

**UCHWAŁA NR XVI/219/2020
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 3 sierpnia 2020 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 48/25, obręb 0016 przy ul. Jarosława Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219) oraz uchwały Nr VII/83/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Pruszcz Gdański (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019 r. poz. 3426) Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 48/25, obręb 0016 przy ul. Jarosława Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim, wskazanej we wniosku ACTIVA AP Sp. z o. o. Sp. K. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrąńska**

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji, podstawa prawna

Burmistrz Pruszcza Gdańskiego przedkłada wniosek z dnia 16.12.2019 r. (wpłynął do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 17.12.2019 r.) uzupełniony dnia 07.01.2020 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Jarosława Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim – dz. nr 48/25, z którym, za pośrednictwem Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do Rady Miasta Pruszcz Gdański wystąpił inwestor ACTIVA AP Sp. z o.o. Sp. k. w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tzw. specustawy mieszkaniowej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje za pośrednictwem Burmistrza do właściwej miejscowo Rady Miasta z odpowiednim wnioskiem, a Rada Miasta podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wynikające z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest we wschodniej części miasta przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego i obejmuje obszar 4.220 m². Inwestor planuje zrealizować na tym terenie inwestycję mieszkaniową wielorodzinną.

2. Konsultacje wymagane przepisami prawa

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy, wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień z właściwymi instytucjami. Wymogi te zostały dopełnione.

Burmistrz Pruszcza Gdańskiego poinformował w dniu 10 stycznia 2020 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, iż zainteresowani mogą składać uwagi do wymienionego wniosku. Uwag nie zgłoszono.

Burmistrz Pruszcza Gdańskiego zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii. W terminie opinie złożyli: Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku, Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji Usług Sieciowych w Bydgoszczy, Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku, Zarząd Powiatu Gdańskiego, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz Starostwo Powiatowe Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru. Pozostałe organy wyszczególnione w ww. ustawie nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 14 ww. ustawy w dniu 29 lipca 2019 r. Burmistrz Pruszcza Gdańskiego wystąpił do Geologa Wojewódzkiego przy Urzędzie Marszałkowskim Województwa Pomorskiego, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku oraz do zarządcy drogi o uzgodnienie wniosku. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku odmówił uzgodnienia wniosku, a zarządca drogi określił w uzgodnieniu parametry zjazdu.

Teren planowanej inwestycji znajduje się w strefie ochrony archeologicznej ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański. Strefa ta związana jest z nieruchomym zabytkiem (stanowiskiem) archeologicznym ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 14-44/5 Pruszcz Gdański 21.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji PWKZ nie mógł stwierdzić, iż zostały zapewnione rozwiązania służące zabezpieczeniu zabytku znajdującego się w zakresie oddziaływania inwestycji. W związku z powyższym ww. organ odmówił uzgodnienia.

Stanowisko PWKZ zostało przekazane inwestorowi w celu uzupełnienia i uwzględnienia wytycznych we wniosku.

Inwestor zmodyfikował wniosek w wyniku zgłoszonych uwag przez PWKZ w dniu 17 lutego 2020 r.

Modyfikacja wniosku została umieszczona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszcz Gdański. Zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz jego modyfikacji można było składać uwagi. Uwag nie złożono. W wyniku ponownego wystąpienia o zaopiniowanie i uzgodnienie wniosku, opinie, uzgodnienia wpłynęły pozytywne. Między innymi Ministerstwo Obrony Narodowej Departament Infrastruktury poinformował, że teren inwestycji położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej lotnisko wojskowe Pruszcz Gdański, Energa Operator S.A. Oddział w Gdańsku przedstawiła stanowisko w zakresie sieci elektroenergetycznych, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku zaopiniował pozytywnie wniosek w stosunku do urządzeń wodnych.

Dnia 06 maja 2020 r. wpłynął do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański zmodyfikowany przez Inwestora wniosek z dnia 05 maja 2020 r.

Modyfikacja wniosku wynikała w szczególności ze zmiany księgi wieczystej nieruchomości, która była podana błędnie w poprzednim wniosku oraz z uszczegółowienia przez Inwestora parametrów zabudowy.

Modyfikacja wniosku została umieszczona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszcz Gdański. Zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz jego modyfikacji można było składać uwagi.

Do zmodyfikowanego wniosku wpłynęły liczne uwagi, które przedłożono Radzie Miasta w Pruszczu Gdańskim wraz z projektem uchwały. Uwagi można było wносить od 11 maja 2020 r. do 01 czerwca 2020 r.

Uwagi zgłaszali mieszkańcy oraz radny Rady Miasta w Pruszczu Gdańskim.

Uwagi do wniosku zawierają sprzeciw wobec zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, odnosiły się m.in. do gabarytów planowanej zabudowy, linii zabudowy, organizacji ruchu, zagospodarowania wód opadowych, budowy parkingu podziemnego, systemu parkowania typu doppelarker, warunków nasłonecznienia sąsiadujących zabudowań. Jedna osoba zadeklarowała wsparcie dla inwestycji.

Inwestor, pismem z dnia 09 lipca 2020 r. odniósł się do argumentów przedstawionych w złożonych uwagach. Uwagi do zmodyfikowanego przez Inwestora (ACTIVA AP Sp. z o. o. Sp. K.) wniosku z dnia 05.05.2020 r. - wpłynął do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 06.05.2020 r.

Lp.	Zgłaszający uwagę	Data udostępnienia Wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszcz Gdański/wpływ uwag	Treść uwagi
1.	2.	3.	4.
1.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 20.05.2020 r.	- bez uwag
2.	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Dąbrowskiego 9 w Pruszczu Gdańskim (Zarząd Wspólnoty - 2 osoby fizyczne)	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 26.05.2020 r.	- brak zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego na lata 1980 – 1990 oraz Strategią Rozwoju na lata 2011 – 2018, - teren będący w dyspozycji MON miał być pierwotnie przeznaczony pod niską zabudowę o charakterze wynikającym z ogólnych potrzeb mieszkańców całego osiedla. Planowano tam żłobek i pawilony handlowo – usługowe, - co przyczyniło się do powstania projektu pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego?

			<ul style="list-style-type: none"> - duże zagęszczenie terenu, - teren powinien mieć charakter rekreacyjny, - przedstawiony projekt budowlany nie może zamienić w betonową twierdzę miejsca, które stanowi oazę zieleni, ciszy i spokoju
3.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> - nowa inwestycja zmieni całkowicie przeznaczenie działek z terenu zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia na zabudowę wielorodzinną, - mieszkańcy ul. Słonecznej nie zgadzają się na planowaną inwestycję dla dobra społeczności lokalnej, - zmieni sytuację mieszkańców z zabudowy jednorodzinnej m.in. w zakresie dojazdu, hałasu, komfortu dotychczasowego życia co gwarantowała zabudowa jednorodzinna, - nie zaobserwowali mieszkańcy aby w ostatnich 30-stu latach powyższy teren był wykorzystywany (nawet rotacyjnie) jako magazyn środków trwałych służb zaopatrzenia i techniki, jak również pod jakikolwiek sprzęt wojskowy. Działka była wykorzystywana dla celów rekreacyjnych m.in. udostępniana na cele rozrywkowe tj. cyrk (wielokrotnie), - nowe inwestycje na tym terenie powinny być uzupełniane wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, - nie jest zachowana kontynuacja linii zabudowy pod względem istniejącej linii na działkach sąsiednich, - zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania dopuszcza się budowę bez prawa przekroczenia wysokości trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), natomiast planowana jest inwestycja 6-cio kondygnacyjna w tym 5 nadziemnych i 1 podziemna (garaż podziemny – doppelparkery) co jest niezgodne z planem miejscowym, - wjazd na działkę i do parkingu podziemnego zaplanowano od strony ul. Słonecznej – jest to ulica jednokierunkowa o szerokości ok. 3,5 m. Tym samym planowana inwestycja spowoduje zwiększenie liczby samochodów, co znacznie utrudni poruszanie się oraz wjazd i wyjazd z istniejących zabudowań, zniszczy już
4.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	
5.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	
6.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	
7.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	
8.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	
9.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 28.05.2020 r.	

