



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23.11.2022 r.

Poz. 4371

UCHWAŁA NR LXII/548/2022 RADY MIASTA USTKA

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie: odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Na Wydmie, na działce nr 7/42, obręb geodezyjny 0001 w Ustce wraz z inwestycją towarzyszącą planowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 7/32, 7/33 i 7/36

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 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) Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących pod nazwą: „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Na Wydmie, na działce nr 7/42, obręb geodezyjny 0001 w Ustce wraz z inwestycją towarzyszącą planowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 7/32, 7/33 i 7/36 w Ustce”.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta Ustka

Lena Iwan -Kucia

Załącznik do uchwały Nr LXII/548/2022

Rady Miasta Ustka

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

UZASADNIENIE

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Ustce przy ulicy Na Wydmie, na działce nr 7/42, obręb geodezyjny 0001 wraz z inwestycją towarzyszącą planowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 7/32, 7/33 i 7/36.

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miasta Ustka stanowi art. 7 ust. 4 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).

Posiadane przez Gminę Miasto Ustka dokumenty, w tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Ustka na lata 2019-2023, zatwierdzony uchwałą nr VII/79/2019 Rady Miasta Ustka z dnia 25 kwietnia 2019r. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka, zatwierdzone uchwałą Nr Uchwałą Nr XXX/266/2012, dokumentują brak deficytu ilości mieszkań w Ustce (*Rozdział 3. Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego. Podstawowe prognozy demograficzne wpływające na rozwiązania przestrzenne. Podrozdział 3.2. Mieszkalnictwo, pkt 1 „ W mieście jest ok. 6,5 tys. mieszkań (stan wg danych zawartych w Strategii – z 2009r.), co świadczyłoby o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w zakresie samodzielności mieszkaniowej, gdyż liczba mieszkań jest wyższa od liczby gospodarstw - 6,2 tys.”...*). Tym samym nie istnieje uzasadniony przymus inwestycyjny, który wymusza realizację inwestycji mieszkaniowej w miejscu szczególnie wrażliwym środowiskowo.

W myśl art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń planu miejscowego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przyjmując argumentacje wnioskującego o niesprzeczności ze studium, teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Westerplatte w Ustce zatwierdzonego uchwałą Nr II/9/99 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 1999-02-25 (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 46 poz. 186 z 18 maja 1999 r.). Wspomniany plan powstał w otoczeniu prawnym nie wymagającym w procedurze jego sporządzenia opracowania fizjografii a jedynie prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W związku z wnioskiem złożonym przez MATBET Sp. z o.o. z siedzibą w Słupsku przy ul. Poznańskiej 75 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Na Wydmie, na działce nr 7/42, obręb geodezyjny 0001 w Ustce wraz z inwestycją towarzyszącą planowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 7/32, 7/33 i 7/36, po sprawdzeniu jego kompletności i wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych, zgodnie z art. 7 – 15 ustawy, Burmistrz Miasta Ustka kolejno:

- 1) Poinformował w dniu 24 czerwca 2022 r. przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Ustka o wszczęciu postępowania dotyczącego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając formę, miejsce i termin składania uwag, wynoszący zgodnie z ww. ustawą 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie BIP, tj. do 15 lipca 2022 r. - nie wniesiono żadnej uwagi.
- 2) Zgodnie z art. 7 ust. 12 ww. ustawy zawiadomił na piśmie (znak: GP.670.1.2022.MM z dnia 27 czerwca 2022 r.), instytucje i organy właściwe do opiniowania, o wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając termin do przedstawienia stanowiska wynoszący zgodnie ustawą 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia. Wniosek nie wymagał uzgodnień w trybie art. 7 ust. 14 ww. ustawy.

- 3) Pismem Nr GP.670.6.1.2022.MM z dnia: 11 lipca 2022 r., 18 lipca 2022 r., 20 lipca 2022 r., 28 lipca 2022 r. oraz 8 sierpnia 2022 r. przekazał wnioskodawcy uzyskane opinie uprawnionych instytucji i organów:
- a) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - opinia negatywna protokół z dnia 20 lipca 2022 r.
 - b) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku – w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. (Pismo RDOŚ-Gd-WZP.410.15.17.2022.AP.1 z dnia 18 lipca 2022 r.) - opinia z uwagami:
 - Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić leśny charakter działki. Zabudowa powinna zostać wkomponowana w istniejący drzewostan. Wycinkę drzew należy ograniczyć tylko do powierzchni niezbędnej dla posadowienia budynku. Reszta terenu powinna pozostać jako las.
 - Projekt budowlany powinien zostać dostosowany do istniejącej rzeźby terenu.
 - Planowane przekształcenie terenu nie może powodować zmian stosunków wodnych, ani osuwania mas ziemnych lub procesów związanych z przemieszczaniem piasku przez wiatr.
 - Mając na uwadze rodzaj przedsięwzięć objętych wnioskiem, nie można wykluczyć ich oddziaływania na siedliska przyrodnicze oraz gatunki ochroną prawną dlatego przy realizacji ustaleń planu należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną
 - c) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – (Pismo ONS.9022.16.29.2022.IG z dnia 15.07.2022 r.) – opinia pozytywna.
 - d) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku – (Pismo CWCR GD-WO.0732.96.2022 z dnia 12.07.2022) – opinia pozytywna.
 - e) Nadleśnictwa Ustka – Lasy Państwowe – w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa. (Pismo ZG.224.2.29.2922 z dnia 18.07.2022 r.) – ze stanowiskiem, że mając na względzie bezpieczeństwo pożarowe zaleca się, aby minimalna odległość pomiędzy obszarem zabudowy a granicą lasu wynosiła co najmniej przeciętną wysokość drzewa czyli ok. 20-30 m.).
 - f) Dyrektora Urzędu Morskiego (opinia otrzymana po terminie wyznaczonym ustawą) – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 oraz 2021 r. poz. 234) – z następującymi uwagami:
 - Z uwagi na oznaczenie działki 7/42 i istniejący teren częściowo zadrzewiony, wskazane jest uzupełnienie wniosku o informację dotyczące gatunków drzew i krzewów występujących na danym obszarze. Przed przystąpieniem do prac nakazuje się sporządzić inwentaryzację przyrodniczą, która pozwoli określić bioróżnorodność terenu i zachować gatunki zagrożone, objęte ochroną przyrodniczą prowadzić pracę poza okresami lęgowymi ptaków.
 - Od strony zachodniej należy urządzić przejście przez wydmy.
 - Ze względu na ukształtowanie terenu nakazuje się przed przystąpieniem do prac budowlanych wykonać badania geotechniczne gruntu.
 - Należy bezwzględnie zabezpieczyć wydmy przed jej osuwaniem.
 - Zaleca się, aby od strony terenów graniczących z wydmy zachować bezpieczną odległość od granicy działki z uwagi na możliwość osunięcia się wydmy na działki sąsiednie.
 - Należy przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 1 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz.1225 tj.).

- 4) Jednocześnie, zgodnie z art. 7 ust. 12 ww. ustawy, Burmistrz po zawiadomieniu na piśmie (znak: GP.670.1.2022.MM z dnia 27 czerwca 2022 r.) instytucji i organów właściwych do opiniowania o wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, nie otrzymał odpowiedzi:
- a) Ministerstwa Zdrowia – w odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1662 oraz z 2021 r. poz. 36 i 97) – brak opinii.
 - b) Starosty Słupskiego – w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego – brak opinii.
 - c) Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii – brak opinii.
 - d) Zarządu Województwa Pomorskiego – (Pismo DRRP-G.7637.186.2022 z dnia 07.07.2022r.) – brak opinii.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jeżeli inwestor zamierza realizować inwestycję mieszkaniową to za pośrednictwem burmistrza występuje z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do rady gminy. Projekt uchwały został przedstawiony przez Burmistrza Miasta Ustka po stwierdzeniu, że spełnione zostały wszystkie wymogi określone w ustawie oraz po przeprowadzeniu procedury opisanej w art. 7 ust. 10-16 ww. ustawy, mimo negatywnej opinii gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W związku z powyższym, że pomimo spełnienia warunków określonych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j.: Dz.U. 2021 r. poz. 1538.) i uznania argumentacji wnioskującego o niesprzeczności ze studium, zasadniczą i najważniejszą przesłanką do odmowy uwzględnienia wniosku było niezachowanie ładu przestrzennego, którego brak byłby konsekwencją realizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na: **„budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Na Wydmie, na działce nr 7/42, obręb geodezyjny 0001 w Ustce wraz z inwestycją towarzyszącą planowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 7/32, 7/33 i 7/36 w Ustce”**. Ponadto, planowana inwestycja negatywnie wpłynie na środowisko naturalne, szczególnie kompleks lasu ochronnego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie omawianej lokalizacji. Prezentowany sposób zagospodarowania nie zapewnia żądanej reżimem Statutu Uzdrawiska Miasta Ustka (uchwała Nr XLII/369/2014 z dnia 29 grudnia 2011 r.) pożądanej powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla strefy C ochrony uzdrowiskowej (wymagany procent powierzchni – 45% dla strefy C, a zapewniony projektem zagospodarowania terenu - 39,27 % omawianej inwestycji). Jednocześnie inwestycja będzie miała negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze, który wynikać będzie przede wszystkim z znacznych przemieszczeń mas ziemnych likwidujących występujące przewyższenia o wysokości ok. 8 metrów. Naturalnym następstwem będą znaczące zmiany w zakresie poziomu wód w profilu glebowym, co znacząco wpłynie na zdrowotny stan ww. kompleksu leśnego. Omawiana inwestycja powiększy chaos w zagospodarowaniu osiedla „Na Wydmie”. Przejawi się to deficytem parkingów naziemnych istniejących w otoczeniu. Ponadto, wskazana lokalizacja spowoduje relokację obiektu gromadzenia nieczystości stałych, utrudniając istotnie jej nowe posadowienie, gwarantujące wygodne korzystanie wszystkich mieszkańców osiedla.

Dobre funkcjonowanie systemu przyrodniczego miasta, konieczność zwiększenia stref rekreacyjnych i wypoczynku, a także ład architektoniczno-przestrzenny są równie istotnymi kwestiami, jak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie powyższe, Rada Miasta Ustka postanawia odmówić ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.