

Szczecin, dnia 19 grudnia 2023 r.

RG - p. Przewodnicząca  
CRG - p. M. Bernatowska  
PI - p. P. Danielewskiej  
p. A. Kuraśmiercka

**Rada Gminy Kołbaskowo**

za pośrednictwem

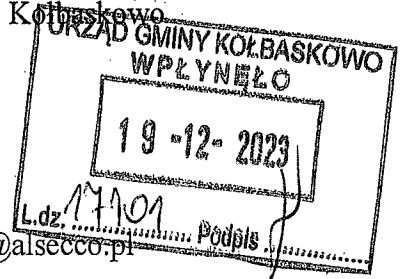
**Wójta Gminy Kołbaskowo**

Kołbaskowo 106, 72-001 Kołbaskowo

**SEKRETARZ GMINY**

Janusz Kwidziński

inwestor: **Alsecco mieszkania i domy – Grzegorz Kecman Sp. k.**  
KRS: 0000709257  
ul. Kwiatkowskiego 1/12 71-004 Szczecin, email: g.kecman@alsecco.pl

**Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego**

Działając w imieniu Alsecco mieszkania i domy – Grzegorz Kecman Sp. k. w Szczecinie, na podstawie art. 37ea ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) (zwanej dalej Ustawą), wnoszę o:

1. wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie art. 37ec ust. 1 Ustawy;
2. wyznaczenie w trybie art. 37ee Ustawy osoby biorącej udział w negocjacjach z Inwestorem;
3. uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

**Uzasadnienie**

Inwestor złożył wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w związku z zamiarem realizacji następujących inwestycji budowlanych.

*Inwestycja budowy ujęcia wody - inwestycja uzupełniająca*

Na podstawie zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestor zamierza zrealizować inwestycję uzupełniającą, której przedmiotem będzie:

- a) Wybudowanie ujęcia wody i stacji uzdatniania w Ustowie na działce o powierzchni ok 8.000 m<sup>2</sup> wydzielonej z działki nr 47/48 obręb Ustowo. Ujęcie wody oparte będzie o dwie studnie

pracujące naprzemiennie z wydajnością 45m<sup>3</sup>/h każda (docelowo praca zespołowa sumarycznie do 90m<sup>3</sup>/h). Stacja uzdatniania wody będzie miała wydajność 40m<sup>3</sup>/h. Obiekt kubaturowy i zagospodarowanie terenu zostaną wykonane w taki sposób, aby możliwa była rozbudowa o kolejny ciąg uzdatniania wody o wydajności 40m<sup>3</sup>/h (łącznie 80 m<sup>3</sup>/h). Koncepcja ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego wniosku.

- b) Wybudowanie odcinka sieci wodociągowej dn 225mm o długości ok 340 mb od projektowanego SUW przy ulicy Cedrowej do istniejącego wodociągu dn 250mm.
- c) Budowa kolektora tłoczego kanalizacji sanitarnej działki 46/1 obręb Warzymice do komory wytłumienia na oczyszczalni ścieków w Przecławiu.
- d) Wybudowanie kolektora grawitacyjnego kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm o długości ok 170 mb.
- e) Uzyskanie niezbędnych pozwoleń i zgód na budowę i eksploatację ww. inwestycji.

Zamierzona przez Inwestora inwestycja uzupełniająca pozwoli wyeliminować problem braku dostatecznych ilości wody na terenie Warzymic i Przecławia. Wskutek realizacji inwestycji nastąpi istotny wzrost ilości dostępnej wody, a tym samym wyeliminowane zostaną problemy z jej dostawą w miejscowościach Warzymice i Przecław.

Inwestycja spowoduje, że ilość wody w wodociągowej sieci komunalnej dla Warzymic i Przecławia zwiększy się o 25 %, co pozwoli na zapewnienie dostaw wody dodatkowo dla około 4000 aktualnych i przyszłych mieszkańców Gminy Kołbaskowo. Po odjęciu przyszłego zużycia wody przez mieszkańców planowanego przez Inwestora w ramach inwestycji głównej osiedla mieszkaniowego (około 1 600 mieszkańców), pozostała ilość wody pozwoli na dostęp do wody dla dodatkowych około 2 400 mieszkańców Warzymic i Przecławia.

Koszt realizacji powyższej inwestycji uzupełniającej oscylować będzie w kwocie 10 000 000 (dziesięć milionów) złotych brutto. Inwestycja ta będzie dla Gminy Kołbaskowo bezkosztowa, albowiem zostanie w całości sfinansowana przez Inwestora. Realizacja inwestycji będzie kompleksowa, począwszy od prac projektowych, kończąc na uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Własność nieruchomości, na której zostanie zrealizowana inwestycja uzupełniająca zostanie nieodpłatnie przeniesiona na rzecz Gminy Kołbaskowo.

Szczegóły realizacji inwestycji uzupełniającej oraz przeniesienia na rzecz Gminy własności nieruchomości, zostaną uregulowane w umowie urbanistycznej zawartej przez Gminę Kołbaskowo z Inwestorem, zgodnie z treścią art. 37ed Ustawy. W umowie urbanistycznej Inwestor zobowiąże się również do pokrycia całości poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego

planu inwestycyjnego.

*Inwestycja budowy osiedla mieszkaniowego - inwestycja główna*

Na podstawie zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestor zamierza zrealizować inwestycję główną, której przedmiotem będzie wybudowanie osiedla mieszkalnego na działkach numer 47/9, 47/8, 47/5, 47/4, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4 gmina Kołbaskowo, obręb Warzymice o łącznej powierzchni 6,12 ha.

Inwestycja główna przełoży się bezpośrednio na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Gminie Kołbaskowo, a tym samym na wzrost liczby mieszkańców gminy. Nowe mieszkania, a także nowi mieszkańcy wygenerują dodatkowe wpływy z tytułu podatków i opłat lokalnych do budżetu gminy, umożliwiając realizację szeregu inwestycji lokalnych.

Dzięki wybudowaniu nowych mieszkań zostanie również zmniejszony stopień niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Inwestycja główna wpłynie również korzystnie na poziom cen mieszkań na rynku lokalnym, pobudzając konkurencję cenową wśród deweloperów oferujących mieszkania w Gminie Kołbaskowo.

Istotnym jest, że w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo uchwalonym na mocy Uchwały Rady Gminy Kołbaskowo nr XIII/125/2015 z dnia 16 listopada 2015 r. obszar inwestycji głównej określony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej. Postulowany przez inwestora zintegrowany plan inwestycyjny będzie więc stanowił realizację postanowień studium, a nadto kontynuację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej już istniejącej na działkach sąsiednich.

Stosownie do art. 37eb ust. 1 Ustawy w załączeniu przedkładam projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Z poważaniem

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kecman', written over a faint, partially legible stamp that includes the words 'PREZES ZARZADU' and 'Kecman'.

Załączniki:

1. Koncepcja ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania
2. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego