

**UCHWAŁA NR XXXVII/421/21
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 17 czerwca 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych z parkingami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Długiej w Wałbrzychu

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 219 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 713 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych z parkingami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Długiej w Wałbrzychu na działkach nr 204/13, 204/15 i 204/16 obręb 4 Szczawienko, z obszarem oddziaływania inwestycji obejmującym działki nr 241, 242, 243, 244, 245 oraz części działek nr 208/10, 197/7, 201/9, 201/10, 201/8, 240 i 246 obręb 4 Szczawienko.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej i granice obszaru jej oddziaływania;
- 2) załącznik nr 2 – przedstawiający koncepcję zagospodarowania terenu;
- 3) załącznik nr 3 – zawierający wizualizacje charakteru proponowanej zabudowy.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 30 m²;
- 2) maksymalną – 90 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 30
- 2) maksymalną – 200.

§ 5. Dopuszcza się przeznaczenie na działalność usługową, w tym handlową powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej realizowanych mieszkań.

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

- 1) rozbiórkę zabudowań i pozostałości istniejących budowli;
- 2) likwidację utwardzeń i nasypów w obrębie nieruchomości;
- 3) usunięcie kolidującej z inwestycją dziko rosnącej zieleni;
- 4) usunięcie kolizji istniejących sieci z planowaną inwestycją;
- 5) realizację przyłączy wg wskazań gestorów poszczególnych sieci;
- 6) budowę jednorodnych architektonicznie budynków mieszkalnych z parkingami podziemnymi;
- 7) budowę dróg wewnętrznych, dojazdów, placów i miejsc postojowych;
- 8) realizację pozostałych elementów zagospodarowania terenu (takich jak place zabaw dla dzieci, placyki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych) niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy mieszkalnej w obrębie terenu inwestycji.

2. Dopuszcza się:

- 1) możliwość przeniesienia trafostacji z działki nr 204/15 w inne miejsce oraz wykorzystanie obszaru tej parceli na zielen lub placyk gospodarczy;

- 2) wprowadzenie na terenie inwestycji obiektów małej architektury;
- 3) realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) możliwość przebudowy istniejącego zjazdu.

§ 7. 1. Projektowaną zabudowę przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci, w tym m.in.: ciepłowniczej, wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej.

2. Dopuszcza się likwidację kolidującej z inwestycją infrastruktury technicznej, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci a także budowę nowych jej odcinków.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę przedmiotowej inwestycji w zakresie:

- 1) szacowanego zapotrzebowania na pobór:
 - a) wody do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych:
 - średnio 86,4 m³/d
 - maksymalnie 94,6 m³/d;
 - b) wody do celów przeciwpożarowych – 20 l/s;
 - c) energii elektrycznej – 310 kW;
 - d) energii cieplnej z sieci miejskiej:
 - roczny pobór ciepła na centralne ogrzewanie – 4460 GJ
 - roczny pobór ciepła na ciepłą wodę użytkową – 1835 GJ
 - moc cieplna potrzebna dla centralnego ogrzewania – 805 kW
 - moc cieplna potrzebna dla wytworzenia ciepłej wody użytkowej – 260 kW.
- 2) sposobu odprowadzenia:
 - a) ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości:
 - średnio 86,4 m³/d
 - maksymalnie 94,6 m³/d;
 - b) wód opadowych i roztopowych (w przypadku powierzchni utwardzonych po ich wcześniejszym podczyszczeniu w stosownym separatorze substancji ropopochodnych) przez:
 - odprowadzenie do sieci miejskiej
 - czasowe gromadzenie w zbiornikach podziemnych
 - wykorzystanie w ramach nieruchomości objętej inwestycją do podlewania zieleni lub splukiwania misek ustępowych wybranych lokali.

2. Dopuszcza się wyposażenie poszczególnych obiektów w instalacje oparte na odnawialnych źródłach energii.

§ 9. 1. Ustala się następujące minimalne ilości zapewnionych w ramach inwestycji mieszkaniowej miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową):

- 1) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60m²;
- 2) 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie o powierzchni użytkowej wynoszącej przynajmniej 60m²
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

2. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie parkingów:

- 1) podziemnych;
- 2) terenowych.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia stojaków dla rowerów w rejonie wejść do budynków, w pobliżu lokali usługowych i przy placu zabaw.

§ 10. Wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc selektywnego gromadzenia odpadów bytowych wyposażonych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Miejsca te wydzielać przestrzennie w sposób wykorzystujący żywą roślinność, np. zieleń pnącą.

