

**BURMISTRZ
MIASTA CZŁUCHOWA**

Człuchów, dnia 10 września 2019r.

PiOŚ. 6721. 2. 2019.DL

Dot. wniosku z dnia 03.09. 2019r. (wpływ 06.09.2019r.) o ustalenie inwestycji mieszkaniowej dla budowy szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 64/19, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/31, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/40 miasto Człuchów, obręb 27.

Burmistrz Miasta Człuchów działając na podstawie art. 7 ust. 9 , w związku z art. 7 i 8 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 poz. 1496) zwaną dalej „ ustawą” wzywa wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych we wniosku z dnia 03.09.2019r., poprzez uzupełnienie lub uszczegółowienie podanych pierwotnie informacji oraz dodatkowych załączników, w celu spełnienia wymogów ustawowych, co do zawartości wniosku.

Zgodnie z art.7 w/w ustawy wniosek o ustalenie lokalizacji *inwestycji* powinien zawierać:

- 1) *określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;*

Załączona przez Pana mapa zasadnicza w skali 1:1000 przeznaczona do celów opiniodawczych, pochodząca ze Starostwa Powiatowego w Człuchowie nr GKiK.6642.78.2019, datowana na dzień 11.01.2019r. nie przedstawia żadnych dodatkowych informacji, które mogłyby być uznane za formę graficzną granic terenu objętego wnioskiem jak i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać. Należy przedstawić mapę wprost spełniającą w/w wymagania ustawowe, mając na względzie fakt, że będzie ona stanowiła załącznik do uchwały Rady Miejskiej.

- 2) *określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;*

Wniosek określa sztywną wartość powierzchni użytkowej jako 1584,8 m².

- 3) *określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;*

Wniosek określa sztywną wartość liczby mieszkań t.j. 16.

- 4) *określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;* Należy odnieść się do niniejszego punktu ustawy, nawet jeżeli inwestycja nie przewiduje obiektów handlowych i usługowych. Wniosek winien wprost to wskazać.

5) *określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;*

Należy opisać dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości, czyli to, co faktycznie się znajduje i w jaki sposób ulegnie zmianie. Czy na w/w działkach funkcjonują w dniu składania wniosku obiekty bądź inne zagospodarowanie handlowo- usługowe? Takie stwierdzenie zawiera wniosek w pkt. 4. Proszę określić precyzyjnie jak planowana inwestycja wiąże się ze zmianami w stosunku do dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia.

6) *analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;*

Konieczne jest przeanalizowanie potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu w oparciu o zapewnienia gestorów sieci. Należy wprost określić, czy planowana inwestycja przylega do istniejącej infrastruktury wod – kan, e-e, czy też z jej realizacją wiąże się konieczność rozbudowy sieci w celu umożliwienia dostawy wody, odbioru ścieków czy zaopatrzenia w energię elektryczną. Załączone dokumenty winny być poparciem wniosków płynących z analizy. Ustawodawca określił, że wniosek ma przedstawić analizę, jest to więc zobowiązanie wnioskodawcy, które nie zostało wypełnione.

7) *charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:*

- a) *zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów*

Należy scharakteryzować planowaną inwestycję pod kątem zapotrzebowania na wodę tj. wprost je określić, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów w tym zakresie. We wniosku podano, „*że zgodnie z zapewnieniem dostawy wody oraz odprowadzania ścieków Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. Z o.o. w Człuchowie z dnia 29.04.2019r.: 128m³ na miesiąc*”. Z pisma Przedsiębiorstwa Komunalnego nie wynika żadna wartość dostarczanej wody i odbieranych ścieków, jest to jedynie ogólna informacja. Wymóg ustawy dotyczy charakterystyki planowanej inwestycji, która ma obejmować m. in. zapotrzebowanie na wodę, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, zapotrzebowanie na energię elektryczną wraz z określeniem potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu. Należy wykazać w tym punkcie, czy istniejąca infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna zapewni dostawę wody i odbiór ścieków w ilościach jakie niezbędne są dla szacowanej liczby nowych mieszkańców. Konieczne jest przeanalizowanie potrzeb uzbrojenia terenu w powyższym zakresie oraz w zakresie miejsc postojowych i zagospodarowania odpadów z uwzględnieniem m. in. ich czasowego magazynowania na terenie nieruchomości przy spełnieniu obowiązujących przepisów. Obowiązkiem mieszkańców nieruchomości będzie bowiem gromadzenie ich do chwili odbioru odbywającego się z ustaloną częstotliwością w związku z czym nieruchomości muszą uwzględniać miejsce na gromadzenie odpadów.

- b) *planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,*

Wniosek zawiera opis planowanego sposobu zagospodarowania, jednak ustawodawca zawarł wymóg przedstawienia go zarówno w formie opisowej jak i graficznej. Wnioskodawca winien zatem przedłożyć charakterystykę obejmującą planowane zagospodarowanie nieruchomości w formie opisowej i graficznej uwzględniającej takie elementy jak:

- usytuowanie, obrys oraz układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- sieci uzbrojenia terenu,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- układ komunikacyjny,
- układ zieleni,
- miejsce składowania odpadów,
- ogrodzenie.

