



**POMORSKI PAŃSTWOWY
WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY**

M/K

A.J. 09.04.23 r



Gdańsk, dnia 30.03.2023 r.

ONS.9022.16.12.2023.AZ

OPINIA

Na podstawie art. 3 pkt 1, art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r. poz. 338) art. 7 ust. 12 pkt 17 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) – Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Sztum znak: IM.VII.672.6.2.2023 z dnia 20.03.2022 r. (wpływ 20.03.2022 r.) o zaopiniowanie w sprawie wniosku:

dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji pn. Budowa 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, 419/10 w obrębie nr 2 miasta Sztum, przy ul. Reja (221605_4.0002)”, na etapie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez Radę Gminy, po zapoznaniu się z dokumentacją:

1. Koncepcją urbanistyczno- architektoniczną inwestycji pn. „Budowa 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, 419/10 w obrębie nr 2 miasta Sztum, przy ul. Reja (221605_4.0002)”, projektant: , data: 14 marzec 2023 r.

opiniuje

przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji pn. Budowa 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, 419/10 w obrębie nr 2 miasta Sztum, przy ul. Reja (221605_4.0002)” – bez uwag.

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wystąpił do Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji pn. „Budowa 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, 419/10 w obrębie nr 2 miasta Sztum, przy ul. Reja (221605_4.0002)".
Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 17 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) organem właściwym do zaopiniowania na etapie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez Radę Gminy jest państwowy wojewódzki inspektor sanitarny.

Założenie projektowe inwestycji obejmuje zagospodarowanie niezainwestowanych działek nr 419/4, 419/5, 419/6, 419/7, 419/8, 419/9, 419/10 w obrębie nr 2 (221605_4.0002) miasta Sztum, przy ul. Reja, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Sztum. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu zakładają: budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem „A”, „B” i „C”, o 3 kondygnacjach nadziemnych, z zaopatrzeniem w parkingi oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową oraz małą architekturę i zielenią urządzonej oraz izolacyjną. Parametry dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego: powierzchnia zabudowy: ok. 370,60 m², powierzchnia użytkowa: 942,0 m², dach: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°, liczba kondygnacji: 3 nadziemne i 1 podziemna (parking podziemny, kotłownia, komórki lokatorskie), wysokość: 12,43 m. Minimalna i maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynkach A, B i C łącznie- 54 lokale mieszkalne. Część mieszkalna zlokalizowana w budynkach „A”, „B” i „C” na 3 kondygnacjach nadziemnych. Nie przewiduje się obiektów ani lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową. Planowana inwestycja wymaga zaopatrzenia w media z istniejących sieci lub po ich rozbudowie. Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano warunki techniczne i zapewnienia dostaw gestorów sieci. Odpady komunalne będą gromadzone w pojemnikach i unieszkodliwiane zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie. Obszar inwestycji posiada istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 3159G ul. Reja w Sztumie (działka nr 413), na działkę nr 419/5, obręb 2 miasta Sztum. Zaprojektowano 81 miejsc postojowych, z czego 69 miejsc postojowych lokalizuje się w parkingu podziemnym a 12 miejsc postojowych na terenie przed budynkami.

Obszar inwestycji znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/224/2021 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie. Obszar ten oznaczony jest symbolem MW – teren zabudowy mieszkalnej, wielorodzinnej wraz z uzbrojeniem terenu oraz obiektami i urządzeniami związanymi z urządzeniem terenu, znajduje się też w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń § 7 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym kształtowania krajobrazów kulturowych”- w punkcie 6: „zasady kształtowania i lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12” oraz ustaleń § 12 „Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja znajduje się poza prawną ochroną w postaci wyznaczonych stref ochrony, tj. strefy archeologicznej, parku kulturowego.

Planowana inwestycja spełnia wymagania rozdziału 3 Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych 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) w tym m.in.:

- teren inwestycji znajduje się w zwartej zabudowie miasta z bliskim dostępem do miejsc i obiektów sportu i rekreacji; na terenie objętym inwestycją lokalizuje się teren rekreacyjny, teren zieleni urządzonej o łącznej powierzchni – 3192,2 m², co stanowi 55,91% powierzchni terenu.
- zostaną zachowane wymagane odległości inwestycji do przystanków komunikacyjnych i szkoły podstawowej; najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości 200 m od inwestycji; Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Maksymiliana Goliśza w Sztumie z siedzibą przy ul. Reja 15, 82-400 Sztum znajduje się w odległości ok. 350 metrów od planowanej inwestycji mieszkaniowej; zaświadczeniem nr MGZO.072.1.2023.ADII z dnia 13.01.2023 r. Burmistrz Miasta Sztum zapewnił o możliwości przyjęcia nowych uczniów - szacunkowo 16 osób, do Szkoły Podstawowej Nr 2 im. Maksymiliana Goliśza w Sztumie.
- zapewniono o spełnieniu warunku o dostępie do drogi publicznej, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, do sieci kanalizacji deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej.

Do koncepcji urbanistyczno- architektonicznej dołączona została wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pomorski
Państwowy Wojewódzki
Inspektor Sanitarny
z up. Katarzyna Waluszko
Kierownik Działu
Nadzoru Sanitarnego

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymuje (za potwierdzeniem odbioru):

1. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39, 82-400 Sztum

Do wiadomości:

2. aa