§ 11. 1. Rozmieszczenie przedmiotowych pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi zaplanować w sposób logiczny i spójny.

2. Dopuszcza się realizację przedmiotowej inwestycji w etapach obejmujących kolejne budynki wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a także ograniczenie inwestycji do pierwszego, drugiego, trzeciego lub czwartego etapu, przy czym zaleca się budowę zespołu składającego się z przynajmniej trzech obiektów mieszkalnych z parkingami podziemnymi.

3. Każdy budynek mieszkalny zaprojektować jako obiekt:

- 1) architektonicznie spójny z pozostałymi;
- 2) liczący do sześciu kondygnacji nadziemnych;
- 3) wyposażony w jedno- lub dwupoziomowy parking podziemny;
- 4) oparty na linii zabudowy nawiązującej do usytuowania pozostałych;
- 5) o szerokości elewacji frontowej mieszczącej się w zakresie 20-40m;
- 6) o powierzchni zabudowy mieszczącej się w przedziale 240-500m²;
- 7) przekryty dachem płaskim;
- 8) o wysokości do 20m.

4. Dopuszcza się:

- 1) dachy zielone, szczególnie nad parkingami podziemnymi;
- 2) wprowadzenie funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) funkcjonalne łączenie poszczególnych parkingów podziemnych;
- 4) wprowadzanie elementów małej architektury.

§ 12. Ustala się następujące charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji:

- 1) powierzchnię terenu inwestycji – 17589m²;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 2500m²;
- 3) powierzchnię utwardzoną nie przekraczającą 6000m²;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zajmującą przynajmniej 45% terenu inwestycji;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży lokali usługowych w wysokości 800m².

§ 13. 1. Budynki mieszkalne należy zaprojektować w sposób zabezpieczający właściwe warunki życia, z zastosowaniem rozwiązań eliminujących emisje powstałe w związku z eksploatacją dróg oraz w wyniku etapowania inwestycji.

2. Zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji inwestycji zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przez zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.

3. Odpady gromadzić zgodnie z ustaleniami § 10 niniejszej uchwały oraz w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych.

4. Prace budowlane w kolejnych etapach realizacji inwestycji prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem ochrony akustycznej wcześniej wybudowanych i zamieszkałych już budynków wielorodzinnych. Korzystać z rozwiązań minimalizujących pylenie do powietrza atmosferycznego.

5. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami regulującymi gospodarkę odpadami.

§ 14. Ustala się następujące nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) dz. nr 204/13 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00058056/7;
- 2) dz. nr 204/15 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00079930/1;
- 3) dz. nr 204/16 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00031542/6.

§ 15. Ustala się następujące 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 241 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 2) dz. nr 242 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 3) dz. nr 243 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 4) dz. nr 244 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 5) dz. nr 245 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 6) dz. nr 201/9 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 7) dz. nr 201/10 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00009417/8;
- 8) dz. nr 201/8 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00036977/9;
- 9) dz. nr 240 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1;
- 10) dz. nr 246 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1.

§ 16. Ustala się następujące 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 208/10 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00077336/3;
- 2) dz. nr 197/7 obr. 4 Szczawienko, numer księgi SW1W/00088363/1.

§ 17. 1. Realizując przedsięwzięcie uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w tym m.in. ochronę powierzchni ziemi, zieleni i stosunków wodnych.

2. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z drzewami lub krzewami 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 odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

§ 19. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

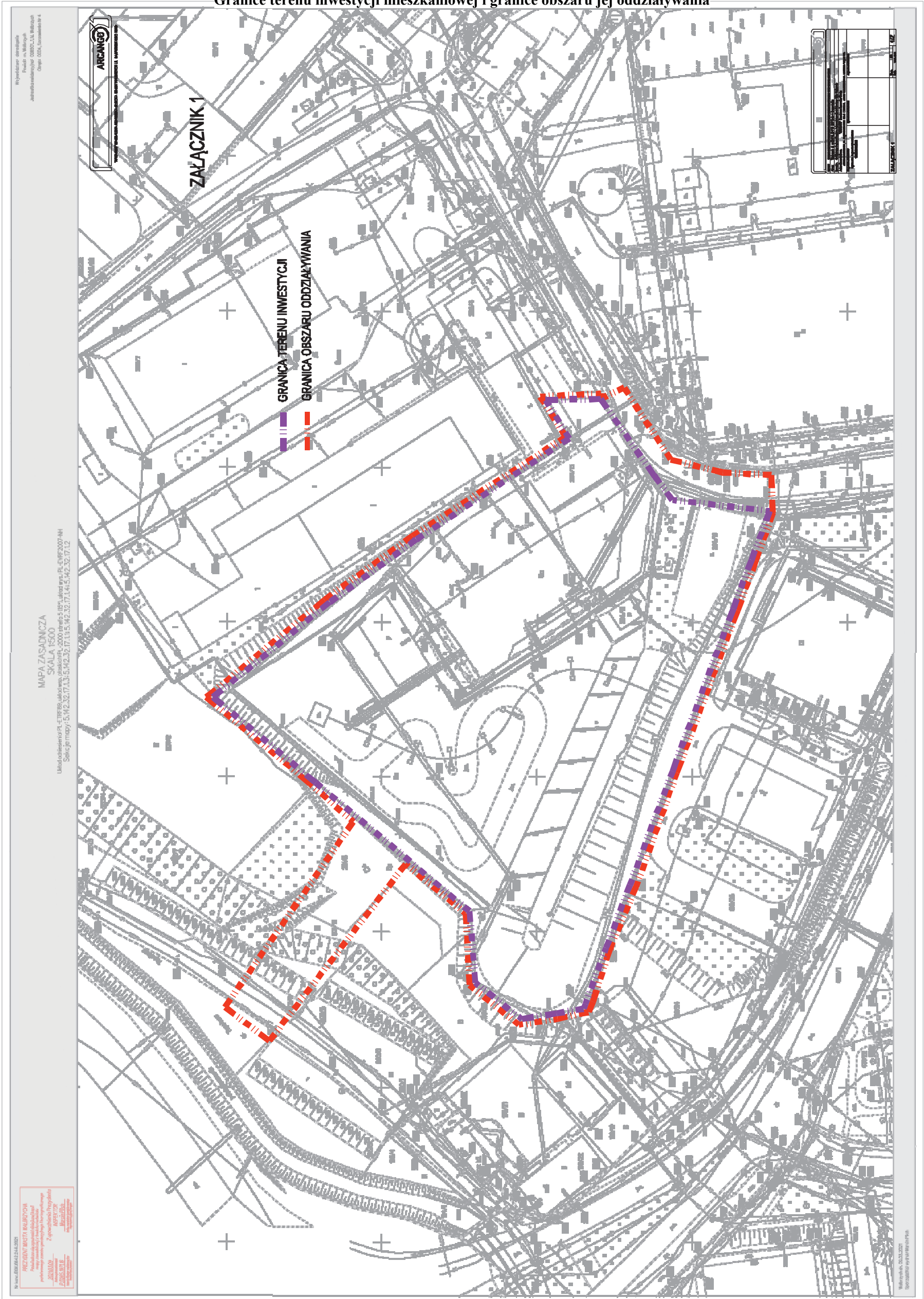
§ 21. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Granice terenu inwestycji mieszkaniowej i granice obszaru jej oddziaływania



