

Projekt

z dnia 5 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zabudowy wielorodzinnej przy ul. Traugutta w Wałbrzychu

Na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. 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 2021 roku, poz. 1372)

Rada Miejska Wałbrzycha

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zabudowy wielorodzinnej przy ul. Traugutta w Wałbrzychu na działce nr 746/1 obręb Śródmieście 27, z obszarem oddziaływania inwestycji obejmującym działki nr 417/6 i 418/2 obręb Śródmieście 27 oraz części działek nr 124/7, 412/1, 413, 415, 414, 418/4, 418/5, 418/2, 419/1, 420/1, 421/1, 422/3, 417/8 i 746/2 obręb Śródmieście 27.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – określający granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w tym: granice inwestycji i granice obszaru jej oddziaływania;
- 2) załącznik nr 2 – przedstawiający koncepcję zagospodarowania terenu;
- 3) załącznik nr 3 – zawierający wizualizację elewacji zachodniej;
- 4) załącznik nr 4 – zawierający wizualizację elewacji wschodniej.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 46,9 m²;
- 2) maksymalną – 75,8 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 60
- 2) maksymalną – 64.

§ 5. Nie przewiduje się prowadzenia działalności usługowej ani handlowej na terenie inwestycji.

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

- 1) realizację zabudowy wielorodzinnej w formie jednego lub kilku jednorodnych architektonicznie budynków;
- 2) realizację przyłączy wg wskazań dysponentów poszczególnych sieci;
- 3) budowę infrastruktury technicznej, w tym budowę dróg wewnętrznych (podłączonych przez projektowany zjazd do istniejących ulic), placów, parkingów, terenów rekreacji, a także dojeżdżalnice pieszych powiązanych z układem komunikacyjnym miasta – w szczególności z ul. Traugutta i z ul. Sikorskiego;
- 4) zagospodarowanie terenów zielonych.

2. Dopuszcza się:

- 1) wprowadzenie na terenie inwestycji obiektów małej architektury;
- 2) realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 7. Projektowaną zabudowę przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponentów poszczególnych sieci, m.in.: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej.

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

- 1) szacowanego zapotrzebowania na pobór:
 - a) wody do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych:
 - średnio 26 m³/d
 - maksymalnie 30 m³/d;
 - b) wody do celów przeciwpożarowych – 10 l/s;
 - c) energii elektrycznej z sieci miejskiej 270 kW;
 - d) energii pozyskanej z własnego źródła ciepła na cele grzewcze – 140 kW
 - e) sieci telekomunikacyjnej – wedle aktualnego w czasie eksploatacji zapotrzebowania.
- 2) sposobu odprowadzenia:
 - a) ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości:
 - średnio 26 m³/d
 - maksymalnie 30 m³/d;
 - b) wód opadowych i roztopowych (w przypadku powierzchni utwardzonych po ich wcześniejszym podczyszczeniu w stosownym separatorze substancji ropopochodnych) przez:
 - czasowe gromadzenie w zbiornikach podziemnych i wykorzystanie ich w ramach nieruchomości objętej inwestycją, np. do podlewania zieleni
 - odprowadzenie ich nadmiaru do sieci miejskiej.
 - 3) korzystania z sieci telekomunikacyjnej
 - wedle aktualnego w czasie eksploatacji zapotrzebowania.

2. Dopuszcza się wyposażenie projektowanej zabudowy w instalacje oparte na odnawialnych źródłach energii (np. pompy ciepłe).

§ 9. 1. Ustala się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) dla użytkowników stałych i tymczasowych wg następującego przelicznika:

- a) dla każdego mieszkania typu 2PM minimum 1;
- b) dla każdego mieszkania typu 3PM minimum 1,22.

2. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie parkingów:

- 1) podziemnych;
- 2) terenowych.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia stojaków dla rowerów – w tym w rejonie wejść do klatek schodowych i przy miejscach rekreacji, etc.

4. Wprowadzić zieleni towarzyszącą parkingom naziemnym, w tym zacieniającą.

§ 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, w tym zieleni pnącą oraz zieleni formowaną w żywopłoty.

§ 11. 1. Projektowaną bryłę, w szczególności jej elewację zachodnią, kształtować w sposób reprezentacyjny.

2. Przedmiotową zabudowę wielorodzinną realizować jako obiekt:

- 1) o usytuowaniu kalenicowym;
- 2) liczący minimum trzy a maksymalnie sześć kondygnacji nadziemnych;
- 3) oparty na linii zabudowy nawiązującej do kierunku wyznaczonego przez granicę pasa drogowego ul. Sikorskiego z przedmiotową nieruchomością (działka nr 746/2 z działką nr 746/1 obręb Śródmieście 27);
- 4) o szerokości dłuższej elewacji mieszczącej się w zakresie 50-70m;
- 5) o powierzchni zabudowy mieszczącej się w przedziale 600-900m²;
- 6) przekryty dachem płaskim (nachylenie do 12°);
- 7) o wysokości do 20m.

3. Dopuszcza się:

- 1) dachy zielone;
- 2) podpiwniczenie;
- 3) parkingi podziemne;
- 4) realizację zabudowy w formie kilku (spójnych architektonicznie) obiektów o szerokości elewacji frontowej każdego z nich wynoszącej min. 25m;
- 5) realizację zabudowy w formie kilku segmentów dostosowanych do ukształtowania terenu.

4. Wprowadzić elementy małej architektury i zieleni urządzonej.

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

- 1) powierzchnię terenu inwestycji – 8205m²;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 900m²;
- 3) powierzchnię utwardzoną nie przekraczającą 3200m²;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zajmującą przynajmniej 50% terenu inwestycji.

§ 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 przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.

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

4. 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) działka nr 746/1 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.746/1 Numer księgi SW1W/00062615/5.

§ 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) działka nr 415 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.415 Numer księgi wieczystej SW1W/00011383/7;
- 2) działka nr 413 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.413 Numer księgi wieczystej SW1W/00010897/6;
- 3) działka nr 414 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.414 Numer księgi wieczystej SW1W/00010897/6;

- 4) działka nr 418/4 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.418/4 Numer księgi wieczystej SW1W/00047803/9;
- 5) działka nr 418/5 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.418/5 Numer księgi wieczystej SW1W/00047803/9;
- 6) działka nr 418/2 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.418/2 Numer księgi wieczystej SW1W/00044456/0;
- 7) działka nr 419/1 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.419/1 Numer księgi wieczystej SW1W/00036905/4;
- 8) działka nr 420/1 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.420/1 Numer księgi wieczystej SW1W/00036905/4;
- 9) działka nr 421/1 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.421/1 Numer księgi wieczystej SW1W/00011553/0;
- 10) działka nr 422/3 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.422/3 Numer księgi wieczystej SW1W/00011552/3;
- 11) działka nr 417/6 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.417/6 Numer księgi wieczystej SW1W/00071159/6;
- 12) działka nr 417/8 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.417/8 Numer księgi wieczystej SW1W/00049755/1.

§ 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) działka nr 124/7 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.124/7 Numer księgi SW1W/00074346/5;
- 2) działka nr 412/1 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.412/4 Numer księgi SW1W/00076280/8;
- 3) działka nr 746/2 obręb Śródmieście 27 Identyfikator działki 026501_1.0027.746/2 Numer księgi SW1W/00077050/4.

§ 17. 1. Realizując przedsięwzięcie należy uwzględnić potrzeby ochrony 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 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 z 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.

