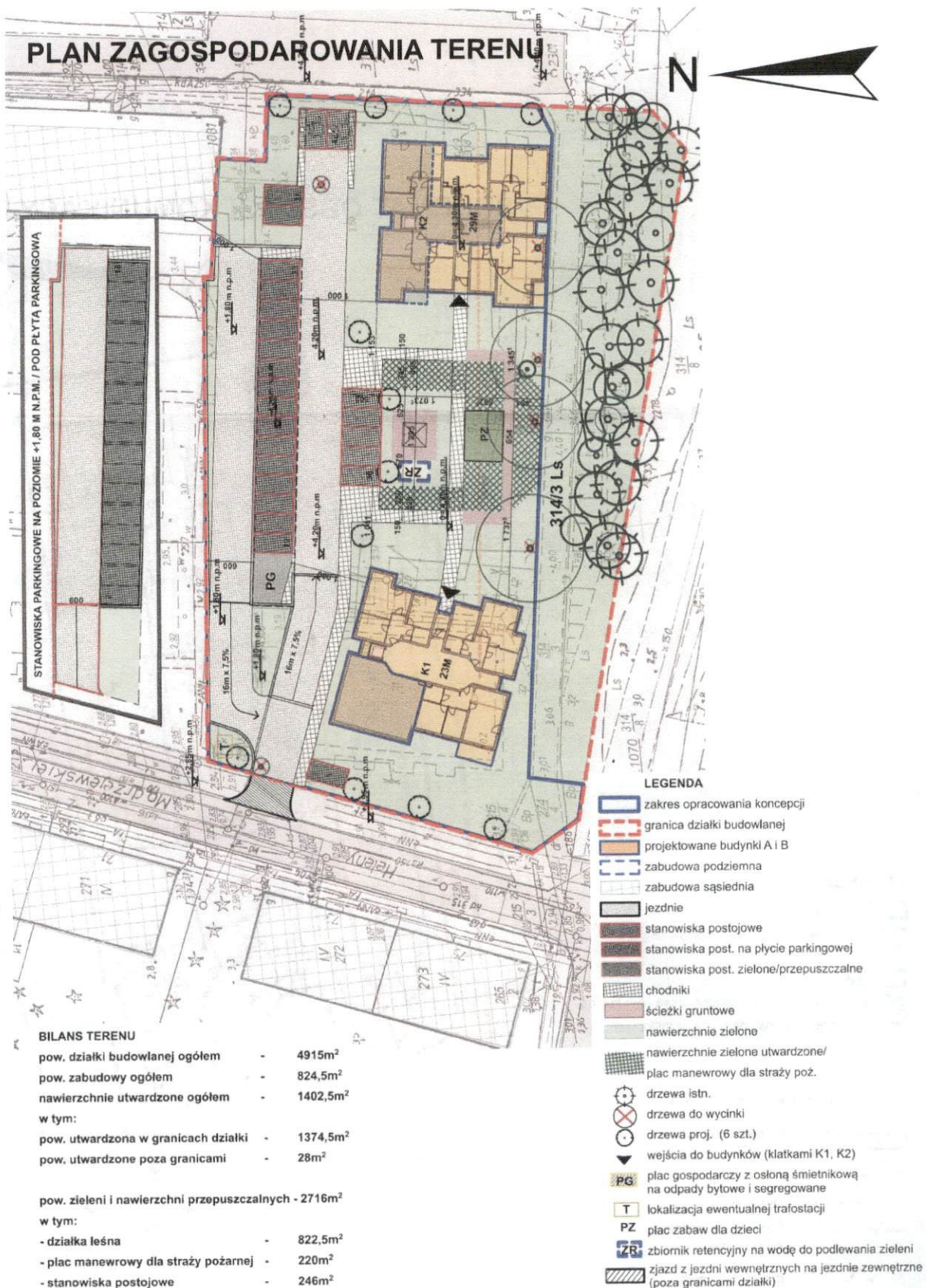
Załącznik nr 1  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

## GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ





Załącznik nr 3  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

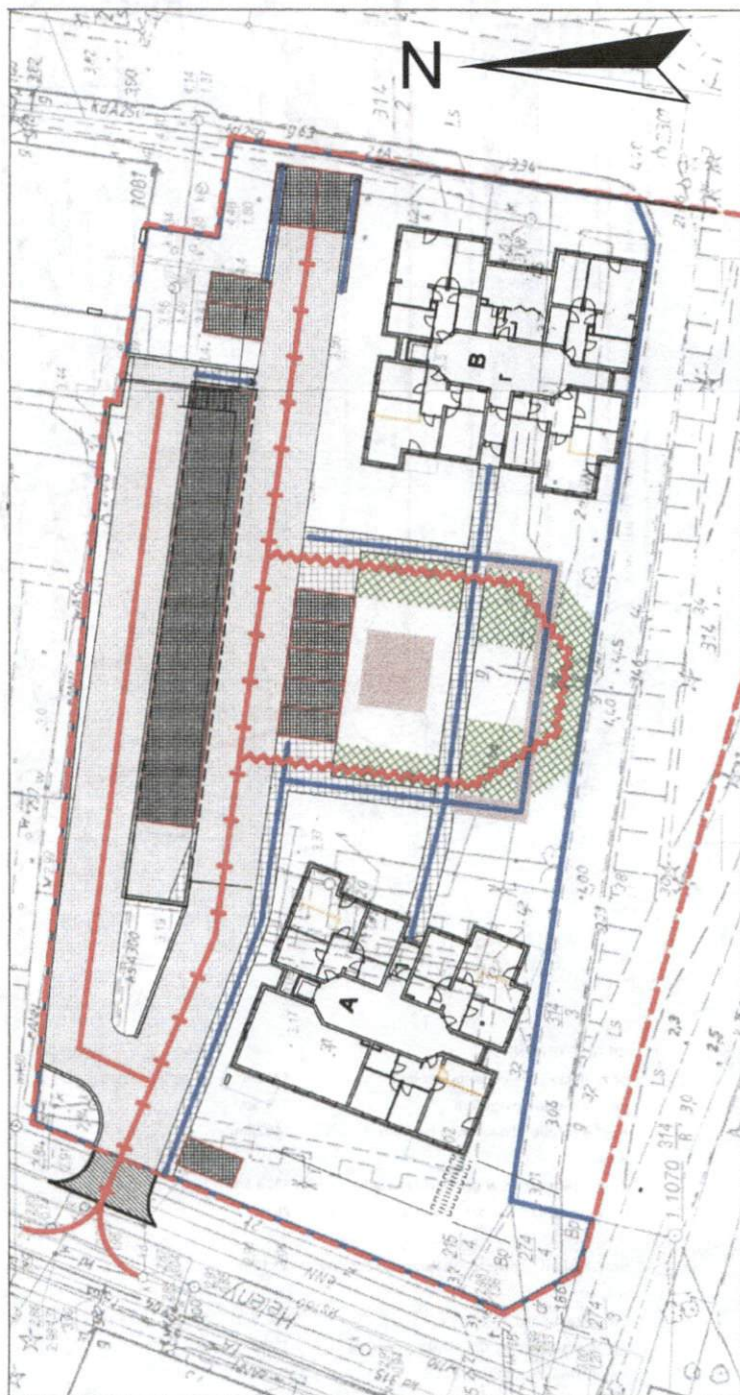


Załącznik nr 4  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

## SCHEMAT OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

### LEGENDA:

-  zakres opracowania koncepcji
-  granica działki budowlanej (inwestycji)
-  jezdnie
-  stanowiska post. z nawierzchnią utwardzoną
-  stanowiska post. na płycie parkingowej
-  chodniki
-  ścieżki gruntowe
-  nawierzchnie zielone utwardzone
-  zjazd z jezdni wewnętrznych na jezdnie zewnętrzne (poza granicami działki)
-  ciągi piesze
-  ciągi jezdne
-  ciągi jezdne z funkcją dróg pożarowych
-  droga pożarowa





Załącznik nr 5  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

## SCHEMAT OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ



### LEGENDA:








- |   |  |   |  |   |  |
|---|--|---|--|---|--|
|  | zakres opracowania koncepcji   |  | granica działki budowlanej (inwestycji)  |  | kurek główny gazu                                      |
|  | plac gospodarczy z osłoną śmietnikową na odpady bytowe i segregowane |  | doprowadzenie zasilania kotłowni gazowej |  | tunelowe zbiorniki retencyjne instalacji rozsączającej |
|  | lokalizacja ewentualnej trafostacji                                  |   |  |   |  |
|  | plac zabaw dla dzieci  |   |  |   |  |
|  | zbiornik retencyjny na wodę do podlewania zieler                     |   |  |   |  |

Załącznik nr 6  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

## SCHEMAT GOSPODARKI ZIELENIĄ

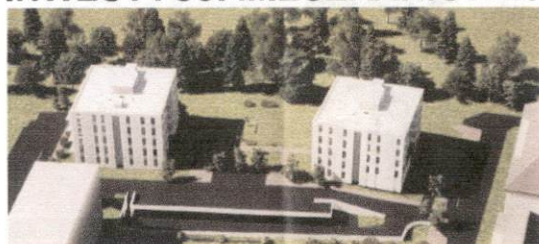


### LEGENDA:

-  zakres opracowania koncepcji
-  granica działki budowlanej (inwestycji)
-  nawierzchnie zielone
-  nawierzchnie zielone utwardzone/  
plac manewrowy dla straży poż.
-  drzewa istn.
-  drzewa do wycinki
-  drzewa proj. (6 szt.)

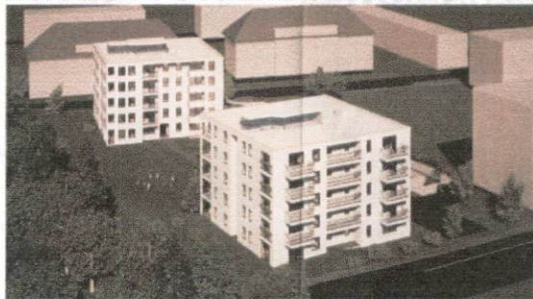
Załącznik nr 7  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

## WIZUALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ



Załącznik nr 8  
do uchwały nr LI/419/2021  
Rady Miasta Świnoujście  
z dnia 30 września 2021r.

## WIZUALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ



## UZASADNIENIE

### 1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ulicy Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu”, na dz. nr.228/4, 215/4, 274/4, obręb 0012 Warszów, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia – jednostka obszarowa V, przyjętego Uchwałą nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego nr 22, poz. 425 z dnia 06 kwietnia 2004 r.).

### 2. Podstawa prawna

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

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. 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 19 lipca 2021 r. do Urzędu Miasta Świnoujście wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczący zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Modrzejewskiej 22 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 zapisem specustawy mieszkaniowej, został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście w dniu 21 lipca 2021r. i poddany ocenie publicznej. Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgadniania pismem z dnia 21 lipca 2021r.

### 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. Modrzejewskiej 22 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	21.07.2021r.	11.08.2021r.	10.08.2021r.	Opinia pozytywna bez uwag.
2.	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie	22.07.2021r.	12.08.2021r.	28.07.2021r.	Opinia pozytywna.
3.	Biuro Geodety Miasta Urząd Miasta Świnoujście	22.07.2021r.	12.08.2021r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie.
4.	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinie	23.07.2021r.	13.08.2021	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie.
5.	Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	23.07.2021r.	13.08.2021	09.08.2021r.	Opinia pozytywna z zastrzeżeniem.
6.	Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie			04.08.2021r	Opinia pozytywna bez uwag.
7.	Morski Oddział Straży Granicznej w Gdańsku	22.07.2021r.	13.08.2021r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie.
8.	Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Szczecinie	22.07.2021r.	13.08.2021r.	-	Brak zajęcia stanowiska w sprawie w wyznaczonym terminie.
9.	Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego	22.07.2021r.	13.08.2021r.	11.08.2021r.	Opinia pozytywna bez uwag.

#### 4.2.1. opis przebiegu procedury opiniowania wniosku

Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 1 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.

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

- 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie: organ informuje, że planowane zastosowanie na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej systemu rozsączających tunelowych zbiorników retencyjnych w celu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z 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) Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny: organ opiniuje pozytywnie przedłożoną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną pod warunkiem zachowania wymagań dotyczących sytuowania pomieszczeń technicznych, w których są zainstalowane urządzenia emitujące hałasy lub drgania, w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz instalowania dźwigów do przewozu osób w budynkach mieszkalnych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.).

#### 4.3. Uzgodnienie na podstawie art. 7 ust. 14 specustawy mieszkaniowej

Tabela nr 2 – wykaz uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 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	Zarządca drogi Prezydent Miasta Świnoujście	22.07.2021r.	11.08.2021r.	10.08.2021r.	Opinia pozytywna bez uwag.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu przekazano Zarządcy Drogi, tj. do Wydziału Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Świnoujście działającego w imieniu Prezydenta Miasta Świnoujście do uzgodnienia w dniu 22 lipca 2021 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęło pozytywne uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

#### 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. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu 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 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 2002r., zmienionym uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. **teren planowanej**

**inwestycji stanowi obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej**, dla którego kierunki zainwestowania miejskiego to lokalizacja zabudowy wielorodzinnej.

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

**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 terenu jednostki obszarowej V – Warszów (Uchwała Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r., Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 z 06 kwietnia 2004 r. poz. 425).

**Nie spełniono następujących zapisów ww. planu:**

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

Dopuszczalny wskaźniki dla terenu elementarnego **OM.V.B.63:**

PZ (max. wskaźnik powierzchni zabudowy) mpzp – 0,3, w koncepcji - 0,17

IZ (max. wskaźnik powierzchni zabudowy) mpzp – 1,2, w koncepcji – 0,83

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) mpzp – 0,3, w koncepcji – 0,5

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 5 kondygnacji, nie więcej niż 20,0 m n.p.t. w koncepcji 5 kondygnacji nadziemnych (15 m n.p.t.).

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

**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 lokalizują się na obszarze spełniającym określone warunki – zgodnie z art. 17 specustawy.

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

**5.5. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miasta Świnoujście podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jak wynika



z uzasadnienia do specustawy mieszkaniowej intencją ustawodawcy było, aby działania w trybie specustawy mieszkaniowej koncentrowały się na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie mieszkań dostępnych cenowo dla osób mniej zamożnych oraz rozwoju budownictwa na wynajem – zwłaszcza w kontekście dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. W związku ze stale rosnącym deficytem ilości mieszkań w Świnoujściu, planowanie przez spółkę TBS Lokum Sp. z o.o. inwestycji mieszkaniowych mających na celu budowę mieszkań czynszowych jest uzasadnionym działaniem mającym za zadanie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w mieście oraz zwiększającym dostęp do nowych mieszkań dla rodzin niezamożnych, nie będących w stanie kupić mieszkania na własność.

## 6. Podsumowanie

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Przedłożona 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 dokonany 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 – jednostka obszarowa V, przyjętego Uchwałą Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 lutego 2004 r. (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22, z dnia 06 kwietnia 2004 r., poz. 425).

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

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

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Beata Migalska  
Zastępca Prezydenta

URZĄD MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
BIURO RADY MIASTA

30. 09. 2021

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

KIEROWNIK  
Biura Rady Miasta

mgr Katarzyna Kapata