

Projekt

z dnia 10 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalno –
usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
przy ul. 1 Maja 22 w Wałbrzychu”**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 219) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 506, z późn. zm.)

Rada Miejska Wałbrzycha

**po stwierdzeniu, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze „Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha” uchwalonym uchwałą nr XII/107/19 Rady
Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r. uchwała, co następuje:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ul. 1 Maja 22 w Wałbrzychu na działkach nr 435/10, 436/2, 437/2, obręb nr 27 Śródmieście, wraz z obszarem oddziaływania inwestycji obejmującym działki nr 436/1, 437/1, 435/15, 435/6, 435/14, 435/13, 435/4, 435/8, 428/12, 428/13, 427, 482/7, 482/4, 426/1, 482/13, 417/10, 417/9, 482/12, 426/2, 424/4, 407, 428/15, 428/6, 428/16, 435/12, 424/3, 428/19, 428/21, 428/22, 428/25, 428/26, 428/29, 428/30, 428/31, 428/32 i części działek nr 438/6, 477/3, obręb 27 Śródmieście.

§ 2. 1. Załączniki graficzne do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji mieszkaniowej i granice obszaru jej oddziaływania w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – koncepcja zagospodarowania terenu w skali 1:500;
- 3) załącznik nr 3 – wizualizacja charakteru zabudowy.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 33 m²;
- 2) maksymalną – 126 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 44;
- 2) maksymalną – 80.

§ 5. Dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań na działalność usługową, w tym handlową.

§ 6. 1. Ustala się zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu obejmujący:

- 1) rozbiórkę pozostałości i utwardzeń po obiektach targowiska;
- 2) realizację budynku lub odrębnych w sensie technicznym budynków przyległych do siebie ścianami szczytowymi, wraz z parkingiem podziemnym;
- 3) budowę nowych i przebudowę istniejących przyłączy;

- 4) budowę zjazdu z ul. Kasztanowej;
- 5) wykonanie urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 6) wprowadzenie obiektów małej architektury, wraz z nasadzeniami zieleni.

2. Dopuszcza się przebudowę zjazdu z ul. 1 Maja.

§ 7. 1. Projektowaną zabudowę należy przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów sieci.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, wraz z budową urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowej), jeżeli będzie to warunkiem koniecznym do wyposażenia projektowanego zamierzenia w niezbędne instalacje techniczne.

3. Podłączenie planowanego budynku (lub odrębnych w sensie technicznym budynków przyległych do siebie ścianami szczytowymi) do sieci infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie zostanie spowodowane zagrożenie dla właściwego funkcjonowania istniejących sieci.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie przewidywanego zapotrzebowania na:

- 1) wodę – średnio 50 m³/d (maksymalnie 90 m³/d);
 - 2) energię elektryczną – 450 kW;
 - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych – średnio 50 m³/d (maksymalnie 90 m³/d).
2. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
 3. Wody opadowe należy odprowadzać do sieci miejskiej lub zagospodarować w miejscu powstania.
 4. Dopuszcza się realizację zbiorników do czasowego magazynowania wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania, np. do podlewania zieleni.
 5. Do celów grzewczych należy wykorzystać gaz ziemny.
 6. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności lub innych proekologicznych mediach – o emisji substancji mniejszej lub równej jak powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym.
 7. Dopuszcza się wyposażenie budynku w instalacje oparte na odnawialnych źródłach energii.

§ 9. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
 - 2) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym handlowych.
2. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie parkingów:
- 1) podziemnych;
 - 2) terenowych.
3. Dopuszcza się zbilansowanie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla lokali usługowych (w tym handlowych) w oparciu o istniejący parking miejski zlokalizowany na działkach nr 417/9, 417/10, 482/12 i 482/13, obr. 27 Śródmieście.