Koncepcja zagospodarowania terenu

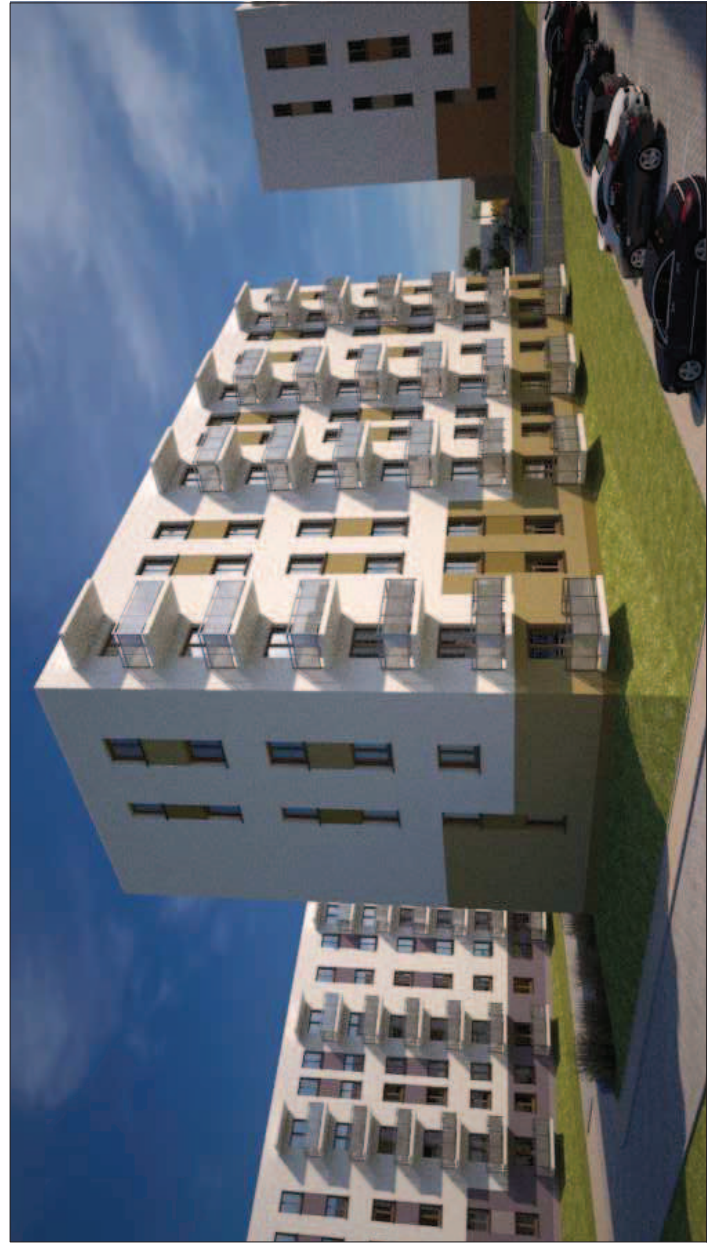


Wizualizacje planowanej zabudowy



ARCANGO MAGDALENA AGNIESZKA GŁOCKA 58-504 WAŁBRZYCH UL. DĄBROWSKIEGO 18A/8

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ ZABUDOWY



ARCANGO	
<p>Opis: Budowa budynków mieszkalnych z podziemnym parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną Adres: Wałbrzych, ul. nr 28A/5, 28A/5, 28A/6 ul. Szczytnicko Inwestor: Spółdzielnia Budowlano-Usługowa Jaskółczyki ul. Chłopska 108A Wałbrzych Jednostka projektowa: *ARCANGO* Magdalena Agnieszka Głocka 58-504 WAŁBRZYCH UL. DĄBROWSKIEGO 18A/8 ODDZIAŁ - 58-504 WAŁBRZYCH UL. LUDOWA 10p.2/4 Projektant architektura: Spółdzielnia architektura mgr inż. arch. Magdalena Agnieszka Głocka 101050002016</p>	
WIZUALIZACJE	
Strona Dokument	5/A

UZASADNIENIE

Inwestor, tj. Spółdzielnia Budowy Domków Jednorodzinnych w Wałbrzychu, z/s przy ul. Orłowicza 109a w Wałbrzychu, zamierzający zrealizować inwestycję mieszkaniową pn. „Budowa budynków mieszkalnych z parkingami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Długiej w Wałbrzychu” wystąpił, za pośrednictwem pełnomocnika - Pani Magdaleny Głockiej 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 późniejszymi zmianami) z wnioskiem o ustalenie jej lokalizacji za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wałbrzycha do Rady Miejskiej Wałbrzycha.

Teren objęty planowaną inwestycją, obejmujący obszar 1,7589 ha, zlokalizowany jest przy ul. Długiej, w miejscu obecnie nieużytkowanym z pozostałościami obiektów o funkcji magazynowej i przemysłowej, utwardzeniami betonowymi i nawierzchniami asfaltowymi, nasypem technologicznym oraz nieuporządkowaną zielenią – samosiejki brzoź, krzewy liściaste, topole. Inwestor planuje zrealizować zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji funkcji usługowej (w tym handlowej).

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839) inwestycja zalicza się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Z uwagi na powierzchnię garaży podziemnych i parkingów naziemnych planowanych w ramach inwestycji przekraczającą 0,5 ha dnia 19.11.2020r. skierowano do Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego zamierzenia. W dniu 18.02.2021 r. została wydana decyzja nr 2/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i określono niżej wymienione warunki realizacji przedsięwzięcia:

1. W celu zminimalizowania niebezpieczeństwa zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi na etapie realizacji zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną oraz zapewnić dostępność sorbentów.
2. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i budynków będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej.
3. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych, układ podczyszczania będzie dostosowany do powierzchni odwadnianej.
4. Odpady gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych do tego miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione firmy.
5. Prace budowlane w kolejnych etapach realizacji inwestycji prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem ochrony akustycznej wybudowanych i zamieszkałych już budynków wielorodzinnych oraz korzystać z rozwiązań minimalizujących pylenie do powietrza atmosferycznego.
6. Oleje, smary i inne substancje niebezpieczne przechowywać w szczelnych pojemnikach, w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich.
7. Na terenie przeznaczonym do realizacji inwestycji nie tankować i nie naprawiać sprzętu budowlanego.
8. Wszystkie narzędzia, maszyny techniczne, pojazdy budowy muszą posiadać wyregulowane silniki spalinowe oraz układy hydrauliczne i napędowe, co zapobiegnie przedostawaniu się zanieczyszczenia do powietrza, gleby oraz wody.
9. Należy kontrolować na bieżąco stan techniczny maszyn i urządzeń, w szczególności pod względem zwiększonej emisji hałasu i wycieków substancji ropopochodnych.

10. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, których warunki i sposób zagospodarowania nie zostaną określone we właściwych decyzjach budowlanych lub których zastosowanie mogłoby spowodować przekroczenie wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, należy zagospodarować zgodnie z przepisami regulującymi gospodarkę odpadami.

11. W trakcie prowadzenia prac budowlanych należy ograniczyć skutki wtórnego zapylenia poprzez zachowanie wysokiej kultury robót, w szczególności: systematycznie sprzątać plac budowy, zraszać wodą plac budowy, ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy, uważnie ładować materiały sypkie na pojazdy samochodowe, przykryć plandekami skrzynie załadunkowe samochodów transportujących materiały sypkie. Na zapleczu budowy, gdzie magazynowane będą materiały budowlane, składować jedynie niezbędne ich ilości, zabezpieczone przed pyleniem przy wietrznej pogodzie (np. nakryte folią lub innym materiałem).

12. W czasie przerwy w pracy silniki urządzeń wyłączać.

13. Po zakończeniu robót budowlanych teren inwestycji uporządkować.

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:

- inwestycja planowana jest na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Topolowej w Wałbrzychu, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXV/221/08 z dnia 30 maja 2008 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 199 poz. 2210 z dnia 21 lipca 2008 roku). We wskazanym planie miejscowym teren inwestycji oznaczony został symbolem 10 U,UR,P i przeznaczony na funkcję usługową, rzemieślniczą, produkcyjną i magazynową. W rejonie istniejącego nasypu przewidziano do zachowania zieleni wysoką. Ponadto ustalono maksymalną wysokość budynków na 12 m oraz dopuszczono możliwość lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m². Dodatkowo na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy, zabudowę dopuszczoną do zachowania (w tym obecnie już zlikwidowaną) oraz budynek wskazany do zachowania lub adaptacji. Zatem niezgodności z zapisami przywołanego planu miejscowego dotyczą przewidywanej funkcji obiektów, ich wysokości i lokalizacji (linii/granic zabudowy) oraz usytuowania zieleni wysokiej w rejonie istniejącego nasypu (przeznaczonego w ramach niniejszej inwestycji do likwidacji);
- 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 12.M 3 (obszar zamieszkiwania o wysokiej intensywności zabudowy z preferowaną zabudową wielorodzinną – blokową) zlokalizowanego w ramach jednostki urbanistycznej Piaskowa Góra. Zgodnie z ustaleniami studium dla ww. obszaru maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m, maksymalna intensywność zabudowy 3, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna nie mniej 30% powierzchni terenu. Poza tym przyjęto minimum jedno miejsce postojowe na lokal mieszkalny. Planowane przedsięwzięcie uwzględnia powyższe wymogi, respektując określone parametry;

- uchwała o utworzeniu parku kulturowego nie została podjęta;

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 jedynie grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ba – tereny przemysłowe, a tym samym nie dotyczy gruntów rolnych i 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 § 14,
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań określono w § 3,
- 4) minimalną i maksymalną liczbą 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,
- 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 § 6, § 9, § 10, § 11 i § 12, a także w załączniku nr 2,
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko zostały określone w § 8, § 11, § 12, § 13 i § 17,
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zostały określone w § 14,
- 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 § 15,
- 11) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona zostały określone w § 16,
- 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 zabytkowymi historycznymi układami urbanistycznymi.

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 6 kondygnacji nadziemnych. 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. 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 mieszkaniowej i granice obszaru jej oddziaływania,
2. sposób zagospodarowania terenu objętego przedmiotową inwestycją mieszkaniową,
3. przestrzenną koncepcję wyglądu planowanej zabudowy (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 położonego w rejonie ul. Topolowej w Wałbrzychu (Uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXV/221/08 z dnia 30 maja 2008 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 199, poz. 2210 z dnia 21 lipca 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska