

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
z dnia 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem „A”, „B” i „C” z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, na działkach nr 419/4, 419/5, 419/6, 419/7, 419/8, 419/9 i 419/10 w obrębie 2 m. Sztum, przy ul. Reja w Sztumie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 i 4, art. 8 ust. 1-3 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.), uchwała się co następuje:

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem „A”, „B” i „C” z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, na działkach nr 419/4, 419/5, 419/6, 419/7, 419/8, 419/9 i 419/10 w obrębie 2 m. Sztum, przy ul. Reja w Sztumie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

W dniu 14.03.2023 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem „A”, „B” i „C” z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, na działkach nr 419/4, 419/5, 419/6, 419/7, 419/8, 419/9 i 419/10 w obrębie 2 m. Sztum, przy ul. Reja w Sztumie, na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U.2021, poz. 1538 ze zm.).

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących był kompletny, spełniający wymagania formalno-prawne cyt. wyżej ustawy.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy trzech 3-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zwieńczonych dachem dwuspadowym, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu. Powierzchnia terenu objętego inwestycją obejmuje 5.710 m², planowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 1.111,8 m² (ok. 19% pow. terenu objętego inwestycją), powierzchnia biologicznie czynna wynosi 3.192,2 m² (ok. 56 % pow. terenu objętego inwestycją). W ramach inwestycji Inwestor planuje budowę 54 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 2.826 m². Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje także utwardzone dojścia i dojazdy do budynków oraz miejsca parkingowe nadziemne i podziemne dla samochodów osobowych w liczbie 81 (69 w garażu podziemnym i 12 na powierzchni).

Na podstawie art. 7 ust. 10 cyt. wyżej ustawy w dniu 17.03.2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zamieścił wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Sztum, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku.

Informację o zamieszczeniu wniosku na stronie BIP podano do publicznej wiadomości w dniu 17.03.2023 r. poprzez zawieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum. W ustawowym terminie, nie wniesiono uwag do wniosku.

W toku prowadzonego postępowania w dniu 20.03.2023 r. zapewniono także organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy, możliwość przedstawienia opinii oraz uzgodnień dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 31.03.2023 r. wpłynęła opinia Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku o braku uwag względem przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, oraz pismo Zarządu Województwa Pomorskiego wyjaśniające, że w związku z nieuchwaleniem audytu krajobrazowego przez Zarząd Woj. Pom. nie ma możliwości zaopiniowania ww. uchwały pod kątem uwzględnienia wyników tegoż audytu. Termin na wykonanie audytu zaplanowano do 05.09.2024 r.

W dniu 04.04.2023 r. wpłynęła opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Gdańsku o braku uwag względem przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 06.04.2023 r. wpłynęło pismo Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ) w Gdańsku odmawiające uzgodnienia wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem „A”, „B” i „C” z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, na działkach nr 419/4, 419/5, 419/6, 419/7, 419/8, 419/9 i 419/10 w obrębie 2 m. Sztum, przy ul. Reja w Sztumie.

W piśmie nr ZN.5151.106.3.2022.AKA z dnia 03.04.2023 r. PWKZ wskazał niezgodność wysokości zabudowy w projekcie (12,43 m) z maksymalną wysokością zabudowy w planie miejscowym – od 10 do 11 m. Dodatkowo uznał, analizując formę dachu, że ilość lukarn została przekroczona. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% powierzchni połączy dachu. W kwestii rzutu i usytuowania budynku zastosowano proporcję 1:2,17, natomiast właściwa proporcja minimalna wg. PWKZ wynosi 1:2,50, a powierzchnia zabudowy wynosi maksymalnie 3000 m² i została przekroczona w przedstawionym projekcie o 70,6 m².

Wskazane przez Konserwatora uwagi dotyczące dopasowania inwestycji do ustaleń miejscowego planu są bezzasadne, gdyż projekt zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) nie musi być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie w dniu 07.04.2023 r. Zarząd Powiatu w Sztumie wydał pozytywną opinię pod względem inwestycji ponadlokalnych o charakterze powiatowym.

W dniu 18.04.2023 r. Miejsko-Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała wniosek pozytywnie pod kątem lokalizacji budynków, dojazdu do terenu, wysokości budynków i przede wszystkim odstępstw od ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W ustawowym terminie pozostałe organy to jest: geodeta powiatowy Starostwa Powiatowego w Sztumie, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa Starostwa Powiatowego w Sztumie, Wody Polskie PGWWP w Elblągu, Wojewoda Pomorski, Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku oraz Zarząd Województwa Pomorskiego – Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego - nie przekazały opinii. Na podstawie art. 7 ust. 13 nie przedstawienie stanowiska w ustawowym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

Stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 cyt. ustawy). Teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Planowana inwestycja jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum, w którym teren ten jest wskazany jako „*obszary istniejącej i projektowanej intensywnej zabudowy mieszkaniowo- usługowej na terenie miasta*”, w którym funkcją podstawową jest między innymi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Z uwagi na to, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do art. 7 ust. 17 ustawy przedkłada się również prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII.224.2021 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2021, poz. 797).

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Rada Miejska w Sztumie podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W ocenie organu planowana funkcja, układ budynków, forma architektoniczna i rozmieszczenie jest, jak wskazuje studium uzupełnieniem istniejącej przestrzeni urbanistycznej, jako zabudowa wielorodzinna, do której należy dopasować projektowane obiekty. Uzupełnienie istniejącej przestrzeni urbanistycznej w postaci trzech bloków o 3 kondygnacjach naziemnych przykrytych dwuspadowymi dachami będzie komponować się z istniejącą wskazaną powyżej zabudową, znajdującą się w strefie objętej ochroną. Projektowane obiekty również nie wpływają ujemnie na ekspozycję historycznych budynków położonych przy ul. Reja. Nowoprojektowana zabudowa dostosowana jest w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej (wysokości, proporcji wymiarów, kształtu i pokrycia dachów, układu budynków w stosunku do drogi) do sąsiedniej istniejącej zabudowy historycznej (budynek przy ul. Reja 23-25, bryła historyczna budynku przy ul. Reja 27, budynek przy ul. Reja 31, kompleks zabudowy mieszkaniowej przy ul. Reja 31 a-31e). Układ projektowanej zabudowy jest dostosowany i wkomponowany w ukształtowanie terenu, nie stwarza dominanty w przestrzeni chronionego zespołu urbanistycznego, ani nie zaburza widoku na panoramę miasta. Dopasowanie kształtu dachu, wysokości oraz zastosowanie materiałów w kolorze cegły, nawiązuje do sąsiedniej istniejącej zabudowy historycznej o dachach spadzistych, krytych dachówką w kolorze ceglonym. Wykorzystanie tego rozwiązania, łączy historyczną zabudowę z obiektami nowoprojektowanymi.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując przedłożoną 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. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście i gminie Sztum jest wystarczający. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum w oparciu

o uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe wskazano obszary dla rozwoju między innymi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z analizy tych terenów wynika, że na obszarze miasta Sztum istnieją rezerwy terenowe, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Część tych terenów objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny te zostały wyznaczone w oparciu o uwarunkowania kulturowe, przyrodnicze, z uwzględnieniem zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie i do nich również zalicza się wnioskowany przez inwestora obszar.

Jednak mając na uwadze negatywne uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, w którym odniesiono się tylko do niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, formą zabudowy odmienną od istniejącej w sąsiedztwie, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Radzie Miejskiej w Sztumie przedkłada się projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem „A”, „B” i „C” z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, na działkach nr 419/4, 419/5, 419/6, 419/7, 419/8, 419/9 i 419/10 w obrębie 2 m. Sztum, przy ul. Reja w Sztumie.

Burmistrz przedłożył radzie gminy Prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, wraz z opiniami i uzgodnieniami do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – 6 pism – opisanych powyżej w uzasadnieniu.