§ 10. Teren objęty inwestycją należy wyposażyć w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem ich segregacji i sposobu zagospodarowywania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 11. 1. Sposób i charakterystyka zagospodarowania terenu musi uwzględniać zasadnicze elementy układu przestrzennego poprzez usytuowanie projektowanego budynku mieszkalno – usługowego (lub odrębnych w sensie technicznym budynków przyległych do siebie ścianami szczytowymi) w południowej części działki nr 437/2, obr. 27 Śródmieście, wzdłuż ul. 1 Maja oraz nawiązanie linią zabudowy do sąsiednich budynków mieszkalnych.

2. Przedmiotowy budynek (lub odrębne w sensie technicznym budynki przyległe do siebie ścianami szczytowymi) należy zaprojektować jako:

- 1) spójny z zabudową śródmiejską poprzez sposób ukształtowania bryły, podział elewacji i detal przy uwzględnieniu związków przestrzennych i planistycznych z otoczeniem;
- 2) liczący 4 kondygnacje nadziemne;
- 3) z parkingiem podziemnym;
- 4) z elewacją frontową (lub ich sumą w przypadku zrealizowania obiektu, jako oddzielne technicznie budynki) o szerokości mierzącej do 94 m;
- 5) z dachem płaskim.

3. Dla projektowanego budynku (lub odrębnych w sensie technicznym budynków przyległych do siebie ścianami szczytowymi) dopuszcza się:

- 1) wykonanie antresoli w mieszkaniach na najwyższej kondygnacji, położonych w obrębie narożnika wyeksponowanego od strony zachodniej;
- 2) dachy zielone;
- 3) wprowadzenie na parterze funkcji usługowej, w tym handlowej, pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla funkcji mieszkaniowej;
- 4) wykorzystanie go w całości na cele mieszkalne z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 6) wyjście parkingiem podziemnym poza jego obrys.

§ 12. Ustala się charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji, tj.:

- 1) powierzchnię terenu inwestycji – 4099 m²;
- 2) powierzchnię zabudowy budynku mieszkalno - usługowego – nie więcej niż 1420 m²;
- 3) całkowitą powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 4) powierzchnię (licząc po obrysie) parkingu podziemnego poza obrysem budynku mieszkalno - usługowego – nie więcej niż 1700 m²;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) parkingi – nie więcej niż 2600 m².

§ 13. Emisje wytwarzane przez planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem inwestycji.

§ 14. Budynek mieszkalno – usługowy należy zaprojektować w sposób zabezpieczający właściwe warunki życia, z zastosowaniem rozwiązań eliminujących emisje powstałe w związku z eksploatacją dróg.

§ 15. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

- 1) dz. nr 435/10 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00074029/7
- 2) dz. nr 436/2 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00020233/7
- 3) dz. nr 437/2 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00020233/7

§ 16. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) dz. nr 407 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00077340/4
- 2) dz. nr 417/9 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00049755/1
- 3) dz. nr 417/10 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00061680/4
- 4) dz. nr 424/3 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00055881/8
- 5) dz. nr 124/4 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00054375/1
- 6) dz. nr 426/1 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00020724/6
- 7) dz. nr 426/2 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00054374/4
- 8) dz. nr 428/12 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029504/1

- 9) dz. nr 428/13 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029505/8
- 10) dz. nr 428/15 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029507/2
- 11) dz. nr 428/16 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029503/4
- 12) dz. nr 428/19 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029496/1
- 13) dz. nr 428/22 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029496/1
- 14) dz. nr 428/26 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029506/5
- 15) dz. nr 428/30 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029497/8
- 16) dz. nr 428/32 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00029495/4
- 17) dz. nr 435/4 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00036408/0
- 18) dz. nr 435/6 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00047580/9
- 19) dz. nr 435/8 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00036408/0
- 20) dz. nr 435/12 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00086664/7
- 21) dz. nr 435/13 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00036408/0
- 22) dz. nr 435/14 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00047580/9
- 23) dz. nr 435/15 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00047580/9
- 24) dz. nr 436/1 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00047580/9
- 25) dz. nr 437/1 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00047580/9
- 26) dz. nr 482/12 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00049755/1
- 27) dz. nr 482/13 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00061680/4

§ 17. Ustala się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) dz. nr 427 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00076280/8
- 2) dz. nr 428/6 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00030193/7
- 3) dz. nr 428/21 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00030193/7
- 4) dz. nr 428/25 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00030193/7
- 5) dz. nr 428/29 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00030193/7
- 6) dz. nr 428/31 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00030193/7
- 7) dz. nr 438/6 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00084175/8
- 8) dz. nr 477/3 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00082870/6
- 9) dz. nr 482/4 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00082869/6
- 10) dz. nr 482/7 obr. 27 Śródmieście, KW SWIW/00077485/2

§ 18. 1. Realizując przedsięwzięcie należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w tym powierzchni ziemi, zieleni, stosunków wodnych.