			<p>istniejącą nawierzchnię drogi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanowi realne zagrożenie dla sąsiadujących z nią budynków mieszkalnych. Budowa parkingu podziemnego pod inwestycją nie uwzględnia warunków posadowienia – głębokości i rodzajów fundamentów jak również stanu technicznego otaczających domów, - odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej kanalizacji deszczowej może być niewystarczające; w obecnej chwili w trakcie opadów jak i po nawierzchnia ulicy jest zalana wodą opadową, - źle wpłynie na prawidłowe warunki nasłonecznienia sąsiadujących zabudowań, wpłynie na ich zacienienie, wysokość budynków diametralnie ograniczy dostęp naturalnego światła do istniejących instalacji fotowoltaicznych zainstalowanych na zabudowie jednorodzinnej położonej przy ul. Słonecznej, - intensywność zabudowy powinna mieć współczynnik 0,8, - powierzchnia biologicznie czynna powinna być na poziomie 40%, - planowana inwestycja nie spełnia warunków dobrego sąsiedztwa, jak również może wpłynąć na obniżenie wartości sąsiadujących zabudowanych działek
10.	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Dąbrowskiego 9 w Pruszczu Gdańskim (Zarząd Wspólnoty - 2 osoby fizyczne)	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 29.05.2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> - brak zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego na lata 1980 – 1990 oraz Strategią Rozwoju na lata 2011 – 2018, - teren będący w dyspozycji MON nigdy nie był przeznaczony do celów wojskowych i miał być pierwotnie przeznaczony pod niską zabudowę o charakterze wynikającym z ogólnych potrzeb mieszkańców całego osiedla. Planowano tam żłobek i pawilony handlowo – usługowe, - co przyczyniło się do projektu pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego?, - duże zagęszczenie terenu, - teren powinien mieć charakter rekreacyjny, - przedstawiony projekt budowlany nie

			może zamienić w betonową twierdzą miejsca, które stanowi oazę zieleni, ciszy i spokoju
11.	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Dąbrowskiego 9 w Pruszczu Gdańskim (Zarząd Wspólnoty - 5 osób fizycznych + 28 osób)	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 01.06.2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> - brak zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego na lata 1980 – 1990 oraz Strategią Rozwoju na lata 2011 – 2018, - teren będący w dyspozycji MON nigdy nie był przeznaczony do celów wojskowych i miał być pierwotnie przeznaczony pod niską zabudowę o charakterze wynikającym z ogólnych potrzeb mieszkańców całego osiedla. Planowano tam żłobek i pawilony handlowo – usługowe, - co przyczyniło się do projektu pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego?, - duże zagęszczenie terenu, - teren powinien mieć charakter rekreacyjny, - przedstawiony projekt budowlany nie może zamienić w betonową twierdzą miejsca, które stanowi oazę zieleni, ciszy i spokoju
12.	Szymon Zander radny Rady Miasta Pruszcz Gdański	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 02.06.2020 r.	<ul style="list-style-type: none"> - zmiana wniosku w zakresie ilości kondygnacji naziemnych z 5 na 3, - zmiana lokalizacji wyjazdu z ul. Słonecznej na ul. Dąbrowskiego, - możliwość zagospodarowania wód opadowych na terenie ww. inwestycji, - sfinansowanie przez dewelopera budowy chodnika wzdłuż zachodniej strony ul. Słonecznej od ul. Dąbrowskiego do ul. Żwirki i Wigury po zakończonej inwestycji, - sfinansowanie przez dewelopera remontu ulicy Słonecznej od ul. Dąbrowskiego do ul. Żwirki i Wigury po zakończonej inwestycji. <p>Pytania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - czy planowana odległość linii zabudowy od pasa drogowego ul. Dąbrowskiego i ul. Słonecznej jest zgodna z przepisami prawa w szczególności specustawy, na którą powołuje się inwestor we wniosku do Miasta Pruszcz Gdański?, - co w sytuacji kiedy poprzez wybudowanie 5 kondygnacji naziemnych

			<p>nastąpiłoby zacienienie okolicznych instalacji fotowoltaicznych, czy inwestor przewiduje rekompensaty dla właścicieli istniejących instalacji?,</p> <p>- czy wszystkie mieszkania w/w inwestycji otrzymają po 2 miejsca postojowe w pakiecie z mieszkaniem, czy będą sprzedawane oddzielnie? Jeżeli miejsca postojowe będą sprzedawane oddzielnie, to gdzie będą parkowane auta mieszkańców, którzy nie wykupią miejsca postojowego?,</p> <p>- co z rosnącymi drzewami wzdłuż płotu na terenie żłobka i przedszkola, czy będzie konieczność ich wycinki?,</p> <p>- jak będzie wyglądała organizacja ruchu na czas budowy, czy dojazd ciężarowych aut z zaopatrzeniem odbywać się będzie jednokierunkową ul. Słoneczną, Żwirki i Wigury, czy pod obecny zakaz w ul. Słoneczną?</p>
13.	Osoba fizyczna	<p>11.05.2020 r.</p> <p>Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcza Gdańskiego dnia 02.06.2020 r.</p>	<p>- Inwestor w załączniku Modyfikacja Wniosku II z dnia 05.05.2020 r. napisał, że: w kondygnacji podziemnej przewidziano system parkowania zależnego typu (doppelparker) z miejscowymi obniżeniami dla miejsc parkingowych. Ile budynków 4 i 5 kondygnacyjnych wybudowano z systemem (doppelparker) na Osiedlu Wschód? Ile projektów w Pruszczu Gdańskim uzyskało pozwolenie na budowę z tym systemem? Ile z tym systemem nie uzyskało pozwolenia?</p>
14.	Osoba fizyczna	<p>11.05.2020 r.</p> <p>Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcza Gdańskiego dnia 03.06.2020 r. (po terminie)</p>	<p>- bez uwag</p> <p>Opinia:</p> <p>- plac przyszłej budowy stoi od lat niezagospodarowany, służy mieszkańcom okolicznych domów do wyprowadzania psów, nierzadko widać osobników spożywających alkohol, jedynie zimą „górką” służy zabawom na śniegu dzieciom z okolicznych domów. Poza wysoką trawą rośnie kilka krzewów - samosiejek. Mieszkańcy omawianego bloku korzystają z odpoczynku w pobliskim placu rekreacyjnym, położonym na rozległym obszarze i doskonale wyposażonym i pielęgnowanym przez Centrum Kultury i Sportu</p>

			<p>w Pruszczu Gd.</p> <p>a zatem nieprawdą jest, że sporny teren jest miejscem rekreacji mieszkańców,</p> <ul style="list-style-type: none"> - drugi argument, który przedstawił mi szef Wspólnoty owego domu, to obawa o przeniesienie lokalizacji śmietnika. <p>Odnosnie tego problemu, wyrażam zadowolenie z faktu gdyby to nastąpiło ze względu na niefortunną lokalizację tego obiektu / mimo sprzeciwu mieszkańców, w tym mojego/. Kolejnym powodem protestu jest chaos komunikacyjny. Nie posiadam obaw co do tej przeszkody, ponieważ są przy nowych osiedlach oddanych do użytku w Pruszczu Gdańskim rozwiązania komunikacyjne, które nie powodują kolizyjnych zdarzeń i są już sprawdzone.</p> <p>Czas najwyższy, by teren zagospodarować, zmienić jego wygląd, co przyniesie obopólne korzyści mieszkańcom i Miastu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nowi właściciele wybudowanych domów będą mieszkańcami Pruszcza, podatki z ich pracy zasilą kasę miasta, zwiększą się miejsca pracy / przy budowie /, - mieszkania w bloku przy ulicy Dąbrowskiego 9 zmienia swoją wartość na wyższą z powodu zagospodarowania i zmiany wyglądu terenu, ciekawego położenia a przede wszystkim ciekawej architektury i zagospodarowania wokół nowych budynków - staranności, porządku, roślinności, bezpiecznych mini placów zabaw i miejsc pobytu matek z małymi dziećmi, z których ów deweloper wśród społeczności pruszczańskiej słynie, - no i najważniejsza korzyść dla naszego Miasta - pozyskujemy nową społeczność, dzięki czemu miasto staje się jeszcze bardziej atrakcyjne. <p>Wyrażam swoje ubolewanie a zarazem wstyd, że moi sąsiedzi z domu, w którym mieszkam od czterdziestu lat, odgradzają się przysłowiowym „plotem" od innowacyjnej zmiany, która wpływa także na zmianę wyglądu tej części miasta a jednocześnie całego Pruszcza Gdańskiego.</p> <p>Jestem pewna, że mądrość Włodarzy Miasta, Wysokiej Rady Miasta z Panią Przewodniczącą Małgorzatą Czarnecką-</p>
--	--	--	---

			Szafrąską na czele, pozwoli podjąć właściwą decyzję, która rozwiąże sporny problem.
15.	Osoba fizyczna	11.05.2020 r. Wpływ do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 18.06.2020 r. (po terminie)	<p>- nowa inwestycja zmieni całkowicie przeznaczenie działek z terenu zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia (zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego) na zabudowę wielorodzinną,</p> <p>- zmieni sytuację mieszkańców z zabudowy jednorodzinnej m.in. w zakresie dojazdu, hałasu itp. jak również komfortu dotychczasowego życia co gwarantowała zabudowa jednorodzinna,</p> <p>- mieszkańcy ul. Słonecznej nie zgadzają się na planowaną inwestycję dla dobra społeczności lokalnej,</p> <p>- działka nr 48/25 o pow. 4220 m² jest obecnie niezabudowana, należała do Agencji Mienia Wojskowego. Mieszkańcy nie zaobserwowali aby w ostatnich 30-stu latach powyższy teren był wykorzystywany (nawet rotacyjnie) jako magazyn środków trwałych służb zaopatrzenia i techniki, jak również pod jakikolwiek sprzęt wojskowy. Działka była wykorzystywana dla celów rekreacyjnych m.in. udostępniana na cele rozrywkowe tj. cyrk (wielokrotnie),</p> <p>- nowe inwestycje na tym terenie powinny być uzupełniane wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, takimi samymi jak występujące w danym układzie,</p> <p>- nie jest zachowana kontynuacja linii zabudowy pod względem istniejącej linii na działkach sąsiednich,</p> <p>- zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania dopuszcza się budowę bez prawa przekroczenia wysokości trzech kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), natomiast planowana jest inwestycja 6-cio kondygnacyjna w tym 5 nadziemnych i 1 podziemna (garaż podziemny – doppelparkery) co jest niezgodne z planem miejscowym,</p> <p>- wjazd na działkę i do parkingu podziemnego zaplanowano od strony wschodniej czyli ul. Słonecznej – jest to ulica jednokierunkowa o szerokości ok. 3,5 m. Tym samym planowana</p>

			<p>inwestycja spowoduje zwiększenie liczby samochodów (użytkowników drogi), co znacznie utrudni poruszanie się oraz wjazd i wyjazd z istniejących zabudowań, zniszczy już istniejącą nawierzchnię drogi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanowi realne zagrożenie dla sąsiadujących z nią budynków mieszkalnych. Budowa parkingu podziemnego pod inwestycją nie uwzględnia warunków posadowienia – głębokości i rodzajów fundamentów jak również stanu technicznego otaczających domów, - odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej kanalizacji deszczowej może być niewystarczające, w obecnej chwili w trakcie opadów jak i po, nawierzchnia ulicy jest zalana wodą opadową. <p>Planowana inwestycja może zmienić kierunek spływu wód opadowych co może doprowadzić do niebezpiecznego przelewania się wód na posesje już istniejące,</p> <ul style="list-style-type: none"> - źle wpłynie na prawidłowe warunki nasłonecznienia sąsiadujących zabudowań, wpłynie na jej zacienienie, wysokość budynków diametralnie ograniczy dostęp naturalnego światła do istniejących instalacji fotowoltaicznych zainstalowanych na zabudowie jednorodzinnej położonej przy ul. Słonecznej, - intensywność zabudowy powinna mieć współczynnik 0,8, - powierzchnia biologicznie czynna powinna być na poziomie 40%, - planowana inwestycja nie spełnia warunków dobrego sąsiedztwa, jak również może wpłynąć na obniżenie wartości sąsiadujących zabudowanych działek
--	--	--	--

Ponownie powiadomiono odpowiednie organy o możliwości złożenia opinii do planowanej inwestycji oraz wystąpiono o uzgodnienie złożonego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe instytucje podtrzymały swoje stanowiska wyrażone uprzednio.

Jednocześnie Ministerstwo Obrony Narodowej Departament Infrastruktury wskazał, że nieruchomość nie graniczy z terenami zamkniętymi w resorcie obrony narodowej i potwierdził, że nieruchomość wchodziła w skład kompleksu nieruchomości wojskowych nr 1592 w Pruszczu Gdańskim. Jako teren wojskowy była ona wykorzystywana na potrzeby obronności państwa.

Zarządca drogi pismem z dnia 15 czerwca 2020 r. uzgodnił wniosek pod warunkiem:

- dostosowania dróg publicznych do planowanego zwiększenia ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania działki Inwestora, poprzez remont odcinka ul. Dąbrowskiego oraz ul. Słonecznej -

wzdłuż granicy z działką Inwestora, lub w przypadku konieczności na ul. Dąbrowskiego na odcinku od ul. Powstańców Warszawy do ul. Słonecznej, oraz na ul. Słonecznej na odcinku od ul. Dąbrowskiego do ul. Powstańców Warszawy. Dostosowanie dróg publicznych polegać ma na remoncie ww. odcinków dróg na całej ich szerokości wraz z przebudową skrzyżowania ul. Dąbrowskiego i ul. Słonecznej.

Burmistrz Pruszcza Gdańskiego na bieżąco przekazywał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienia/stanowiska w przedmiotowej sprawie tj. w terminie 3 dni od dnia ich otrzymania.

Uzgodnienie Zarządcy drogi jest dla Rady Miasta Pruszcza Gdański wiążące.

Specustawa mieszkaniowa zawiera przepisy dotyczące inwestycji towarzyszących, czyli inwestycji dotyczących np. sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, czy terenów zieleni urządzonej.

Realizacja inwestycji towarzyszącej stanowi podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych zostały spełnione w danym zakresie.

Wypełnienie ww. warunku wiąże zatem Inwestora w zakresie uzupełnienia wniosku z dnia 16.12.2019 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej.

Inwestor po otrzymaniu uzgodnienia od Zarządcy Drogi - organu uzgadniającego inwestycję nie dokonał dalszej modyfikacji złożonego wniosku.

Duże natężenie ruchu pojazdów w związku z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, zbyt wąskie drogi – stanowią podstawę do podjęcia decyzji w sprawie przebudowy bądź remontu ww. odcinków dróg.

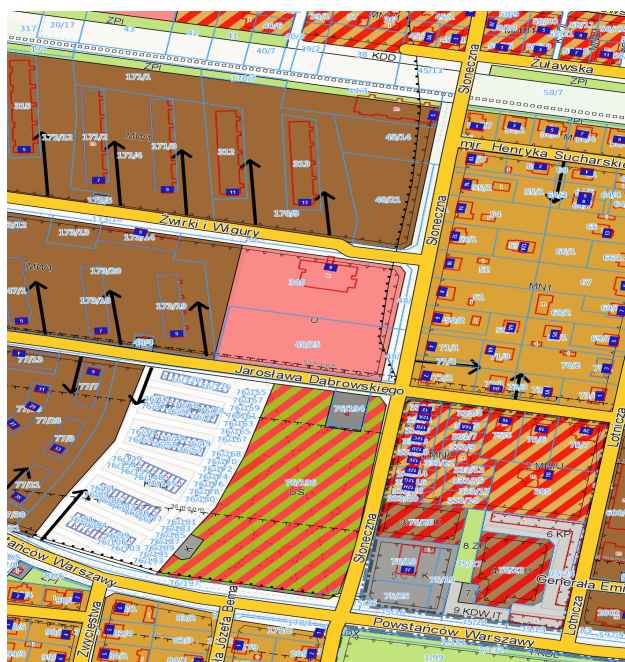
Gmina Miejska Pruszcza Gdański nie może zobowiązać się do samodzielnej realizacji przebudowy, remontu tych dróg, nie ma zabezpieczonych na ten cel środków w Wieloletnim Planie Finansowym Gminy Miejskiej Pruszcza Gdański (WPF). Należy również wspomnieć, że w związku z sytuacją epidemiczną w kraju, spowodowaną rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19, Gmina odnotowuje spadek wpływów do budżetu i nie jest przygotowana na ponoszenie dodatkowych wydatków w tak znacznej wysokości.

Szacunkowy koszt prac w minimalnym zakresie - wykonanie fragmentu ul. Słonecznej na odcinku od ul. Żwirki i Wigury do ul. Jarosława Dąbrowskiego oraz ul. Jarosława Dąbrowskiego na całej długości działki nr 48/25 wyniósłby 815 tysięcy zł brutto, prace w zakresie rozszerzonym - wariant minimalny rozszerzony o włączenie tych ulic do ul. Powstańców Warszawy wymagałby nakładów finansowych w wysokości 1 miliona 447 tysięcy zł brutto.

Podane wartości dotyczą branż: drogowej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia.

3. Uzasadnienie merytoryczne - badanie zawartości, treści wniosku, czy inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdański „Osiedle Wschód” uchwalony uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcza Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 120, poz. 2092 z dnia 4 października 2004 r.), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy usługowej - oznaczony symbolem U. Planowana inwestycja mieszkaniowa miałaby być realizowana niezależnie od ustaleń obowiązującego na tym terenie planu miejscowego.