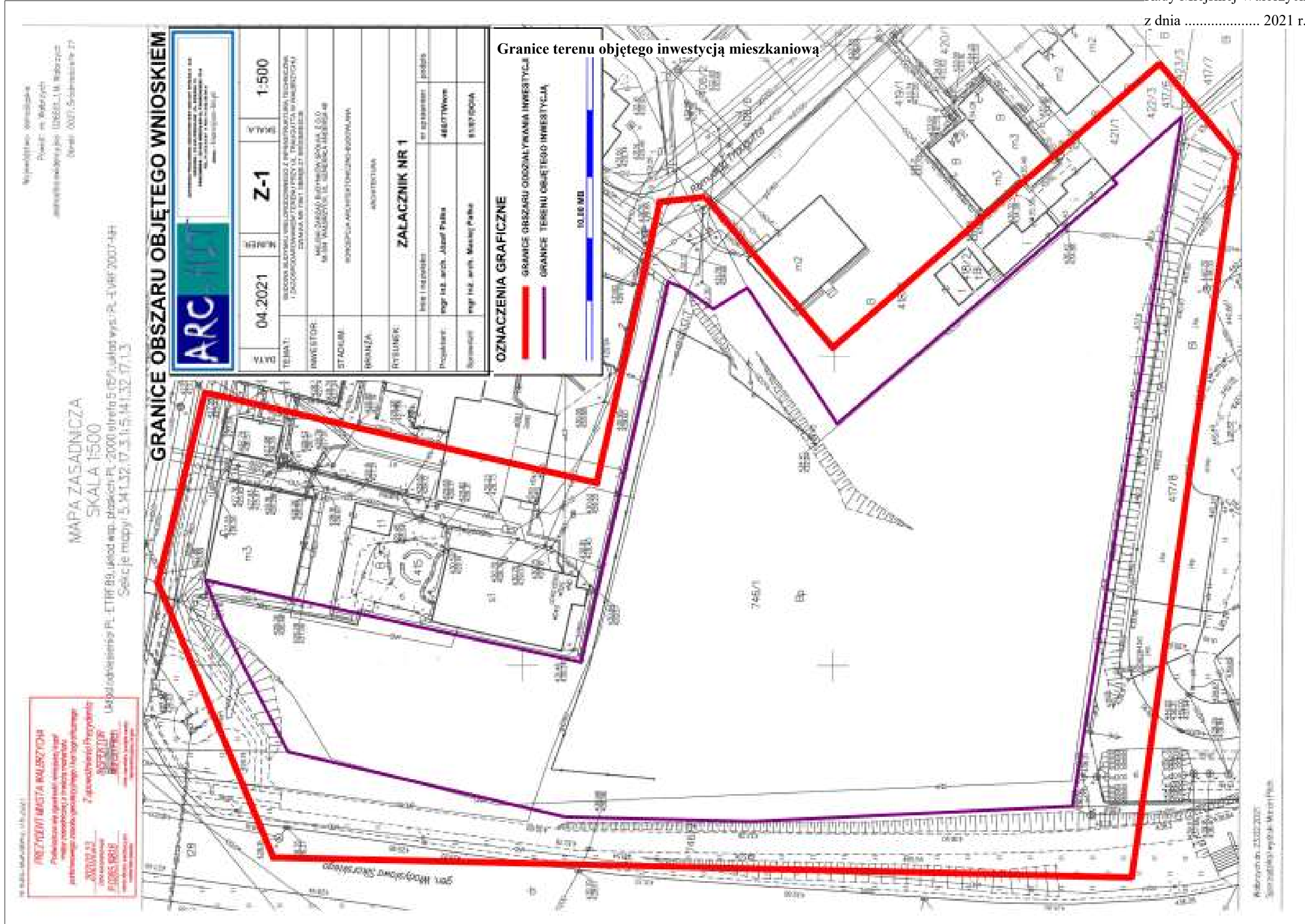
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska





Wizualizacja elewacji zachodniej



WIZUALIZACJE ELEWACJI ZACHODNIEJ

Wizualizacja elewacji wschodniej



WIZUALIZACJE ELEWACJI WSCHODNIEJ

UZASADNIENIE

Inwestor, tj. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., zamierzający zrealizować inwestycję mieszkaniową pn. „Budowa zabudowy wielorodzinnej przy ul. Traugutta w Wałbrzychu” wystąpił w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. 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 8205 m² oraz wpisany pomiędzy ul. Sikorskiego, budynek ZUS, a zabudowę mieszkaniowo – usługową dostępną z ul. Traugutta i ul. Wajdy, jest wolny od stałych elementów zagospodarowania kubaturowego i częściowo porośnięty nieuporządkowaną zielenią. Inwestor planuje zrealizować zabudowę mieszkaniową bez wprowadzenia 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 planowanych parkingów jest mniejsza niż 0,5 ha, a powierzchnia zabudowy nie będzie przekraczać 4 ha.