2. W przypadku kolizji inwestycji z drzewami lub krzewami należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W przypadku konieczności niwelacji terenu masami ziemnymi innymi niż wskazane w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach należy na powyższe uzyskać stosowne zezwolenie.

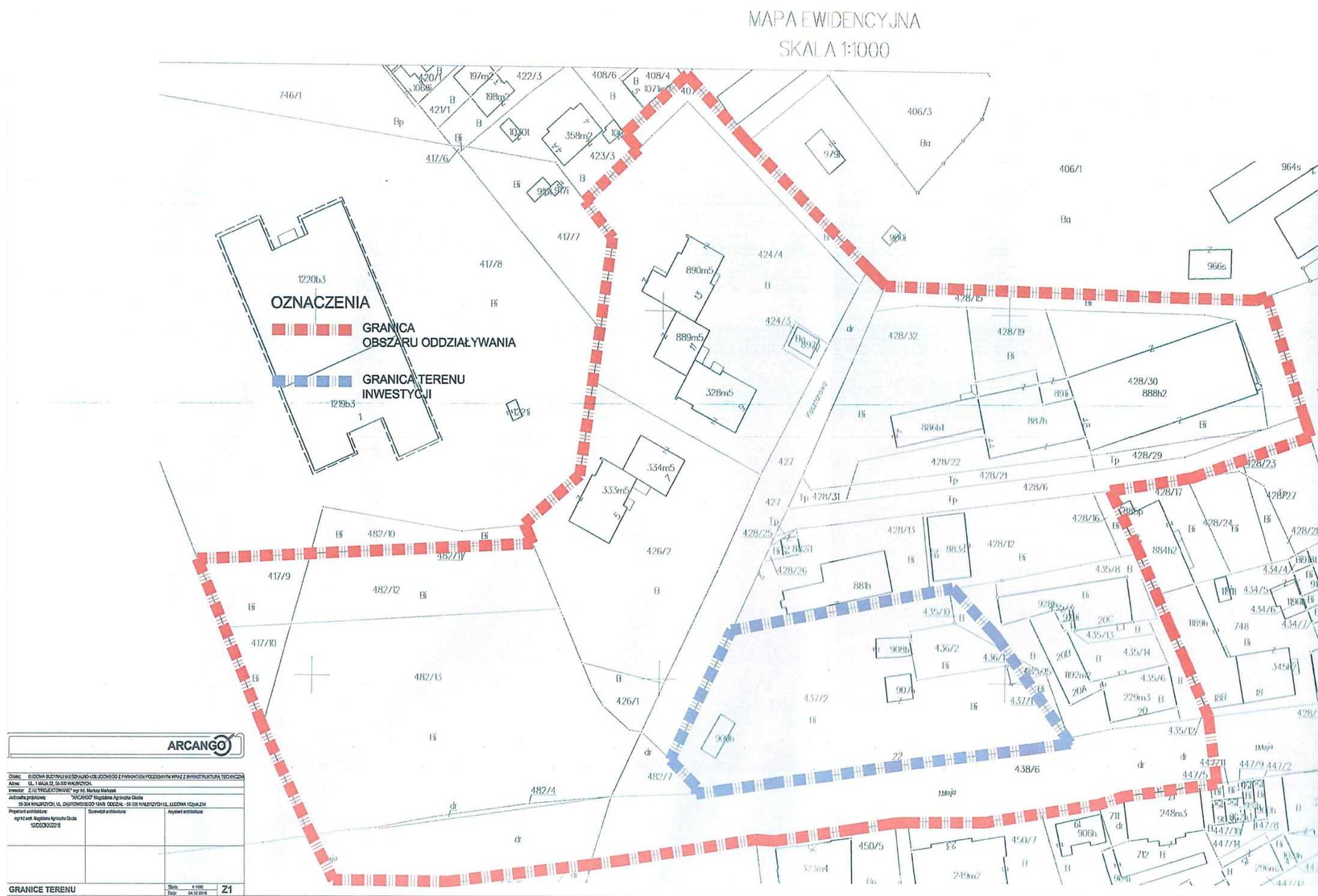
4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 19. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Granice terenu inwestycji mieszkaniowej i granice obszaru jej oddziaływania w skali 1:1000