Załączona koncepcja budynku datowana na dzień 12 kwietnia 2019r. zawiera 7 stron w tym: spis treści i opis techniczny – strona 1, ciąg dalszy opisu technicznego – strona 2, rzut fundamentów – strona 3, rzut parteru – strona 4, rzut poddasza – strona 5, przekrój A-A strona 6, zestawienie elewacji – strona 7. Załączona mapa zasadnicza w skali 1:1000 przeznaczona do celów opiniodawczych, pochodząca ze Starostwa Powiatowego w Człuchowie nr GKik.6642.78.2019, datowana na dzień 11.01.2019r. nie przedstawia żadnych dodatkowych informacji, które mogłyby być uznane za formę graficzną planowanego sposobu zagospodarowania terenu.

Nie można uznać, że opis zawarty we wniosku spełnia wymóg ustawy w tym zakresie.

c) *charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;*

Wpływ planowanej inwestycji na środowisko winien zostać przeanalizowany w kontekście obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 71 t.j. z dnia 18.01.2016r.), zgodnie z którym (§ 3 pkt 53) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

„- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9](#) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 1-3](#) tej ustawy,

– 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9](#) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 1-3](#) tej ustawy,

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;”.

Wnioskodawca jest zobowiązany przeanalizować swoje zamierzenie pod kątem powierzchni zabudowy, rozumianej zgodnie z w/w rozporządzeniem i stwierdzić czy kwalifikuje się lub nie do w/w grupy przedsięwzięć. Ta kwalifikacja pociąga za sobą dalsze postępowanie

związane z obowiązkiem uzyskania bądź, nie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która stanowi jeden z załączników do wniosku – przemilczany przez wnioskodawcę.

- 8) *wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;*

Wniosek zawiera numery ewidencyjne działek, których dotyczy oraz księgę wieczystą. Brak informacji w zakresie infrastruktury towarzyszącej t.j. przez jakie działki będzie przebiegała ich trasa w przypadku potrzeby rozbudowy.

- 9) *wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;*

Należy wyjaśnić, czy planowana inwestycja będzie wymagała w pozwoleniu na budowę, zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów o których mowa w art. 124 ust.1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

- 10) *wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;*

Należy wskazać czy sieć uzbrojenia terenu związana z planowaną inwestycją wymaga lub też nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszaru kolejowego. Niedopuszczalne jest modyfikowanie zapisów ustawy poprzez opuszczenie poszczególnych punktów wniosku, nawet jeżeli nie mają zastosowania przy danej inwestycji należy to precyzyjnie opisać.

- 11) *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;*

Teren inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu, w pkt. 11 wskazano niezgodność z ustaleniami planu.

- 12) *wskazanie, 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, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;*

Należy wykazać brak sprzeczności ze studium poprzez szczegółowy opis.

- 13) *wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.*

Należy ponownie przeanalizować spełnienie standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych uwzględniając wymagania w zakresie infrastruktury o, których mowa we wcześniej analizowanych punktach niniejszego wezwania.

Do wniosku powinny zostać dołączone:

- 1) *koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6;*

Nie załączono opracowania, które można byłoby uznać za koncepcję urbanistyczno – architektoniczną.

- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12;

Załączono.

- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

Należy wskazać czy inwestycja jest realizowana na obszarze kolejowym.

- 4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

Należy wskazać czy inwestycja jest realizowana na obszarze portów i przystani morskich, co wiązałoby się z uzgodnieniem o, którym mowa powyżej.

- 5) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);

Należy przeprowadzić analizę kwalifikacyjną przedsięwzięcia i wykazać czy w świetle obowiązujących przepisów kwalifikuje się ono jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Jeżeli z analizy wynikać będzie, że przedsięwzięcie się nie kwalifikuje należy to wykazać w tym punkcie, uzasadniając tym samym brak załącznika w postaci decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Należy wskazać czy zostało zawarte porozumienie z gminą określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Jeżeli nie zawarto takiego porozumienia należy to wykazać we wniosku. Niedopuszczalne jest bowiem modyfikowanie ustawy w zakresie zawartości wniosku poprzez opuszczanie poszczególnych punktów. Ustawodawca zdecydował, co ma zawierać wniosek wskazując konkretne zagadnienia. Zadaniem wnioskodawcy jest wypełnienie zobowiązań ustawowych i opisanie każdego z wymienionych w art. 7 punktów.

Powyższe braki wniosku należy usunąć w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia niniejszego wezwania. Niewypełnienie w/w obowiązku spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia .

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

BURMISTRZ

mgr Ryszard Szybajło

Pismo wytworzono: 10.09.2019r., przekazano do wysyłki za pośrednictwem poczty, z.p.o.

