



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 lutego 2026 r.

Poz. 658

UCHWAŁA NR XXIX/202/2026 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Sztormowej w Świnoujściu, na działkach nr: 269/2 i 269/6 z obrębem 0018 Przytór

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 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18.ust. 2. pkt 15. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 269/2 i 269/6 obręb 0018 Przytór.

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) ogółem dla całej inwestycji:

- minimalna: 1000 m²,
- maksymalna: 2500 m²;

b) dla jednego lokalu w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej:

- minimalna: 70 m²,
- maksymalna: 250 m²;

2) planowaną liczbę mieszkań:

- a) minimalna: 10,
- b) maksymalna: 20;

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 obiektów magazynowych i gospodarczych,
- b) usunięcie istniejącej infrastruktury podziemnej, kolidującej z planowaną inwestycją,

- c) przekształceniu klasoużytków na działce nr 269/6 obr. 0018 Przytór z Ł (łąka trwała) i PS (pastwisko trwałe) na budowlane Bi,
 - d) scaleniu i podziale istniejących nieruchomości 269/2 i 269/6 obr. 0018 obr. 0018 Przytór na jedenaście działek geodezyjnych (10 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz 1 na drogę wewnętrzną), oraz możliwości wydzielenia pasa terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego ulicy Sztormowej- zgodnie ze wskazanymi na załączniku Nr 2 do uchwały liniami podziału terenu;
 - e) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą, drogą wewnętrzną oraz zagospodarowaniem terenu – zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 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 inwestycji od ENEA OPERATOR, Oddział Dystrybucji Szczecin, Rejon Dystrybucji Międzyzdroje – pismo nr ZD/49944/2025 z dnia 16 września 2025 r., tj. zapewnienie, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia planowanego obiektu (10 domów jednorodzinnych) do sieci – z mocą przyłączeniową w wysokości 1200 kW,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych - uzyskano warunki przyłączeniowe do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS/w.t.p./50/2025 z dnia 30 września 2025 r.,
 - c) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych - uzyskano oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Szczecinie, o możliwości przyłączenia inwestycji do sieci gazowej do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm – pismo nr WH00/0000105987/00001/2025/00000 z dnia 16 września 2025 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) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej – moc przyłączeniowa 1200 kW,
 - b) woda z wodociągu miejskiego \varnothing max. do 5,0 m³/d, \varnothing max. godzinowe = 2,0 m³/h,
 - c) ścieki do kanalizacji miejskiej \varnothing max. do 5,0 m³/d, \varnothing max. godzinowe = 2,0 m³/h,
 - d) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 10 x 3 = 30 m³//h,
 - e) ciepło z własnego źródła ciepła,
 - f) sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:
 - ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,
 - wody opadowe z terenu inwestycji będą odprowadzone na teren własnej działki z dopuszczeniem retencji w zbiornikach podziemnych lub naziemnych,
 - odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy właścicielami budynków a odbiorcą;
 - g) liczba miejsc parkingowych: 2 MP/1 lokal mieszkalny w budynku;
- 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:
 - dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszojezdnego o szerokości 6m, zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m oraz pasami zieleni towarzyszącej,
 - infrastruktury technicznej wewnętrznej,
 - b) przeznaczenie budynków: budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej,

c) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) - **7407 m²**
- powierzchnia zabudowy – **PZ = do 35 % powierzchni działki,**
- powierzchnie utwardzone – **do 20 % powierzchni działki,**
- powierzchnia biologicznie czynna – **TZ = min. 50% powierzchni działki,**
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – **IZ=1,2**
- wysokość zabudowy **do 12,5 m,**
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3**
- kształt dachu - i kąt nachylenia połaci dachowych – **dach wysoki 25 ÷ 45%,**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych – **min. 20 MP;**

d) zasady i warunki parcelacji terenu:

- ustala się obowiązujący podział na działki zgodnie z załącznikiem nr 2,
- dopuszcza się dodatkowe podziały nieruchomości wynikające np. z konieczności poszerzenia pasa drogowego ul. Sztormowej - zgodnie z załącznikiem nr 2;

e) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy lokalnej kategorii gminnej, ul. Sztormowej położonej na działce nr 272 obr. 0018

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 Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm).

5. Dopuszcza się wprowadzenie zmian szczegółowych rozwiązań technicznych planowanej zabudowy, które nie będą powodować przekroczenia wskaźników urbanistycznych i środowiskowych.

6. Dopuszcza się etapowanie inwestycji.

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

1) działka nr 269/2, obręb 0018 Przytór,

2) działka nr 269/6, obręb 0018 Przytór, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW SZ1W/00011542/6.

8. 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.

9. Ustala 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 i jest to: działka nr 272 obręb Przytór 18, nr KW: SZ1W/00028821/8 - ul. Sztormowa;

10. 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 jest objęty Obszarem Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320019 Wolin i Uznam;

3) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. 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 2025 r., poz. 1754.:

- 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie: organ pismem znak: S.RZŚ.430.1.2025.EB z dnia 18 listopada 2025 r. (RPW/46284/2025) informuje, że zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej poprzez instalacje rozsączające z czasowym gromadzeniem deszczówki w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniem jej do podlewania zieleni, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art. 389 pkt 6 Ustawy Prawo Wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960).

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) Załącznik nr 2 – plan zagospodarowania terenu;
- 3) Załącznik nr 3 – schemat obsługi komunikacyjnej;
- 4) Załącznik nr 4 – wizualizacja planowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej;
- 6) Załącznik nr 6 – schemat powiązań funkcjonalno – przestrzennych z terenami otaczającymi.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miasta

Ryszard Teterycz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/202/2026

Rady Miasta Świnoujście



z dnia 29 stycznia 2026 r.

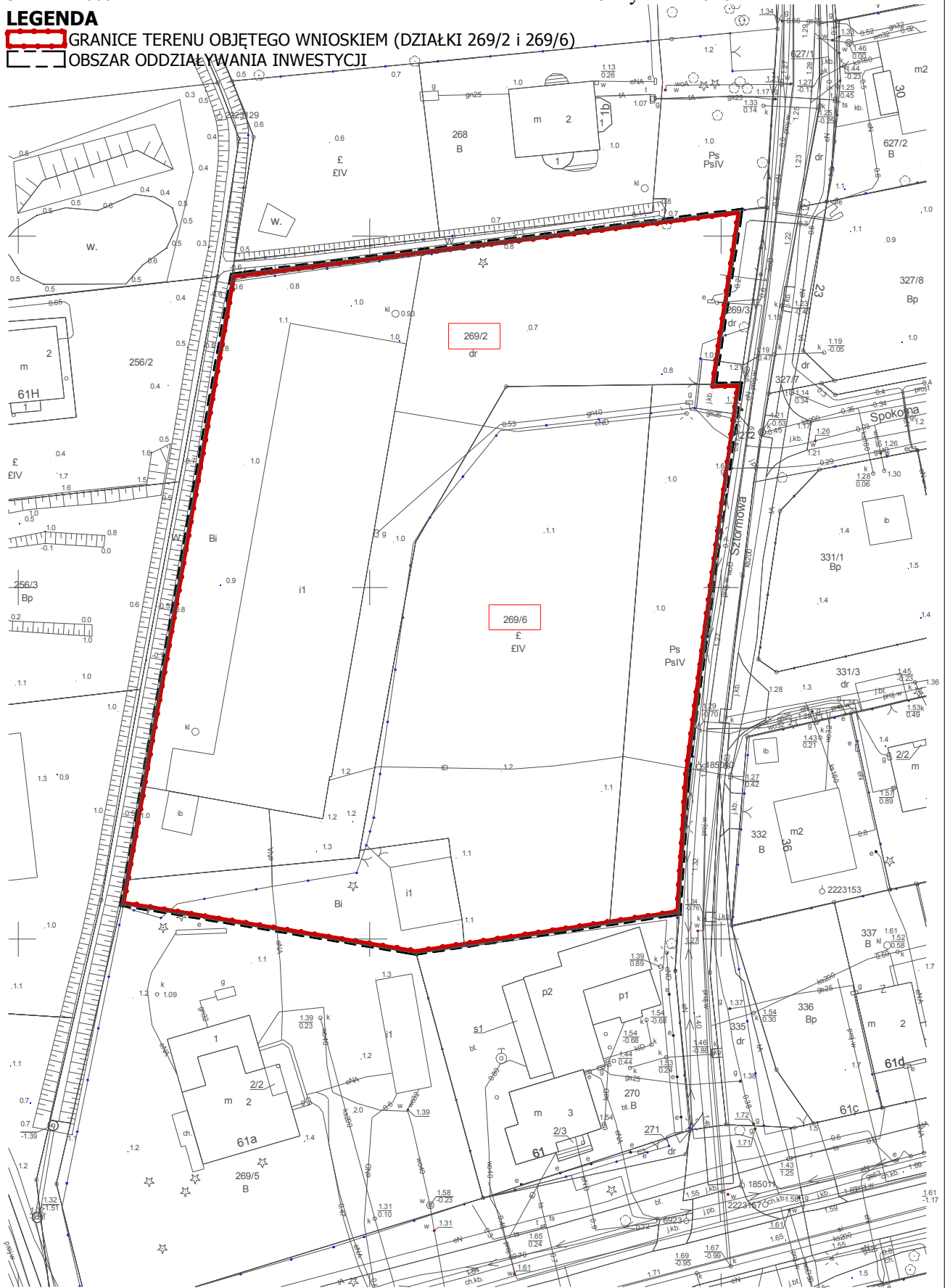
ZAŁĄCZNIK NR 1

GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

SKALA 1 : 500

LEGENDA

-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM (DZIAŁKI 269/2 i 269/6)
-  OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

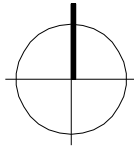
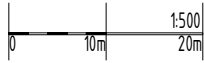


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/202/2026

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 29 stycznia 2026 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 SKALA 1 : 500

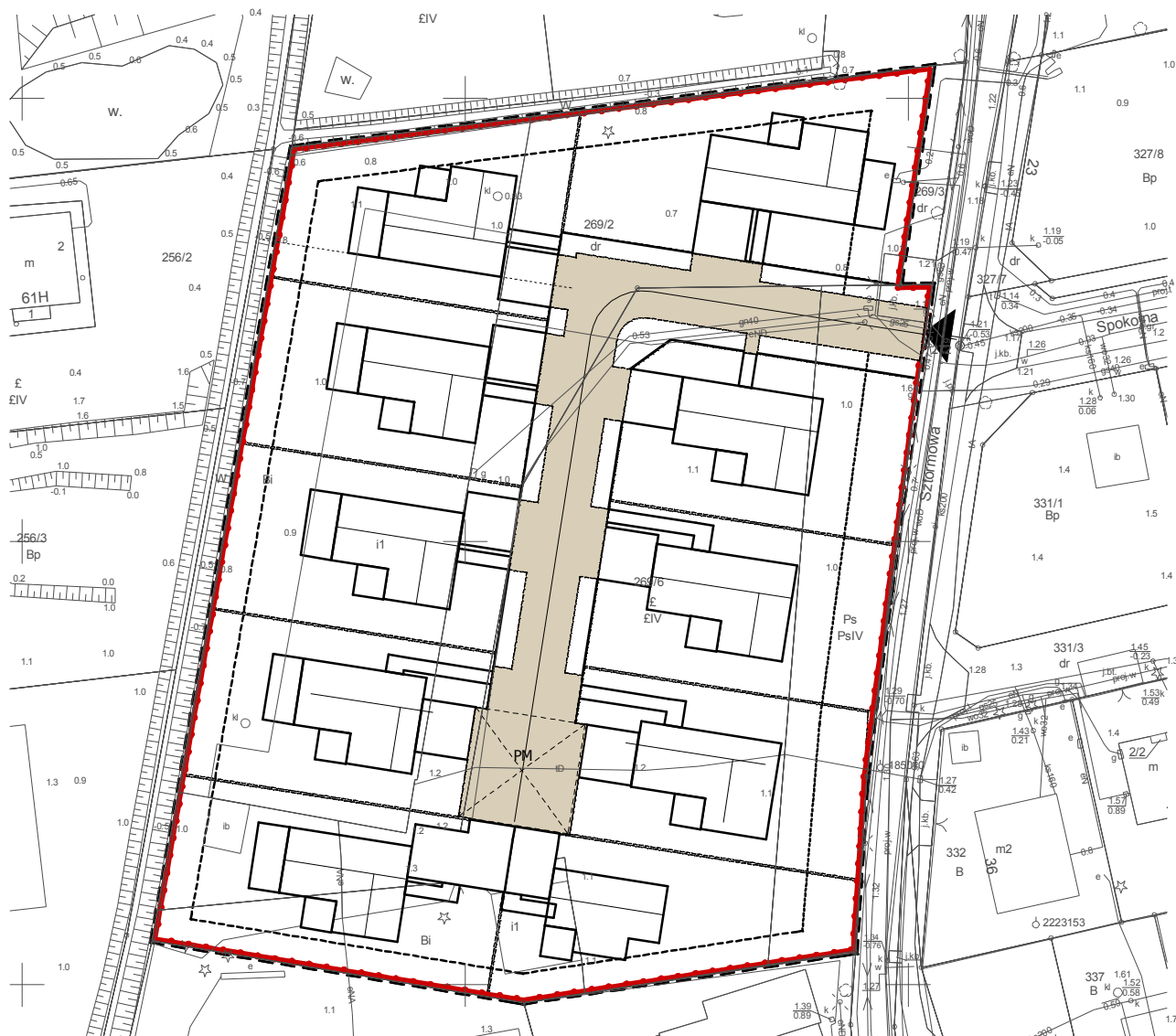
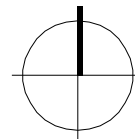


LEGENDA:




- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM (DZIAŁKI 269/2 i 269/6)
- LINIA OBOWIĄZUJĄCEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- LINIA DOPUSZCZALNEGO PODZIAŁU (POSZERZENIE DROGI DO 12 m)
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- PROJEKTOWANA PIESZOJEZDNIA WEWNĘTRZNA - TEREN ZIELEŃ
- PROJEKTOWANA PIESZOJEZDNIA WEWNĘTRZNA - TEREN UTWARDZONY
- PLAC MANEWROWY 12,5 x 12,5 [m]
- "TRÓJKĄT WIDOCZNOŚCI" NA WŁĄCZENIU W ULICĘ SZTORMOWĄ
- PROJEKTOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE - ZIELEŃ
- PROJEKTOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE - PODJAZDY DLA POJAZDÓW
- PROJEKTOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE - DOJŚCIA PIESZE
- PROJEKTOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE - TARASY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/202/2026
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 29 stycznia 2026 r.

ZAŁĄCZNIK NR 3
SCHEMAT OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
SKALA 1 : 500



LEGENDA:

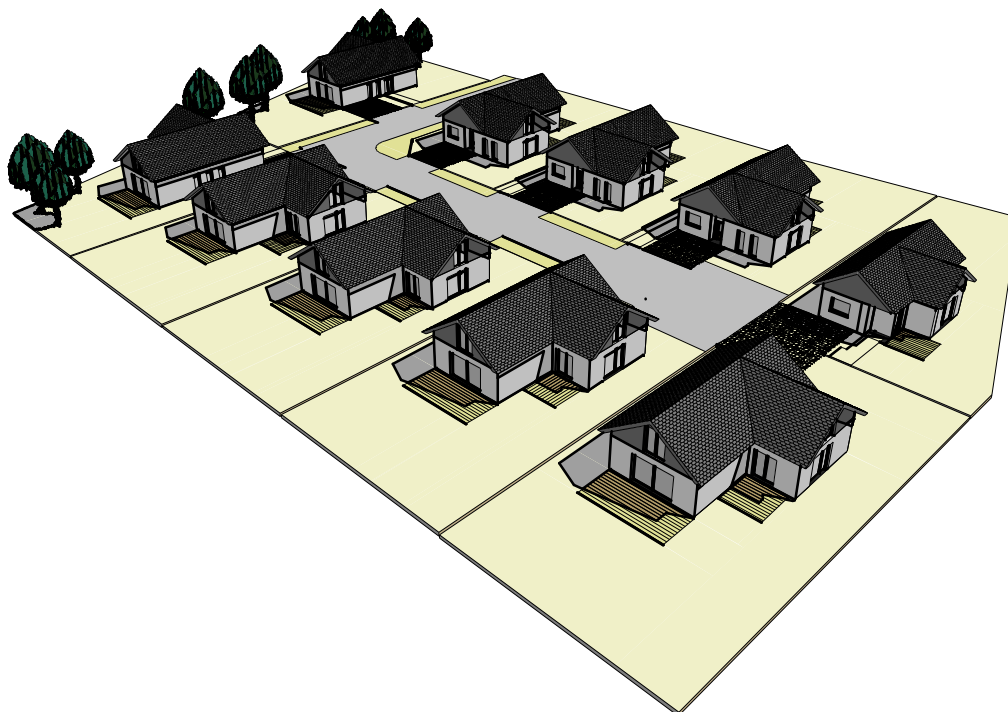
-  WJAZD NA TEREN INWESTYCJI
-  UKŁAD PIESZOJEZDNI WEWNĘTRZNEJ SZEROKOŚCI 6 m
-  PLAC MANEROWY 12,5 x 12,5 [m]

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/202/2026

Rady Miasta Świnoujście

z dnia 29 stycznia 2026 r.

ZAŁĄCZNIK NR 4
WIZUALIZACJA PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
SKALA 1 : 500



WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWO ZACHODNIEJ

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIX/202/2026

Rady Miasta Świnoujście

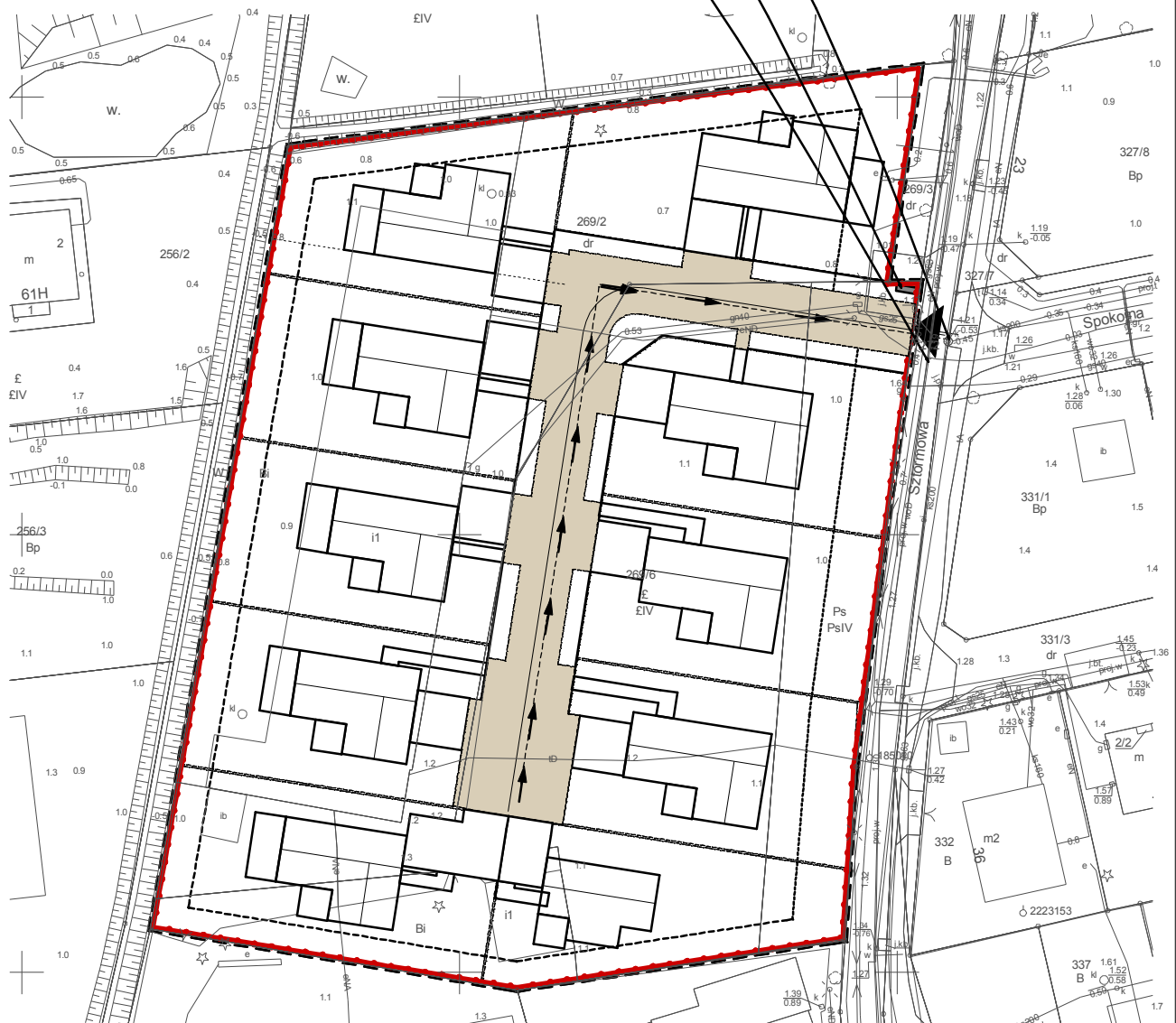
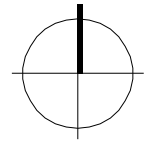
z dnia 29 stycznia 2026 r.

ZAŁĄCZNIK NR 5
SCHEMAT OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ
SKALA 1 : 500

PROJEKTOWANE WŁĄCZNIKI DO SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
KANALEM 200 mm

PROJEKTOWANE WŁĄCZNIKI DO SIECI ENERGETYCZNEJ
GŁÓWNE ZŁĄCZE DLA 10 BUDYNKÓW

PROJEKTOWANE WŁĄCZNIKI DO SIECI WODOCIĄGOWEJ
GŁÓWNE ZŁĄCZE DLA 10 BUDYNKÓW DN 63 mm



ZAŁĄCZNIK NR 6

SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNYCH Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXIX/202/2026

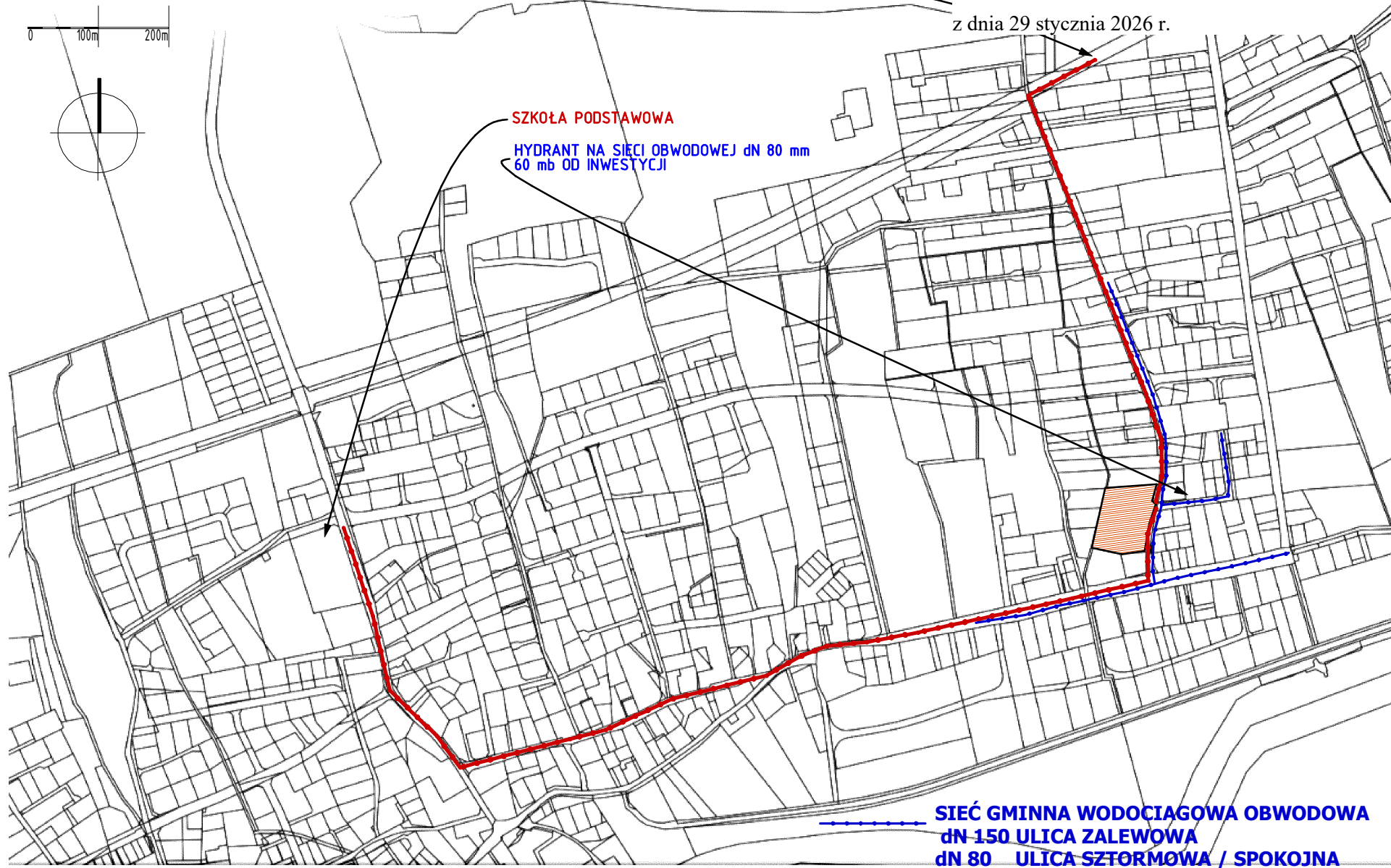
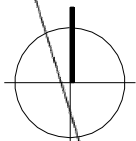
Rady Miasta Świnoujście

z dnia 29 stycznia 2026 r.

PRZYSTANEK AUTOBUSOWY POMORSKA

SZKOŁA PODSTAWOWA

HYDRANT NA SIECI OBWODOWEJ dN 80 mm
60 mb OD INWESTYCJI



SIEĆ GMINNA WODOCIĄGOWA OBWODOWA
dN 150 ULICA ZALEWOWA
dN 80 ULICA SZTORMOWA / SPOKOJNA