Koncepcja zagospodarowania terenu w skali 1:500

kanc.33UK.bb4.2.695.2019

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii
mapy zasadniczej z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

2019.06.11

Data wykonania kopii

0265.1981.118

Kartofikator ewidencyjny
materiału zasobu

Z upoważnienia Prezydenta

PODINSPEKTOR

Paweł Gólas

Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-KRON86-NH

Sekcje mapy: 5.141.32.17.3.4; 5.141.32.17.3.2

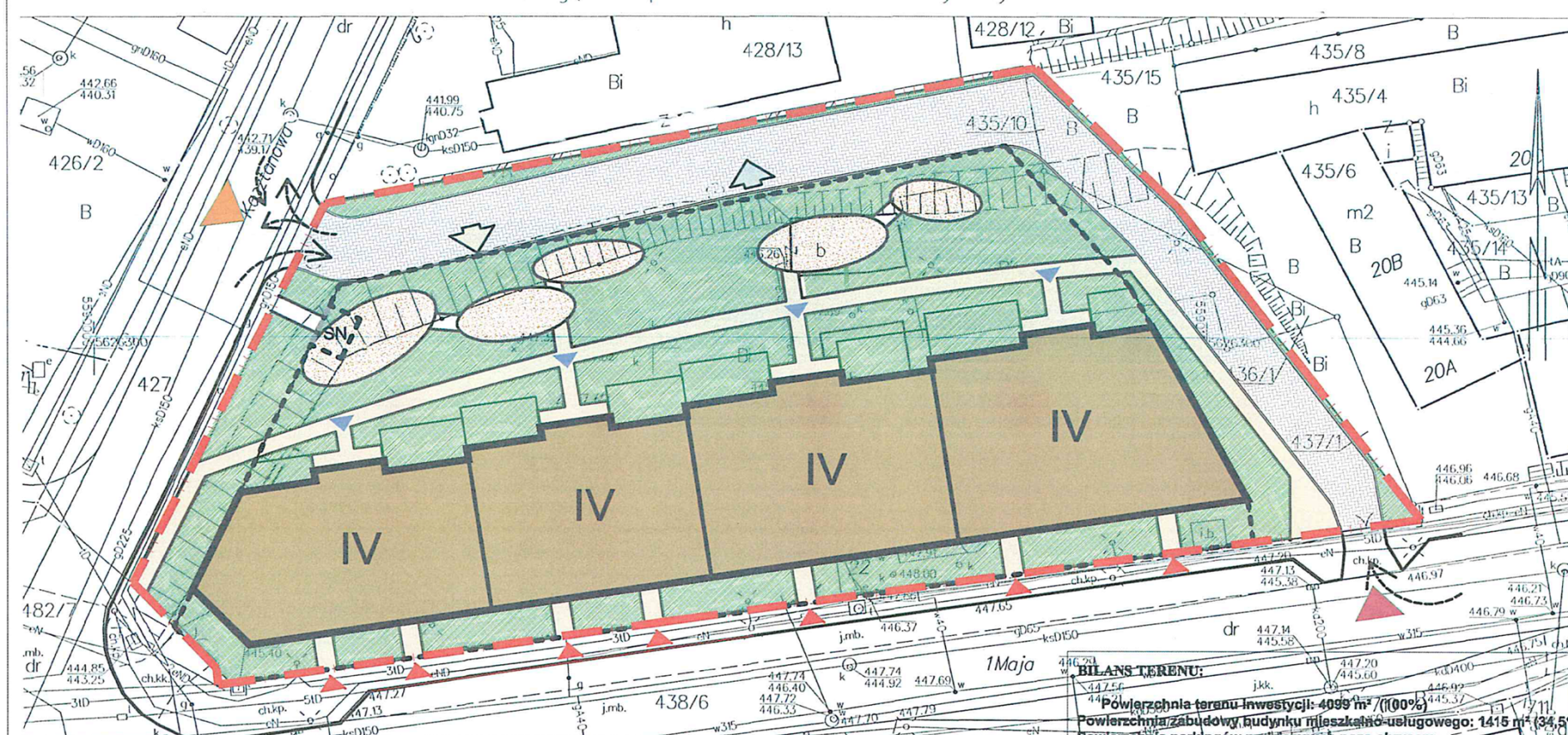
Przedstawione na mapie zasadniczej wysokości szczegółów terenowych
mogą nie odpowiadać wartościom rzeczywistym

województwo: dolnośląskie

Powiat: m. Wałbrzych

Jednostka ewidencyjna: 026501_1, M. Wałbrzych

Obręb: 0027, Śródmieście Nr 27



brzych dn. 11.06.2019

rzędk(a) wydruk: Marcin Piłch

ARCANGO

Opis: BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO Z PARKINGIEM PODZIEMNYM WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
Adres: UL. 1 MAJA 22, 55-300 WAŁBRZYCH
Inwestor: ZŁOTY PRZEDSIĘWZIENIE Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu
Jednostka projektowa: WYKONAWCZOŚĆ Projektowa i Budowlana
Projektant architektury: mgr inż. Magdalena Agnieszka Gólas
Sprawdził architekt: mgr inż. Magdalena Agnieszka Gólas
Data: 10.05.2019

KONCEPCJA ZAGOSP. TERENU

Skala: 1:500
Data: 04.12.2019
Z2

BILANS TERENU:

Powierzchnia terenu inwestycji: 4099 m² (100%)
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalno-usługowego: 1415 m² (34,5%)
Powierzchnia parkingów podziemnych poza obrysem
budynku 1648,40 m² (40,21%)
Zieleń 100% - 332,68 m² (8,1%)
Zieleń 50%
- dach zielony nad parkingiem 1203,73 m² (liczone w 50% - 14% terenu)
- dach zielony nad budynkiem mieszkalnym min. 656 m² (liczone w 50% - 8% terenu)
Łącznie tereny zielone 30,1% (minimum 25%)
Nawierzchnia utwardzona dojazdów i dojazd: 944,84 m² (22,9%)

Utwardzenia placów zabaw - nawierzchnia poliuretanowa i kostka (202,75 - 0,5%)

Przybliżona powierzchnia użytkowa parkingu 2500 m². Przybliżona liczba miejsc postojowych na parkingu podziemnym ok. 40-50.
Wskaźnik miejsc postojowych w zależności od liczby mieszkań 0,5-2,0

Minimalna liczba mieszkań: 44
Maksymalna liczba mieszkań: 80

Oznaczenia:

- PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKALNO-USŁUGOWA
- PROJEKTOWANA DROGA WEWNĘTRZNA
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA DLA RUCHU PIESZEGO
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA PLACU ZABAW (NAWIERZCHNIA POLIURETANOWA)
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ (TRAWA I NASADZENIA)
- WJAZD PROJEKTOWANY (WJAZD I WYJAZD Z KAŻDEGO PASA RUCHU)
- WJAZD ISTNIEJĄCY (TYLKO WJAZD Z PRAWEGO PASA)
- WEJŚCIE DO LOKALU USŁUGOWEGO, W TYM HANDLOWEGO
- WEJŚCIE DO BUDYNKU MIESZKALNEGO
- OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
- IV LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- WYJAZD Z GARAŻU PODZIEMNEGO
- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- SN STACJA TRANSFORMATOROWA SN/nN (realizowana przez Tauron Dystrybucja na działce Wnioskodawcy)

Wizualizacja charakteru zabudowy



ARCANGO		
Członek: BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO Z PARKINGIEM PODZIEMNYM WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ		
Adres: UL. 1 MAJA 22, 55-500 WAŁBRZYCH		
Inwestor: Z.I.U. "PROJEKTOWANIE" mgr inż. Marcin Marzec		
Jednostka projektowa: "ARCANGO" Magdalena Agnieszka Głódka		
55-204 WAŁBRZYCH, UL. DĄBOWIEGO 15A/1; 00-000 - 55-500 WAŁBRZYCH UL. LUDOWA 1/Głódka 214		
Projektant architektury:	Opracował architektura:	Asystent architektury:
mgr inż. arch. Magdalena Agnieszka Głódka 10DSOKW/2018		
WIZUALIZACJA		
Data: 04.12.2018		Z3

Uzasadnienie

Inwestor zamierzający zrealizować inwestycję mieszkaniową pn. „Budowa budynku mieszkalno-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 1 Maja 22 w Wałbrzychu”, firma Z.I.U. „Projektowanie” mgr inż. Mariusz Mańczak, wystąpił w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tzw. specustawy mieszkaniowej (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 219) z wnioskiem o ustalenie jej lokalizacji za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wałbrzycha do Rady Miejskiej Wałbrzycha.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w Śródmieściu przy ul. 1-go Maja, w miejscu zwyczajowo określanym z racji poprzedniego zagospodarowania (owocowo-warzywny plac targowy) jako „Zielony rynek” i obejmuje obszar 0.4099ha. Inwestor planuje zrealizować zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji funkcji usługowej (w tym handlowej).

W fazie wstępnej postępowania, korzystając z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) wykluczono możliwość zaliczenia przedmiotowego przedsięwzięcia do mogących znacząco oddziaływać na środowisko – teren inwestycji nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony przyrody, powierzchnia planowanego parkingu nie będzie przekraczać 0,5ha a powierzchnia zabudowy nie będzie przekraczać 4ha.

Przewidywana działalność usługowa (w tym handlowa) spełnia wymogi art. 3 specustawy mieszkaniowej.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa ma być prowadzona na obszarze, na którym nie są prowadzone inne inwestycje wymienione w art. 4 specustawy mieszkaniowej.

Teren przedmiotowej inwestycji nie podlega ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych oraz nie leży na obszarze otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych ani na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W przedmiotowym przypadku:

- Teren na którym planowana jest inwestycja znajduje się na obszarze dla którego obowiązuje Uchwała nr XXIV/210/08 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 kwietnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnej części śródmieścia – rejonu ulic 1-go Maja – Limanowskiego w Wałbrzychu. We wskazanym planie miejscowym teren inwestycji jest oznaczony symbolem 10U, na którego obszarze przewidziano zachowanie funkcji targowiska, a w jego części rysunkowej wskazano ponadto wymagającą starannego zagospodarowania eksponowaną lokalizację naroża zbiegu ulic 1-go Maja i Kasztanowej. Istnieją niezgodności z obowiązującym na obszarze planowanej inwestycji planem miejscowym. Powyższe dotyczy następujących zagadnień: funkcji terenu, linii zabudowy, wysokości zabudowy, a także liczby miejsc postojowych i ich lokalizacji,

- uchwała o utworzeniu parku kulturowego nie została podjęta,

- nie stwierdzono sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha – zgodnie z uchwałą nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji niniejszej inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru funkcjonalnego 23M1 (obszar zamieszkiwania). Wymagane parametry dla zabudowy wielorodzinnej to zabudowa śródmiejska wysokiej intensywności o maksymalnej wysokości do 20m, intensywności zabudowy do 3, powierzchni zabudowy nie większej niż 50% powierzchni terenu, a także minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni terenu, charakteryzującej się współczynnikiem minimum jedno miejsce postojowe na mieszkanie. Planowane przedsięwzięcie uwzględnia powyższe wymogi, mieszcząc się w zarysowanych w studium limitach.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji została sporządzona przez pełnomocnika inwestora, a równocześnie osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów i posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej – panią Magdaleną Głocką. Koncepcja ta spełniała wymogi art. 6 specustawy mieszkaniowej.

Obszar planowanej inwestycji nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Teren inwestycji obejmuje grunty zabudowane i zurbanizowane (a dokładniej użytki oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Bi – inne tereny zabudowane oraz symbolem B – tereny mieszkaniowe) i nie obejmuje gruntów rolnych ani leśnych.

Biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy stwierdzono, iż nie są one zaspokojone w stopniu wystarczającym. Mając na celu stymulowanie rozwoju miasta, wyhamowanie procesu depopulacji i podnoszenie standardów zamieszkania, pozytywnie ocenia się przedmiotowy zamiar inwestycyjny. Rada Miejska Wałbrzycha wzięła pod uwagę możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z których wyraźnie wynika, iż lokalizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej wychodzi naprzeciw realnym potrzebom miasta i jego mieszkańców oraz ma miejsce na obszarze przewidzianym w studium na taki cel.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach (art. 7 ust. 7 i ust. 8 specustawy mieszkaniowej) i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku (z art. 7 ust. 10 specustawy) oraz jego opiniowania (z art. 7 ust. 12 i 13) i uzgodnień (z art. 7 ust. 14 i 15). Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej Wałbrzycha do rozpatrzenia.

W treści niniejszej uchwały zostały określone wszystkie elementy wymienione w art. 8 ust. 1 specustawy mieszkaniowej, tj.:

- 1) rodzaj inwestycji określono w jej §1.
- 2) granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 a także w § 15.
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań określono w § 3.
- 4) minimalną i maksymalną liczbę mieszkań określono w § 4.
- 5) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność usługową (w tym handlową) określono w § 5.
- 6) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu zostały określone w § 6 ust. 1.
- 7) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu zostały określone w § 7.
- 8) 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 zostały określone w § 8, w § 9 ust. 1 i w § 10.
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej zostały określone w paragrafach: 9, 10, 11, 12 i 6, a także w załączniku nr 2.
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko zostały określone w paragrafach nr: 11, 12 i 18 oraz w § 8, w szczególności w ust. 6.
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zostały określone w § 15.
- 10) 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 zostały określone w § 16.

11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona zostały określone w § 17.

12) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków zostały określone w § 13 i 18.

Na obszarze inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków nieruchomych. Teren planowanej inwestycji położony jest poza rejestrowym historycznym układem urbanistycznym dzielnicy Stare Miasto.

Do wniosku opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu nie złożono uwag, o których mowa w art. 7 ust. 11 specustawy mieszkaniowej.

Budynki objęte inwestycją liczyć będą 4 kondygnacje nadziemne. Spełnione są zatem wymogi art. 17 ust. 6 specustawy mieszkaniowej, gdyż w mieście Wałbrzych, którego liczba mieszkańców przekracza 100000, ustawa dopuszcza obiekty nie wyższe niż 14 kondygnacji. Zabudowa sąsiadująca liczy co najwyżej 5 kondygnacji nadziemnych. Jak z powyższego wynika – nie ma w tym wypadku zastosowania art. 17 ust. 7 specustawy.

Integralną częścią uchwały określającej charakterystykę planowanej zabudowy są załączniki graficzne określające:

1.granice terenu inwestycji i granice terenu objętego wnioskiem – równe granicom obszaru oddziaływania inwestycji, a także

2.sposób zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją mieszkaniową oraz

3.przestrzenną koncepcję wyglądu planowanej zabudowy w kontekście zabudowy istniejącej (w formie wizualizacji).

Z treści art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy 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 obszaru centralnej części Śródmieścia – rejonu ulic 1-go Maja – Limanowskiego w Wałbrzychu (uchwała Rady Miasta Wałbrzycha nr XXIV/210/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 162 poz. 1857 z dnia 12 czerwca 2008 roku) – Radzie Miejskiej Wałbrzycha przedłożone zostaje również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby tego planu.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w tzw. specustawie mieszkaniowej oraz ich spełnienie, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie go Radzie Miasta Wałbrzycha do rozpatrzenia.