Nie przewiduje się działalności usługowej (w tym handlowej).

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 w dniu złożenia przedmiotowego wniosku, obowiązywały ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług, handlu, rzemiosła, mieszkalnictwa, komunikacji i zieleni w Wałbrzychu, obejmującej działki nr 124/5, 125/1, 417/2, 417/4, 482/6; położone w Wałbrzychu, obręb Śródmieście przy ul. Sikorskiego; przeznaczone na cele centrotwórcze (obiekty handlowe, administracyjne, komunikacyjne itp.), zatwierdzonej uchwałą nr LVII/152/2002 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 10 października 2002 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 266, poz. 4483 z dnia 31 grudnia 2002 roku). We wskazanej zmianie planu miejscowego teren inwestycji oznaczony został symbolem U/KP/CPJ/ZN, dla którego przeznaczenie podstawowe to usługi nieuciążliwe – handel, gastronomia, natomiast przeznaczenie dopuszczalne to parking z zielenią towarzyszącą – niską oraz elementy małej architektury – ławki, kosze na śmieci, oświetlenie. Ponadto ustalono strefy wjazdu i wyjazdu od strony ul. Traugutta i ul. Teatralnej, maksymalną wysokość dla nowowznoszonych obiektów kubaturowych

ograniczono do trzech kondygnacji, a wskaźnik intensywności zabudowy zawarto w przedziale 40-60%. Dodatkowo na rysunku planu wskazano strefę realizacji: obiektów kubaturowych (z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy), komunikacji wewnętrznej wraz z parkingiem oraz zieleni niskiej o charakterze izolacyjnym. Zatem niezgodności z zapisami przywołanego planu miejscowego dotyczyły przewidywanej funkcji obiektu, jego wysokości i lokalizacji (linii zabudowy i granic strefy zabudowy), wskaźnika intensywności zabudowy oraz kwestii komunikacyjnych.

W trakcie postępowania administracyjnego, w dniu 17 czerwca 2021 r. podjęta została uchwała nr XXXVII/420/21 Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części obszaru Śródmieścia w Wałbrzychu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 3098 z dnia 28 czerwca 2021 r.), który swym zasięgiem obejmuje m.in. miejsce lokalizacji planowanego zamierzenia i zaczął obowiązywać od 29.07.2021 r. Zgodnie z jego ustaleniami teren inwestycji oznaczony został symbolem 23MW/U z przeznaczeniem podstawowym na: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę usługowo – mieszkaniową oraz z przeznaczeniem uzupełniającym na: infrastrukturę techniczną, infrastrukturę drogową, w tym parkingi, zieleni urządzoną, place zabaw. Poza tym wskazano lokalizację zabudowy (zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego), jej intensywność (0,5-2,5), maksymalną powierzchnię (50%), wysokość (nie więcej niż 16 m), liczbę kondygnacji nadziemnych (3-4 z dopuszczeniem 5 jako poddasze) z dopuszczeniem podziemnych, geometrię dachów (nachylenie połaci do 12°), sposób wykończenia zewnętrznego budynków (kolorystyka), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (25%), dostęp do terenu (w przypadku lokalizacji nowej inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów) i lokalizację stanowisk postojowych (na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny). W przypadku ww. planu zakres niezgodności obejmuje ilość kondygnacji i miejsc postojowych;

- 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 23.M 1 (obszar zamieszkiwania o wysokiej intensywności zabudowy z preferowaną zabudową śródmiejską) zlokalizowanego w ramach jednostki urbanistycznej Śródmieście. 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.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji została sporządzona przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów i posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej – pana Józefa Pałkę. 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 oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, 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 §17.

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 dwóch 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 dokonanyymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części obszaru Śródmieścia w Wałbrzychu (Uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXXVII/420/21 z dnia 17 czerwca 2021 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 czerwca 2021 r., poz. 3098) – Radzie Miejskiej Wałbrzycha przedłożone zostaje również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona 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.