Fragment rysunku z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód”

Teren objęty planowaną inwestycją położony w Pruszczu Gdańskim ograniczony jest od wschodu ulicą Słoneczną, od południa ulicą Jarosława Dąbrowskiego, od północy działką budowlaną z istniejącym przedszkolem i żłobkiem, od zachodu osiedlem mieszkaniowym. Inwestor planuje zrealizować na tym terenie inwestycję mieszkaniową wielorodzinną wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

Parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem (działka nr 48/25, obręb 0016) – 4.220 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalna: 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalna: 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny: 2,51;
- 5) ilość miejsc postojowych – około 188; w garażu podziemnym (doppelparkery) - około 176, na terenie – około 12;
- 6) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość budynku - 5 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 16 m,
 - b) dach - płaski,
 - c) ilość mieszkań – około 94,
 - d) rzędna parteru – do 6,9 m n.p.m., budynki podpiwniczone (w piwnicach garaże i zaplecze) - 1 kondygnacja podziemna - dopuszcza się miejscowe obniżenie posadzki piwnicy w związku z zastosowaniem doppelparkerów.

Obszar oddziaływania planowanej inwestycji mieszkaniowej Inwestor wyznaczył/ograniczył do działki nr 48/25, będącej własnością Inwestora – został przedstawiony graficznie na załączniku nr 2 do koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

Inwestor we wniosku stwierdził, że dokonano maksymalnego odsunięcia zabudowy od sąsiadującej od północy przedmiotowego terenu, działki o funkcji publicznej (przedszkola), tak aby zlikwidować wpływ planowanej inwestycji na działkę przedszkola i zapewnić jej prawidłowe warunki nasłonecznienia oraz nie wpływać na jej zacienienie.

Specustawa mieszkaniowa nie określa o jakie oddziaływanie chodzi, jednak w ramach wniesionych uwag na etapie zmodyfikowanego wniosku, należało określić możliwie szerokie granice obszaru. W tej sytuacji stanowisko Inwestora, który ograniczył obszar oddziaływania inwestycji mieszkaniowej, pomijając działki sąsiadujące z terenem od strony wschodniej należy uznać za niewłaściwe. Dokonana przez Inwestora kwalifikacja obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, budzi istotne wątpliwości.

Ponadto warto także odnotować, że zapisy użyte w art. 7 ust. 7 pkt 1 specustawy mieszkaniowej, są identyczne jak zapisy art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotyczą decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W związku z powyższym, w zakresie wykładni dotyczącej pojęcia „obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać”, zasadne jest odwołanie się do orzecznictwa sądowo - administracyjnego, powstałego na gruncie art. 52 ust. 2 pkt 1.

I tak, należy wskazać, że :

" Obszar oddziaływania" należy rozumieć szeroko, zarówno jako wpływ na środowisko przyrodnicze, jak i na nieruchomości sąsiednie w znaczeniu szerokim sąsiedztwa. Granice obszaru oddziaływania wyznacza zatem oddziaływanie faktyczne (...). W pojęciu " oddziaływanie" mieści się rzeczywisty wpływ, zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, niekoniecznie graniczących z obszarem wyznaczonym pod inwestycję, jak i na wartości prawnie chronione, jak np. środowisko, zabytki czy funkcjonowanie obiektów użyteczności publicznej." (II SA/Bd 236/18, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 12.03.2018 r.).

" Obszar oddziaływania" należy rozumieć szeroko, zarówno jako wpływ na środowisko przyrodnicze, jak i na nieruchomości sąsiednie w znaczeniu szerokim sąsiedztwa. Granice obszaru oddziaływania wyznacza oddziaływanie faktyczne, w szczególności przewidywana emisja zanieczyszczeń, nadmierny hałas, czy nawet utrudnianie nasłonecznienia. W pojęciu oddziaływanie mieści się zatem rzeczywisty wpływ, zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, niekoniecznie graniczących z obszarem wyznaczonym pod inwestycję, jak i na wartości prawnie chronione, jak np. środowisko, zabytki czy funkcjonowanie obiektów użyteczności publicznej (wyrok NSA z dnia 19 lutego 2008, sygn. akt: II OSK 31/07, Lex Nr 466378)." (II SA/OI 27/18, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22.02.2018 r.).

Uchybienie w zakresie wyznaczania obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, należy uznać za istotne, w kontekście złożonych uwag do zmodyfikowanego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki 48/25 obręb 0016.

Obecnie przedmiotowa nieruchomość pełni funkcję rekreacyjną, jest zadrzewiona, stanowi miejsce rekreacji.

Planowany sposób zagospodarowania terenu działki nr 48/25 w zakresie wysokości zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych oraz powierzchni biologicznie czynnej minimum - 20% odbiega od zdefiniowanej struktury przestrzennej ujętej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (w obecnie obowiązującym planie miejscowym 3 kondygnacje, wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 40%).

Cele i kierunki polityki przestrzennej miasta mają charakter systemowy, służący zachowaniu ładu przestrzennego. Są one istotne ze względu na logiczną spójność i możliwość ich systemowego rozwijania w każdej skali.

Przyjęto, że zrealizowanie celów polityki przestrzennej jest możliwe pod warunkiem stosowania określonych ogólnych zasad rozwijających zasadę generalną: długookresowego równoważenia rozwoju. Są to:

1. Zasada kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno - przestrzennej w dostosowaniu do dynamiki rozwoju.
2. Zasada poprawy i kształtowania ładu przestrzennego (harmonizacja struktur przestrzennych i ich powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania).
3. Zasada redukcji napięć i konfliktów w funkcjonowaniu struktur przestrzennych.
4. Zasada wielofunkcyjnego wykorzystania szans i możliwości tkwiących w zasobach, walorach i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Zasada stałego zwiększania bezpieczeństwa i sprawności funkcjonowania.

Konsekwentne gospodarowanie i zarządzanie przestrzenią miasta kontynuuje przyjęte przez lata parametry zabudowy uwzględniając powiązania przestrzenne poprzez wprowadzanie zapisu o wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych.

Studium miasta wyznaczyło kierunki rozwoju poprzez przyjęcie zasad opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczeniu w tym dokumencie m.in. zabudowy usługowej: oświaty, sportu, kultury i zdrowia. Zatem realizacja zabudowy mieszkaniowej na tym terenie jest działaniem zaburzającym przyjęte kierunki rozwoju miasta i ograniczającym interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których obowiązuje plan miejscowy.

szczególne zagrożenia powodzią.

Na etapie wniosku przedstawił pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 8.08.2019 r. – wstępnie pozytywnie opiniujące lokalizację inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (pod warunkiem przestrzegania wskazanych w piśmie wytycznych).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej pismem z dnia 12 grudnia 2019 r. znak pisma: GD.RPP.430.75.1.2019.BPL, które tut. organ otrzymał do wiadomości (pismo w aktach sprawy) wskazał, że inwestor po uzyskaniu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (zgody wodnoprawnej), o którym mowa w art. 390 ust. 1 Prawa wodnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych i ewentualnie również na gromadzenie na tych obszarach ścieków lub innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody. Organem właściwym do wydania tego pozwolenia wodnoprawnego, według obecnego stanu prawnego jest właściwy dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich. Decyzja ta określa wymagania dla obiektów budowlanych i jest dołączona do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Na etapie opiniowania wniosku ww. organ w zakresie obejmującym wykonanie urządzeń wodnych nie wniósł uwag do wniosku. Natomiast wskazał, iż w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych, opinię wydaje właściwy zarząd zlewni.

4. Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta

Z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynika obowiązek przedłożenia Radzie Miasta projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód”, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą planu miejscowego.

Zgodnie z art. 7 ust 4 ww. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., rada gminy, podejmując 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.

Ustawodawca nie określił jednak kryteriów, zgodnie z którymi zadawalający, bądź niezadawalający stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, może mieć wpływ przy podejmowaniu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub jej odmowie przez radę miasta.

Nie ma wątpliwości, że potrzeby mieszkaniowe, co do zasady, nigdy nie zostaną zaspokojone w 100%, co pozwala wywieść tezę, że mimo takiego stanu rzeczy (ciągłej niedoskonałości w tej kwestii), radzie gminy przysługuje prawo do odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Tezę taką należy oprzeć na twierdzeniu, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i ocena ich stanu, nie jest wypadkową tylko liczby mieszkań, w tym oddawanych do użytku, ale jest także pochodną standardów zamieszkania, w tym np. liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, liczby osób przypadających na mieszkanie, przeciętnej powierzchni mieszkania, przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na osobę, ale także wyposażenia zabudowy w tereny wypoczynku, rekreacji lub sportu, dostępu i wielkości terenów publicznej zieleni wypoczynkowej, ale także dostępności do podstawowych usług o charakterze społecznym, określanych mianem - *jakość życia*.

Głównym celem polityki przestrzennej gminy jest racjonalne i efektywne gospodarowanie jej zasobami, w myśl zasady zrównoważonego rozwoju. Przy wyznaczaniu kierunków rozwoju miasta brane są pod uwagę przesłanki dotyczące faktycznych potrzeb rozwoju gminy, wynikających z uwarunkowań środowiskowych, społeczno - ekonomicznych i demograficznych.

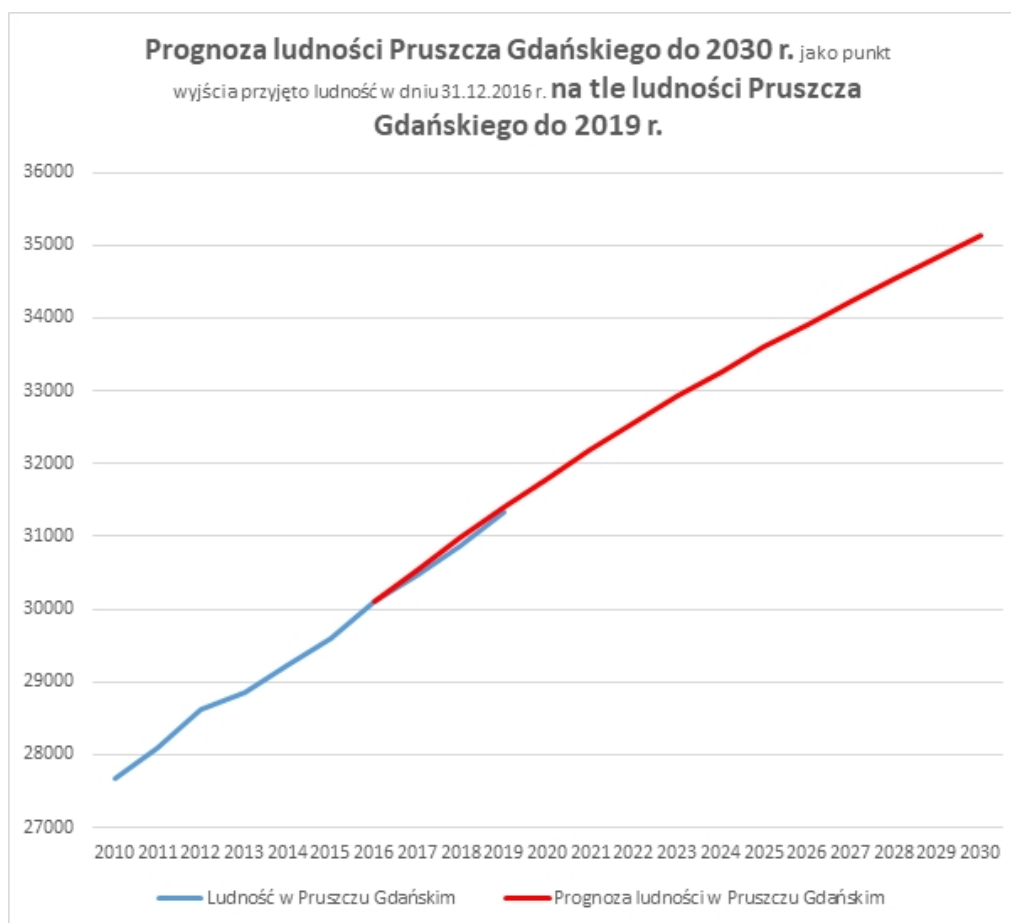
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście jest określane na podstawie założonej docelowej liczby ludności i prognozowanych wskaźników zamieszkania oraz chłonności potencjalnych terenów inwestycyjnych pod przyszły rozwój funkcji miejskich, a w szczególności budownictwa mieszkaniowego.

Punktem wyjścia dla określenia stanu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, jest docelowa liczba

ludności. Aktualna liczba mieszkańców Pruszcza Gdańskiego określona na podstawie danych GUS - wynosi 31.326 w 2019 r. (pobyt stały i czasowy), a jej zmienność w kolejnych latach została oszacowana na podstawie dostępnych prognoz demograficznych, a także przesłanek dotyczących potencjału rozwojowego miasta.

Dla celów praktyki gospodarczej, najbardziej prawdopodobne prognozy ustalane są na okres nie dłuższy niż 15 lat, ponieważ tylko w takim okresie można stosunkowo dokładnie przewidzieć zmiany w stanie i strukturze ludności. Według prognoz GUS w ciągu najbliższych kilkunastu lat liczba ludności w mieście będzie wzrastać. W perspektywie 10-letniej GUS przewiduje, że w 2030 roku miasto Pruszcz Gdański będzie liczyło ok. 35 tysięcy mieszkańców, w sytuacji gdy obecnie w mieście mieszka ok. 31 tysięcy osób.

Prognozowana liczba mieszkańców miasta Pruszcz Gdański:

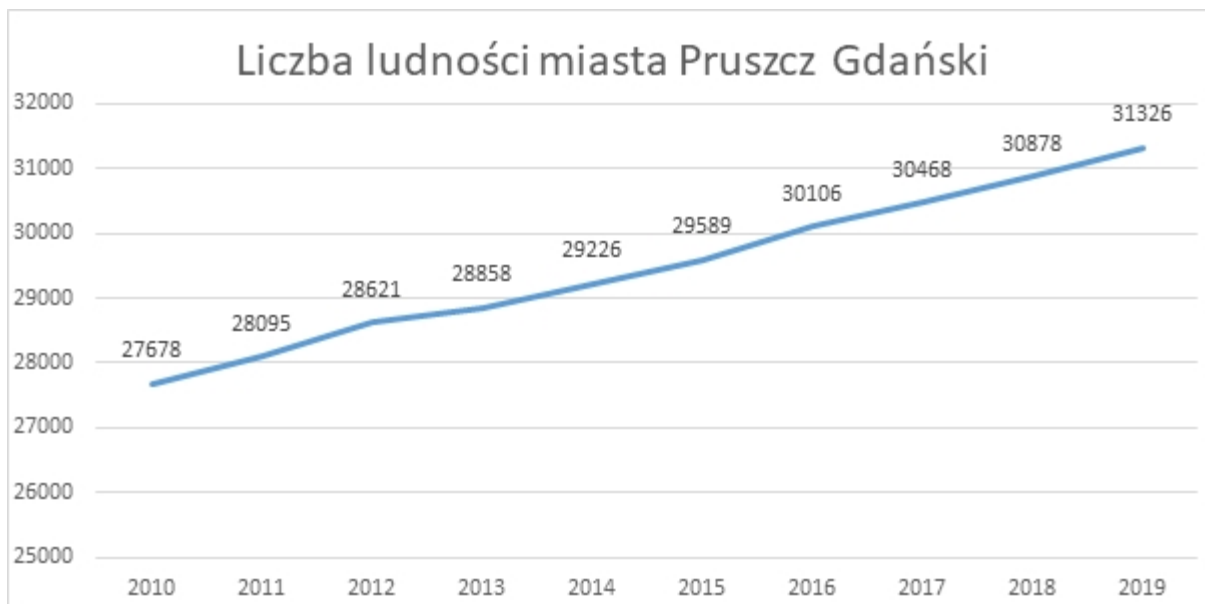


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014-2050 oraz Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014-2050.

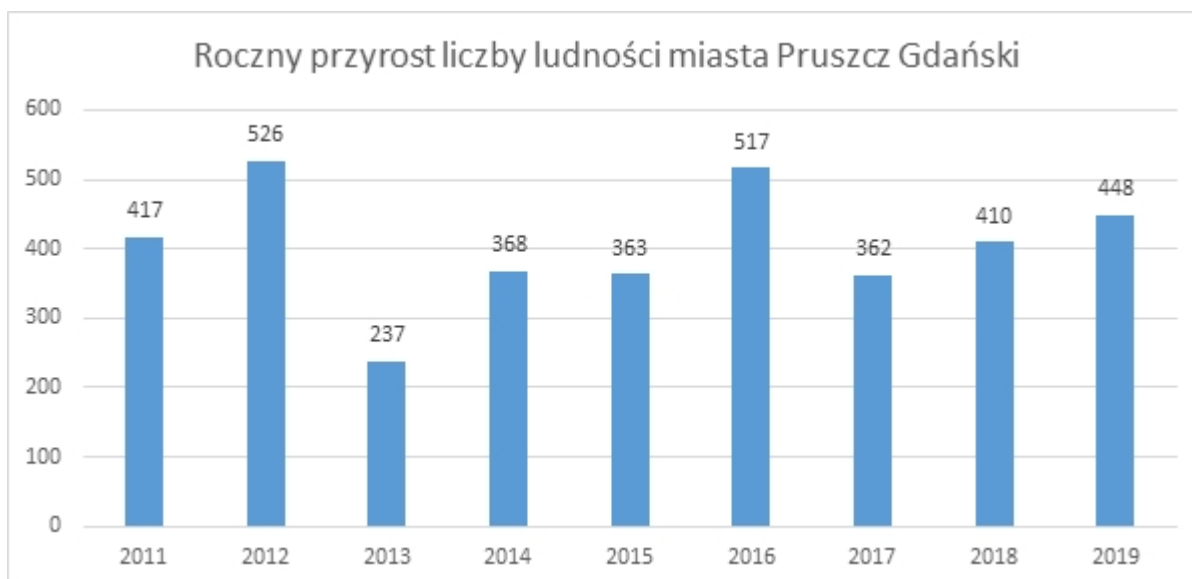
Prezentowana prognoza ludności gmin do 2030 r. jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r. w obowiązującym wówczas podziale administracyjnym.

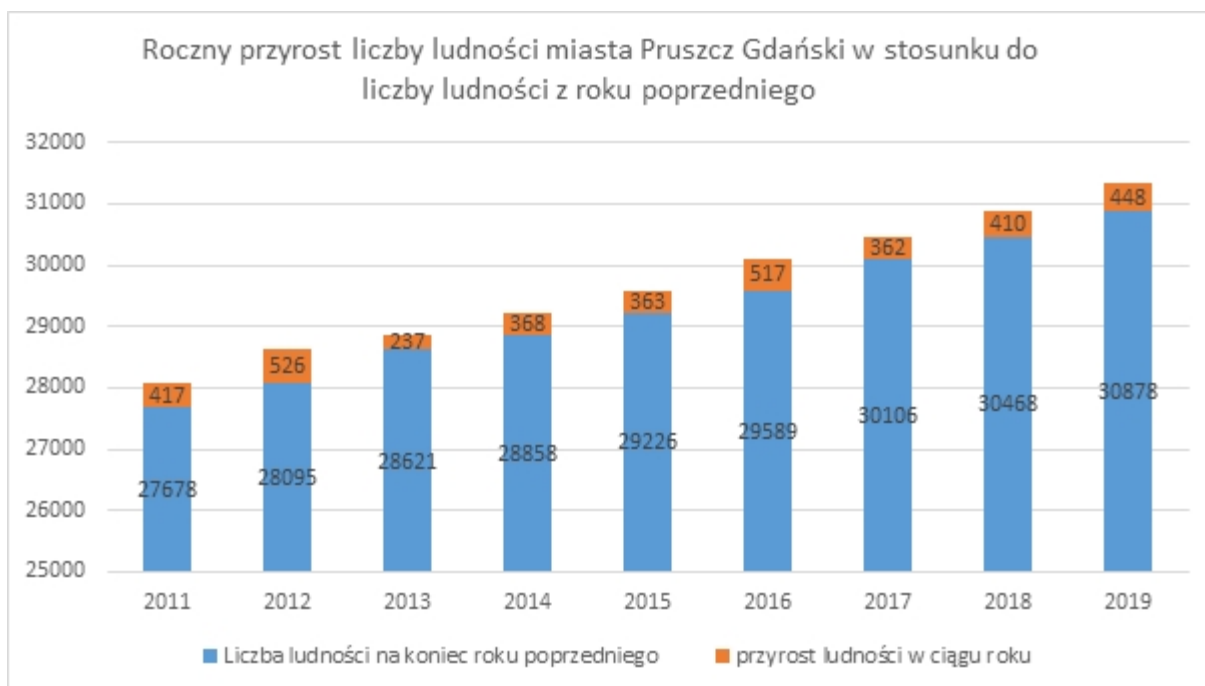
Przez ostatnie 10 lat czyli od 2010 roku do 2019 roku obserwuje się tendencję wzrostową.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

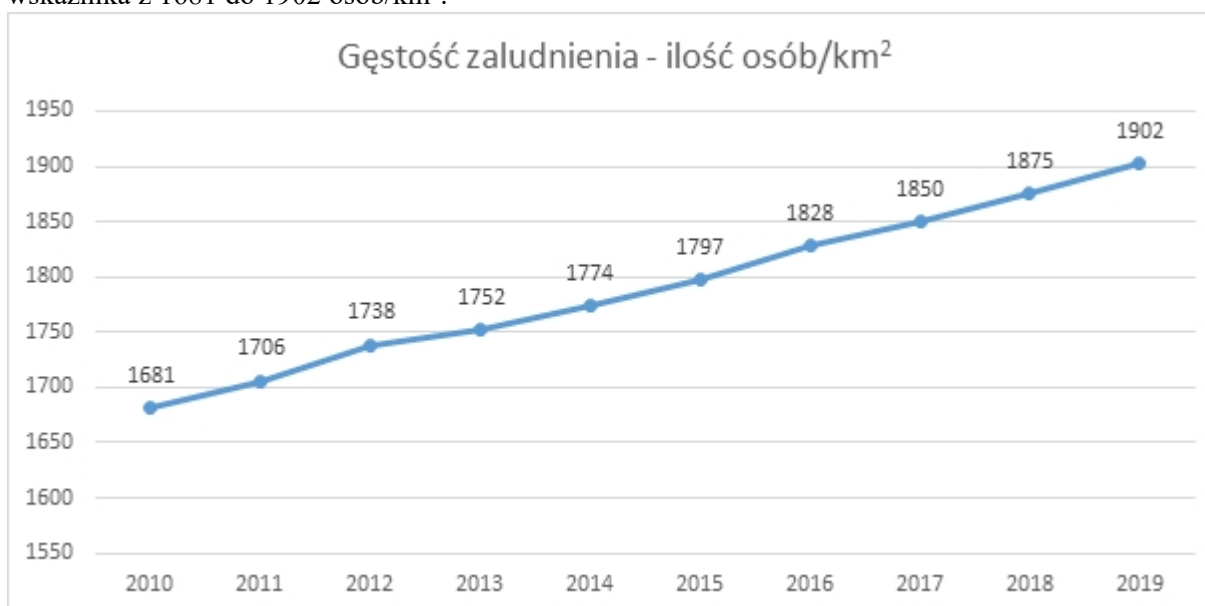
W analizowanym okresie roczny przyrost liczby mieszkańców mieścił się w przedziale od 237 do 526, co daje ogólny wzrost 3648 osób (wg stanu na dzień 31.12.2019 r.).





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wraz ze wzrostem ilości mieszkańców rośnie gęstość zaludnienia. Od 2010 roku nastąpił wzrost tego wskaźnika z 1681 do 1902 osób/km².



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na tak pozytywne kierunki rozwoju wpływ mają głównie dwa czynniki: przyrost naturalny oraz saldo migracji. Dają one dodatni bilans w strukturze demograficznej miasta.

Pośrednio, ogromne znaczenie ma również czynnik społeczny – w tym nade wszystko znaczący rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta.

Zasoby i standardy mieszkaniowe

Projektowe działania inwestycyjne w tym nowe budynki mieszkalne realizowane przez deweloperów zapewniają przyrost ogólnej liczby mieszkań.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Budynki mieszkalne w gminie - ogółem	-	2831	2935	2969	3014	3044	3090	3106	3141	3 166
zasoby mieszkaniowe										
mieszkania - ogółem	-	9 882	10 036	10 423	10 678	10 852	11161	11261	11 463	11 838
powierzchnia użytkowa mieszkań - ogółem	m ²	683 686	694 994	718 288	735 113	747577	771005	777356	789 355	810 706
zasoby mieszkaniowe - wskaźniki										
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m ²	69,2	69,3	68,9	68,8	68,9	69,1	69	68,9	68,5
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m ²	24,7	24,7	25,1	25,5	25,6	26,1	25,8	25,9	26,3
mieszkania na 1000 mieszkańców	-	357,0	357,2	364,2	370,0	371,3	377,3	374,0	376,2	383,4
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	-	2,80	2,80	2,75	2,70	2,69	2,65	2,67	2,66	2,61

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z przedstawionych danych wynika, że od 2010 roku do 2018 nastąpił wzrost liczby budynków mieszkalnych w gminie z 2831 do 3166; ilość mieszkań z 9882 w 2010 r. do 11.838 w roku 2018 wzrosła o 1956, co stanowi przyrost o ok. 20 %. Wskaźnik nasycenia mieszkaniami tj. ilość mieszkań na 1000 mieszkańców również wzrastał z poziomu 357 do 383,4 co stanowi przyrost o 7,4 %. Wynik jest lepszy w porównaniu z danymi dla województwa pomorskiego, gdzie wskaźnik nasycenia mieszkaniami w 2018 roku wynosił 376,8. Natomiast przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie spada z 2,80 do 2,61 (w województwie pomorskim wynosiła 2,65 w 2018 roku).

Porównując wyniki dla Pruszcza Gdańskiego z innymi miastami można stwierdzić, że wskaźnik nasycenia mieszkaniami, charakteryzujący liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, jest wyższy niż w porównywalnych miastach takich jak: Malbork - 381,8, Rumia – 371,9, Reda – 346,6, ale mniejszy niż w Sopocie – 536,3. Pruszcz Gdański osiąga mniejszy wskaźnik dla przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie niż miasta Malbork, Rumia, Reda, natomiast większy jedynie niż Sopot.

		Pruszcz Gdański	Malbork	Rumia	Sopot	Reda	województwo pomorskie
2018							
Ludność ogółem		31 tysięcy	38 tysięcy	49 tysięcy	36 tysięcy	26 tysięcy	
Budynki mieszkalne w gminie - ogółem	-	3 166	3618	7439	2784	3127	
zasoby mieszkaniowe							
mieszkania - ogółem	-	11 838	14727	18234	19333	8946	
zasoby mieszkaniowe - wskaźniki							
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m ²	68,5	62,7	77,0	63,4	73,8	72,2
ilość mieszkań na 1000 mieszkańców	-	383,4	381,8	371,9	536,3	346,6	376,8
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	-	2,61	2,62	2,69	1,86	2,89	2,65

Źródło: opracowane własne na podstawie danych GUS

Analiza gęstości zabudowy



Oznaczenie terenu	Powierzchnia km ²	Ilość osób zameldowanych	gęstość zaludnienia - ilość osób na/km ²
A - <u> </u>	0,00422	261*	61848
B - <u> </u>	0,06672	1529	22917
C1 - <u> </u>	0,07094	1529	21553
C2 - <u> </u>	0,07094	1789	25218
Miasto Pruszcz Gdański	16,47000	31326**	1902

* - ilość osób na działce 48/25 przy założeniu, że powstanie 100 mieszkań oraz ilości osób na 1 mieszkanie w Pruszczu Gdańskim wynoszącej 2,61 (GUS 2018)

** - ludność miasta Pruszcz Gdański (GUS 2018)

A - przedmiotowa inwestycja - działka nr 48/25

B - teren zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie - (ul. Żwirki i Wigury, ul. Dąbrowskiego 1 - 9, ul. Słoneczna 5)

C1 - teren A + B z uwzględnieniem aktualnej ilości osób zameldowanych

C2 - teren A + B z uwzględnieniem aktualnej ilości osób zameldowanych wraz z przewidywaną ilością osób na działce nr 48/25

Zródło: opracowanie własne

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że przy wprowadzeniu nowej zabudowy mieszkaniowej, która będzie prawie trzykrotnie bardziej intensywna, znacznie wzrośnie gęstość zaludnienia co wpłynie na jakość życia mieszkańców oraz spowoduje dodatkowe utrudnienia w funkcjonowaniu osiedla. Obliczono, że obecnie gęstość zaludnienia w sąsiedztwie inwestycji to 22 917 os./km². Na projektowanej działce będzie ona trzykrotnie wyższa - 61 848 os./km², przy średniej gęstości w mieście 1 902 os./km².

Nie wyłączając tego terenu z analizy gęstość zaludnienia obecnie na tym terenie wynosi 21 553 os./km², a będzie wynosiła uwzględniając nowych mieszkańców 25 218 os./km².

Tak duże zwiększenie gęstości zaludnienia spowoduje obniżenie komfortu życia mieszkańców osiedla.

5. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta wynikające z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. Bilans terenów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej

Uwzględniając przeznaczenie terenu określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2019 r., w zakresie tematyki dotyczącej potrzeb i możliwości rozwoju gminy, wykonano także analizy kierunków rozwoju mieszkalnictwa w granicach miasta. Wynikiem przeprowadzonych analiz, było m.in. określenie rezerw terenów pod zabudowę mieszkaniową w granicach miasta.

mpzp/zab. Jednorodzinna								
	pow. (ha)	ilość działek					ilość działek = ilość domów = ilość mieszkań	ilość mieszkańców ***
POLE duże	39,5	443					443	1156
POLE małe	18,3	113					113	295
Rejon ul. Kopernika	3,3	30					30	78
Rejon przy Osiedlu Rotmanka	7,5	80					80	209
Cukrownia Pruszcz - A.16.1.MN	0,6	5					5	13
Osiedle Bursztynowe II - 3.MN	0,8	8					8	21
Szkoła Podstawowa Nr 3 - 13.MN1	0,3	4					4	10
RAZEM	70,3	683					683	1782
mpzp/ zab. wielorodzinna								
	pow. (ha)	pow. zab.	pow zab. (m ²)	ilość kondygn.	pow. całk. m ²	pow. użytk. m ² *	ilość mieszkań **	ilość mieszkańców ***
Rejon przy Osiedlu Rotmanka								
1.MW/U;3.MW/U	5,00	0,4	20000	3	60000	48000	701	1829
4.1.MW	2,70	0,3	8100	3	24300	19440	284	741
Przy Torze	1,00	0,3	3000	3	9000	7200	105	274

Os. Bursztynowe - 17,95 ha								
10-MW(U)	0,52	0,3	1560	4	6240	4992	73	190
11-19-MW(U)	13,38	0,3	40140	4	160560	128448	1875	4894
20, 21, 22 MW,U	3,13	0,35	10955	4	43820	35056	512	1336
7-MW(U)	0,92	0,3	2760	4	11040	8832	129	337
Pole duże 3,3 ha								
1.U/MW, 2U/MW	1,08	0,4	4320	3	12960	10368	151	395
1.MW/MN, 2.MW/MN	2,27	0,3	6810	3	20430	16344	239	623
mpzp Raciborskiego 16.MW	0,60	0,4	2400	4	9600	7680	112	293
mpzp Mościckiego 1,5 ha								
1.MW	0,30	0,4	1200	4	4800	3840	56	146
2.MW	1,20	0,4	4800	3	14400	11520	168	439
Cukrownia Pruszcz	6,60	0,3	19800	3	59400	47520	694	1811
Rejon ul. Strzeleckiego 14.U/MW	0,70	0,3	2100	3	6300	5040	74	192
Rejon Szkoły Podstawowej Nr 4	1,34	0,3	4020	4	16080	12864	188	490
Raciborskiego dz. 4/13	2,50	0,4	10000	4	40000	32000	467	1219
Centrum - 34-MW/U/E	0,15	0,8	1200	3	3600	2880	42	110
Grunwaldzka 71 -2.UM	0,37	0,4	1480	3	4440	3552	52	135
RAZEM	43,76		144645		506970	405576	5922	15454
						RAZEM	6605	17236
* - pow. użyt. = pow. całk. *0,8 (założono 20 % pow. na komunikację, ściany)								
** - przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 68,5 m ² (GUS 2018)								
*** - liczba osób na 1 mieszkanie 2,61 (GUS 2018)								

Chłonność terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Opracowanie własne.

Na podstawie istniejącego aktualnego przeznaczenia terenu określono prognozowaną chłonność terenów w podziale na funkcję mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Chłonność uwzględnia m.in. dopuszczalny procent zabudowy na terenach inwestycyjnych oraz ilość kondygnacji.

Przyjęto, że powierzchnia terenów niezagospodarowanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną stanowi około 43,8 ha (2,6% powierzchni miasta) a pod zabudowę jednorodzinną około 70,3 ha (4,3% powierzchni miasta).

Opierając się na wskaźniku GUS – u (2018 r.) w zakresie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania – 68,5 m² można stwierdzić, że na tych terenach możliwe jest powstanie około 6,6 tysięcy mieszkań. Biorąc natomiast pod uwagę wskaźnik liczby osób na jedno mieszkanie 2,61 - szacuje się, że liczba nowych osób na terenie nieurbanizowanym wyniesie około 17,2 tysiąca.

Uwzględniając średni roczny przyrost mieszkańców w wysokości 405 osób na rok (w ostatnich 10 latach) można założyć, że tereny niezagospodarowane przeznaczone pod lokalizację ww. zabudowy, zabezpieczają rezerwy terenowe na około 40 lat.

Niezabudowane tereny, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone w studium oraz objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dają miastu spory potencjał rozwojowy zarówno przestrzenny jak i społeczno – gospodarczy.

Według zebranych i przeanalizowanych danych, obszary perspektywicznej zabudowy mieszkaniowej są skoncentrowane w sześciu obszarach miasta:

- po południowej stronie ul. Raciborskiego, w zachodniej części miasta – około 7,7 ha, co przekłada się na mieszkańców w ilości około 2,5 tysięcy,

- w południowej części miasta na wschód od ul. Grunwaldzkiej i zachód od linii kolejowej E65 Warszawa – Gdynia – około 1 ha, co przekłada się na nowych mieszkańców w ilości około 270,

- w północno - zachodniej części miasta - "Osiedle Bursztynowe II" – około 17,95 ha, co przekłada się na nowych mieszkańców w ilości około 6,7 tysięcy,

- w północno - wschodniej części miasta – około 3,3 ha, co przekłada się na nowych mieszkańców w ilości około 1 tysiąca,

- w rejonie ul. Ignacego Mościckiego – około 1,5 ha, co przekłada się na nowych mieszkańców w ilości około 580,

- „Cukrownia Pruszcz” – około 6,6 ha, co przekłada się na nowych mieszkańców w ilości około 1,8 tysiąca.

Są to tereny planowanej zabudowy wielorodzinnej, w 100% objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański. Obszary rezerw zabudowy jednorodzinnej koncentrują się m.in. w północno – wschodniej oraz w północno – zachodniej części miasta. Stanowią około 70 ha.

Podkreślenia wymaga, że bazą do stworzenia powyższej analizy były tylko największe tereny. Powyższa analiza nie obejmuje szeregu mniejszych działek, na których również możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczone rezerwy pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej w lokalizacjach predysponowanych do tej funkcji.

Dalsze zwiększenie potencjalnych terenów mieszkaniowych może doprowadzić do sytuacji, że możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej znacznie przekroczą zapotrzebowanie na nową zabudowę. Taki stan byłby niezgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański, stanowią podstawę dokonania racjonalnego wyboru określonych rozwiązań. Podstawą tych działań są: ład przestrzenny, zrównoważony rozwój, wzrost jakości życia mieszkańców.

Miasto Pruszcz Gdański spełnia te wymagania, nie boryka się z niedoborem terenów zaspokajających potrzeby mieszkaniowe, a rezerwy terenowe wyznaczone w studium zapewniają perspektywę rozwoju osadnictwa na długie lata. W tym miejscu wskazać należy na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Łodzi z dnia 10 marca 2020 r. sygn. akt II SA/Łd 925/19 (Legalis numer 2356832), zgodnie z którym, jeżeli jednak organ wykaże, że na terenie danej gminy istnieją inne tereny, które przeznaczone są pod lokalizację inwestycji mieszkaniowych określonego rodzaju, to podjęcie uchwały o odmowie uwzględnienia wniosku inwestora jest w pełni uzasadnione. Taką sytuację należy bowiem rozumieć jako sprzeczność zamiarów inwestora z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy wynikającymi ze Studium.

Nie ma więc w tej sytuacji potrzeby wkraczania z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na tereny przeznaczone w miejscowym planie pod funkcje usługowe - z dominacją oświaty, administracji i kultury w tym kultu religijnego, z czym mamy do czynienia we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działki nr 48/25, obręb 0016 położonej w Pruszczu Gdańskim.

Polityka przestrzenna Gminy odzwierciedlona jest w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański - uchwała Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r. Takie czynniki jak: kształtowanie miejskiej struktury, zapewnienie ciągłości rozwoju, uzyskanie bezkolizyjnego systemu przestrzennego zdecydowały o wprowadzeniu na terenie działki nr 48/25, obręb 0016 funkcji zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia. W związku z powyższym studium wyznaczyło kierunki rozwoju Gminy, co ma odzwierciedlenie w wyznaczeniu w tym dokumencie m.in. obszarów aktywności gospodarczej, które są jednym z istotnych czynników wpływających na rozwój potencjału gospodarczego Gminy, a także na zwiększanie ilości miejsc pracy, zwłaszcza w sektorze usługowym. Zatem realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach, na których do tej pory utrzymywana była możliwość rozwoju usług, jest działaniem zaburzającym przyjęte kierunki rozwoju gminy i działaniem wbrew rozwojowi przedsiębiorczości a ponadto pozbawia okolicznych mieszkańców, już na zawsze, dostępu do określonego rodzaju usług w tej lokalizacji. Podkreślenia wymaga, że Inwestor dokonując zakupu działki był świadomy, jakiego rodzaju działalność może być na przedmiotowej działce prowadzona.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że planowana inwestycja prowadzi do nadmiernej intensywności wykorzystania terenu, z uwagi na wysoki poziom zagęszczenia ludności. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że biorąc pod uwagę przepisy samej ustawy oraz kierunki wykładni celowościowej i funkcjonalnej, przepisy te nie mogą być interpretowane i stosowane w takim kierunku, który w efekcie finalnym prowadzić ma do powstania inwestycji mieszkaniowych o niskim stanie technicznym, niedostatecznym wyposażeniu lub nadmiernym zagęszczeniu ludności (tak: komentarz do art. 1 Specustawy

mieszkaniowej, red. A. Jakubowskiego, publ. Legalis). Rada Miasta Pruszcz Gdańskiego w pełni podziela wyżej wymienione stanowisko.

Wnioskowana inwestycja, jest jedną z wielu form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta i kierowana jest do mieszkańców o wyższych dochodach, tj. osób nie wymagających wsparcia w zakresie mieszkalnictwa socjalnego i komunalnego, do zapewnienia którego zobowiązana jest Gmina. Wpisuje się ona w jedną z wielu form zabudowy wielorodzinnej tj. zabudowy uzupełniającej i dogęszczającej zabudowę śródmiejską. Inwestycja ma charakter komercyjny. Kierowana jest do osób posiadających odpowiednie zasoby finansowe lub posiadających zdolność kredytową pozwalającą na dokonywanie wyboru wśród oferty mieszkaniowej dostępnej na lokalnym rynku. Nietrafne byłoby założenie, iż pojedyncza inwestycja mieszkaniowa, a tym bardziej inwestycja planowanej wielkości, wpłynie na ceny mieszkań w Pruszcz Gdańskim ogółem, przyczyniając się do ich obniżenia, a tym samym do zwiększenia dostępności mieszkań.

W uzasadnieniu do projektu specustawy mieszkaniowej wprost stwierdzono, że poddanie propozycji Inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W dalszej części uzasadnienia projektu ustawy czytamy, że rada gminy ocenia wniosek inwestora pod kątem stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających ze studium, przy czym zakres jej uznania wyznacza stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów lub uzgodnienia oraz informacja o nieprzedstawieniu opinii we wskazanym terminie. Wobec powyższego, Rada Miasta Pruszcz Gdański podejmując powyższą uchwałę zobligowana była wziąć również pod uwagę liczne negatywne głosy społeczeństwa. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy i jej wysokości spowoduje zwiększenie ilości mieszkań, mieszkańców i samochodów, a w konsekwencji wzmożony ruch na wąskich ulicach, co spowoduje pogorszenie jakości życia mieszkańców.

Zaproponowane przez Inwestora, nieproporcjonalnie wysokie, pięciokondygnacyjne budynki, będą stanowiły dominantę architektoniczną na przedmiotowym terenie. Zdaniem organu każdą nową zabudowę należy harmonijnie wkomponować w otoczenie, szczególnie w zakresie skali, proporcji bryły i formy architektonicznej tak, aby nie dysharmonizowała z krajobrazem tego obszaru. Art. 6 ustawy nakłada na Inwestora obowiązek przygotowania projektu koncepcyjnego uwzględniającego charakter zabudowy miejscowości i okolicy. Budynki pokazane w koncepcji nie są harmonijnie wpisane w otaczającą zabudowę, stanowią zdecydowany kontrast w odniesieniu do zabudowy w jej sąsiedztwie, co zaprzecza idei ładu przestrzennego. W żaden sposób nie można uznać, że stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy. Podkreślenia wymaga, że wprowadzony w obowiązującym planie miejscowym wskaźnik wysokości zabudowy na przedmiotowym terenie – 3 kondygnacje jest słuszny, ze względu na charakter obszaru, sąsiedztwo, oddziaływanie na otoczenie.

Inwestor nie zmodyfikował wniosku po otrzymaniu warunkowego uzgodnienia Zarządcy Dróg, co oznacza, że kosztami ewentualnej przebudowy bądź remontu dróg zlokalizowanych w pobliżu inwestycji obciążona byłaby Gmina, która nie zaplanowała środków na ten cel w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Na uwagę zasługuje wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 12.12.2019 r., sygn. akt II SA/Ke 804/19 (LEX nr 2759884), który stwierdził, że Rada Miasta podejmując uchwałę może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejscu, w którym ustalenia takiego domaga się Inwestor, jeżeli przemawiają za tym inne okoliczności: może kierować się również innymi przesłankami poza wymienionymi w przepisie art. 7 ust. 4 ustawy. Takimi powodami, które skutkują odmową ustalenia lokalizacji inwestycji mogą być wymagania dotyczące ładu przestrzennego, czy też protesty mieszkańców ale w powiązaniu z ustaleniem, że na terenie miasta istnieją inne obszary niezabudowane, na których możliwa jest lokalizacja inwestycji mieszkaniowych.

Dokonawszy oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeb i możliwości rozwoju miasta wynikających z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta, w wyniku złożonych uwag, (które należy uznać za zasadne) do zmodyfikowanego przez Inwestora dnia 05 maja 2020 r. wniosku oraz braku dokonania modyfikacji wniosku przez Inwestora w związku ze zgłoszonym warunkiem przez Zarządcę drogi, Rada Miasta Pruszcz Gdański uznaje za

zasadne podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ww. ustawy Rada Miasta w Pruszczu Gdańskim podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Mając powyższe na względzie, zgodnie z art. 7 ust. 17 ww. ustawy Radzie Miasta w Pruszczu Gdańskim przedkłada się projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych na działce nr 48/25, obręb 0016 przy ul. Jarosława Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim.