

Projekt

z dnia 22 marca 2021 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec
Druk Nr XXVI/.../2021/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na
„budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem
podziemnym i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą
techniczną na działkach nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3,
291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza
w Bolesławcu”**

Na podstawie art.7 ust.4 i art.8 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.
o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz
inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) oraz art. 18
ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.
z 2020 r. poz. 713, 1378)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na
budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym
i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na
działkach nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 przy
ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek określający granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - rysunek wskazujący sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją na mapie w skali 1:1000,
- 3) załącznik nr 3 - charakterystyka zabudowy - wizualizacja,
- 4) załącznik nr 4 - charakterystyka zabudowy - wizualizacja.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań :

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania - 35 m²,
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania - 75 m²,

- 3) minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1800 m²,
- 4) maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2100 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań w budynku :

- 1) minimalnie - 40 mieszkań,
- 2) maksymalnie - 40 mieszkań.

§ 5. W zakresie inwestycji nie przewiduje się realizacji działalności usługowej i handlowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Teren inwestycji jest nierówny, ze spadkiem w kierunku północno - wschodnim. Obszar objęty opracowaniem jest nieużytkowany, ogrodzony, porośnięty zielenią niską (trawa, krzewy) oraz niewysokimi drzewami w sposób przypadkowy. Fragment działki nr 291/4 jest utwardzony, brak obiektów kubaturowych. Na terenie inwestycji znajdują się końcowe odcinki instalacji podziemnych - kanalizacji deszczowej kD150n, wodociągowej woD32n i woD32c oraz kabel nN przeznaczone do usunięcia.

Na działkach objętych inwestycją projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, do którego zapewniono zjazd rampą. Na projektowane zagospodarowanie terenu składają się: drogi wewnętrzne i parkingi terenowe, chodniki, utwardzony dziedziniec przed wejściami do budynków dostępny ze schodów zewnętrznych i rampy dla osób niepełnosprawnych, utwardzone i zadaszone miejsce do czasowego gromadzenia i sortowania odpadów stałych, ogrodzenie, skarpy dookoła budynku oraz niezbędna infrastruktura techniczna: zewnętrzna instalacja wodociągowa, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zewnętrzna instalacja gazowa, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna, oświetlenie, zewnętrzna instalacja teletechniczna. Działka zostanie zaopatrzona w przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne i teletechniczne. Zjazd na teren inwestycji z drogi gminnej ul. Reymonta (dz. Nr 289/2 obr. 0008) zostanie zlokalizowany wg uzgodnienia lokalizacji zjazdu (nr pisma ZI-XII.7230.6.21.2020.TS z dn. 23.06.2020 r.).

§ 7. Ustalenia w zakresie powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Zaopatrzenie obiektu w wodę odbywać się będzie przez przyłącze wodociągowe do sieci DN110 przebiegającej w ul. Reymonta (wg warunków technicznych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu Sp. Z.o.o. nr WT/272/20 z dn. 18.06.2020r.);
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych z obiektu odbywać się będzie przez przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci DN400 przebiegającej

w ul. Reymonta (wg warunków technicznych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu Sp. Z.o.o. nr WT/272/20 z dn. 18.06.2020r.);

- 3) Zaopatrzenie obiektu w gaz odbywać się będzie przez przyłącze gazowe do sieci gazociągowej średniego ciśnienia DN63 przebiegającej w ul. Sienkiewicza (wg warunków technicznych Polskiej Spółki Gazownictwa, nr pisma S002/0000094324/00001/2020/00000, z dn. 21.07.2020r.);
- 4) Zaopatrzenie obiektu w energię odbywać się będzie przez przyłącze elektroenergetyczne - złącze kablowe zasilone z wolnego pola rozdzielnic nN stacji JGB7305 (wg warunków technicznych Tauron, nr pisma TD/BOP/2020-07-21/0000091, z dn. 21.07.2020r.);
- 5) Zaopatrzenie obiektu w instalacje teletechniczne odbędzie się przez kanalizację teletechniczną poprowadzoną od budynku do jednej z istniejących studni w ul. Sienkiewicza. Dostawca po podpisaniu umowy z Inwestorem wyznaczy odpowiednią studnię do wpięcia (wg warunków technicznych UPC z dn. 29.06.2020r.);

§ 8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

1) Przewidywane średnie zapotrzebowanie na media :

- woda z wodociągu miejskiego – 0,8 m³/h,
- energia elektryczna - 142 kW, 170.000 kWh/rok,
- gaz do celów grzewczych – max. – 23 m³/h, min. 17 m³/h,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej – 0,8 m³/h,
- odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji GPR400 mm – 55 m³/h,
- ciepło z własnego źródła ciepła – max. 200 kW;

2) Niezbędna liczba miejsc postojowych:

- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- przewidywana liczba miejsc parkingowych – miejsca postojowe w garażu podziemnym – 26 m.p. (24 o wym. 2,5x5m, 2 o wym. 3,6x5m), miejsca postojowe na terenie nieruchomości – 14 m.p. (13 o wym. 2,5x5m, 1 o wym. 3,6x5m);

3) Sposób zagospodarowania odpadów:

- Zgodnie z uchwałą NR XL/400/2017 Rady Miasta Bolesławiec z dn.24.10.2017 r. w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W projekcie przewidziano utwardzone i zadaszone miejsce do czasowego gromadzenia i sortowania odpadów stałych.

4. Planowany sposób zagospodarowania terenu - opis zagospodarowania:

- zaprojektowano jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym w kształcie litery L , który jest usytuowany równolegle do zachodniej i południowej granicy działki; na tych elewacjach zlokalizowano również ogródki, tarasy i balkony dla mieszkańców;
- wejścia do klatek schodowych zlokalizowano od wewnętrznego, utwardzonego dziedzińca (wschodnia i północna elewacja); na dziedzińcu w projekcie prowadzą schody zewnętrzne oraz rampa dla osób niepełnosprawnych o szerokości 150cm i nawierzchni z kostki betonowej;
- zaprojektowany układ komunikacji kołowej obejmuje drogi wewnętrzne, miejsca postojowe terenowe oraz rampę zjazdową do garażu podziemnego;
- lokalizację zjazdu na teren inwestycji przewidziano z ul. Reymonta, z działki drogowej nr 289/2 na działkę nr 290/2, od północno - wschodniej części obszaru inwestycji;
- od strony północno-wschodniej, przy projektowanym zjeździe na teren inwestycji, zlokalizowano miejsce do tymczasowego składowania odpadów w formie zadaszonej wiaty, spełniające wymagania w zakresie odległości minimalnej 10 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt osób.

5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 2536 m²,
- powierzchnia zabudowy – 758 m²,
- powierzchnie utwardzone – ok. 974 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 804 m²,
- wysokość zabudowy – ok. 1250,5 cm (mierzona zgodnie z §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
- liczba kondygnacji – 4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski 2% nachylenia

- kubatura – brutto ok. 11741,7 m³ (mierzona zgodnie z §3 art. 24 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
- parametry projektowanego budynku – długość ok. 34,71 m, szerokość ok. 31,98 m.

6. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko inwestycja objęta wnioskiem nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na działkach nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu.

§ 10. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art.35 ust.1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, o których mowa w art.38 ust.1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) Na terenie objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty podlegające prawnej ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) Realizujący inwestycję mieszkaniową i towarzyszącą jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 3) Na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków.

§ 13. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

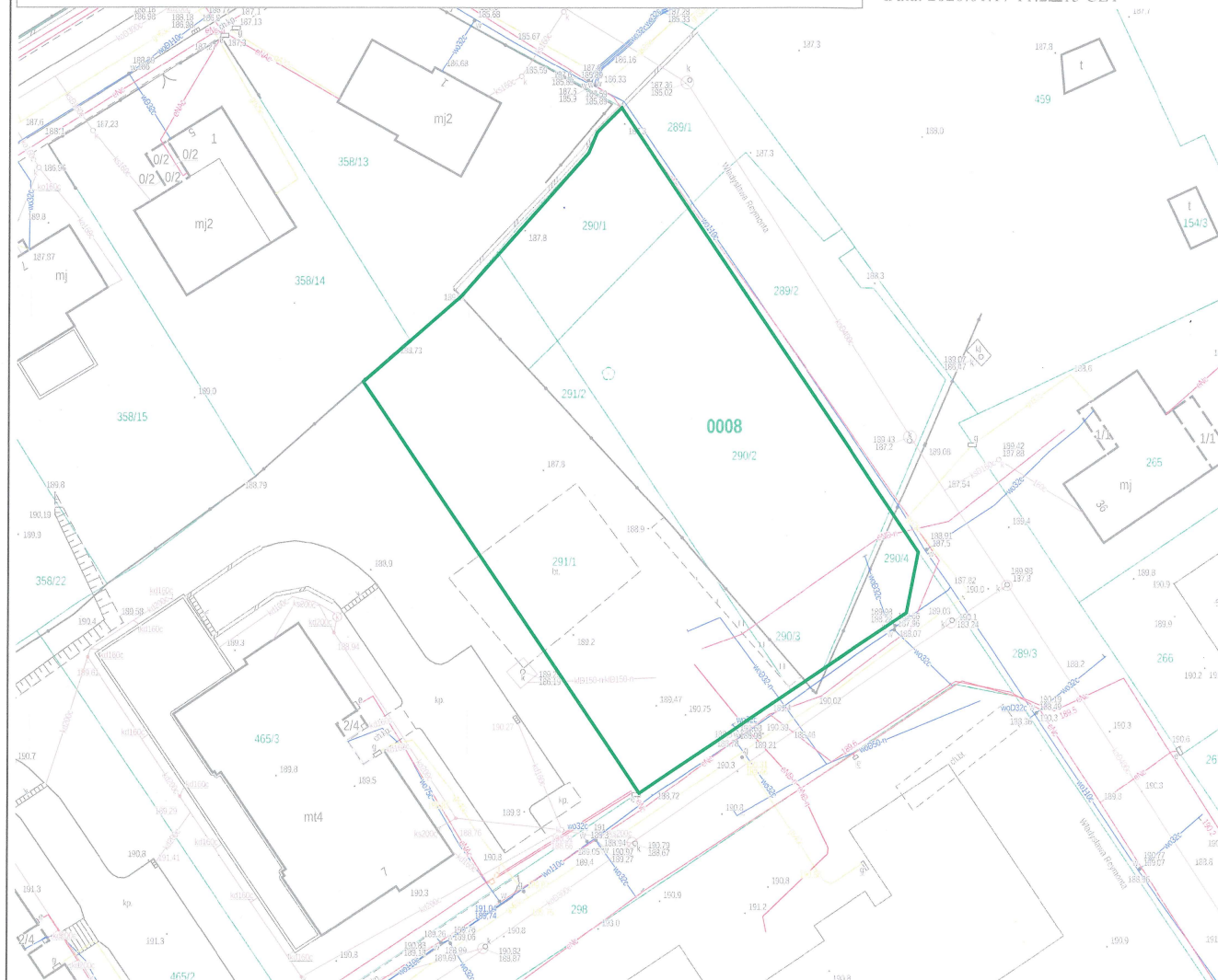
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2021 r.

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:500	
Godło arkusza mapy	5.152.25.25.1.4	Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Bolesławiec 020101_1		
Obręb ewid.	Bolesławiec-8 0008	Numer sprawy	WGK.6642.2.67.2020
Numer działki	290/1, 290/2, 291/1	Nazwa materiału zasobu	
Ulica, nr		Data wykonania kopii	2020-01-16
Układ współrz. płaskich	2000/15	Sporządził(a):	Łukasz Leś
Układ wysokości		Dokument podpisany elektronicznie	

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna Demusz
Data: 2020.01.17 11:22:15 CET

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM, MAPA EWIDENCYJNA, SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

 zakres opracowania
teren objęty wnioskiem obejmuje dz. nr 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4, obręb 0008 Bolesławiec, gm. Bolesławiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2021 r.

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU



BILANS:

DZ. NR 290/1	70m ²
DZ. NR 290/2	67m ²
DZ. NR 290/3	1085m ²
DZ. NR 290/4	272m ²
DZ. NR 291/2	950m ²
DZ. NR 291/3	17m ²
DZ. NR 291/4	75m ²

Pow. CAŁKOWITA INWESTYCJI 2536m² (100%)

Pow. ZABUDOWY 758m² (29.9%)

Pow. BIOLOGICZNIE CZYNNA 804m² (31.7%)

Pow. TERENU UTWARDZONEGO 974m² (38.4%)

WSKAŹNIK ZABUDOWY = 0,3 (MAX. 0,4)
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY = 1,2 (MAX. 1,6)

OZNACZENIA:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1 budynek | teren biologicznie czynny |
| garaż podziemny | 5 rampa zjazdowa do garażu |
| obrys balkonów i dachu | teren utwardzony |
| 2 miejsce na odpady | chodniki |
| 3 schody | miejsce postojowe |
| 4 rampa dla osób niepełnosprawnych | wjazd |
| skarpa | WEJŚCIA |
- DZ. NR 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4, OBR. 0008 BOLESŁAWIEC
= TEREN INWESTYCJI OBJĘTY WNIOSEM



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2021 r.

WIZUALIZACJA



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2021 r.

WIZUALIZACJA



Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu.

Przedmiot uchwały

Przedmiotem uchwały jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, uchwalonego uchwałą Nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 22 maja 2007 r. Nr 120 poz. 1607) oraz uchwałą nr XXVIII/289/2016 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic: Lubańskiej - Śluzowej - Wł. Reymonta - Powstańców Warszawy w Bolesławcu - część „A” (z. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 5 października 2016 r. poz. 4455).

Podstawy prawne

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020r. poz. 219, ze zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej Ustawą) inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje, za pośrednictwem prezydenta, do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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.

Firma Expiro Tomasz Nuckowski wnioskiem z dnia 29.01.2021 r. uzupełnionym w dniu 17.02.2021 r. wystąpiła za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bolesławiec

do Rady Miasta Bolesławiec o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu (zwany dalej Wnioskiem).

Prezydent Miasta Bolesławiec przeprowadził procedurę formalno-prawną określoną w przepisach Ustawy i przekazał Radzie Miasta Bolesławiec projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, a także ze względu na położenie działek nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przedłożył również Prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko, sporządzone na potrzeby tych planów oraz opracowanie ekofizjograficzne, opracowane w 2004 roku dla całego miasta Bolesławiec.

Opiniowanie i uzgadnianie

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej w trybie cytowanej wyżej Ustawy, wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgadniania.

Stosownie do art. 7 ust. 10 Ustawy, po stwierdzeniu że ww. Wniosek spełnia wymagania formalne, Prezydent Miasta Bolesławiec w dniu 22 lutego 2021 r. zamieścił go wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec, określając formę, miejsce i termin składania uwag do Wniosku. Uwagi można było wnosić w postaci papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia Wniosku w BIP tj. do dnia 15 marca 2021 r.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 24 lutego 2021 r., powiadomił stosowne organy o możliwości, w okresie 21 dni, przedstawienia opinii do złożonego Wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bolesławcu,
- Starosty Bolesławieckiego,
- Wojewody Dolnośląskiego,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu,
- Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu,

- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego we Wrocławiu,
- Dyrektora Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Poznaniu - Wydział Zamiejscowy we Wrocławiu Delegatury ABW w Poznaniu,
- Komendanta Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim,
- Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu,
- Zarządu Województwa Dolnośląskiego.

W wymaganym terminie wpłynęło 5 opinii, w tym trzy opinie pozytywne, dwie o odstąpieniu od wydania opinii. Pozostałe instytucje nie przedstawiły opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

WYKAZ UZYSKANYCH OPINII

	Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji przez organ opiniujący	Data wpływu opinii do Urzędu Miasta Bolesławiec	Opinia organu
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bolesławcu	24.02.2021	2.03.2021	opinia pozytywna
2	Wojewoda Dolnośląski	24.02.2021	2.03.2021	nie wymaga opinii ze względu na brak ustawowych przesłanek do jej wydania (opinia może dotyczyć tylko terenów poza obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego)
3	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej	24.02.2021	08.03.2021	opinia pozytywna
4	Zarząd Województwa Dolnośląskiego	24.02.2021	12.03.2021	organ odstąpił od przedstawienia opinii
5	Wojewódzki Sztab Wojskowy	24.02.2021	18.03.2021	opinia pozytywna

Stosownie do art. 7 ust. 14 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 24 lutego 2021 r. wystąpił o uzgodnienie Wniosku do:

- Zarządu Dróg Powiatowych w Bolesławcu,
- Wydziału Zamówień i Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Bolesławiec,
- Starosty Bolesławieckiego - Geologa Powiatowego - Wydziału Środowiska Starostwa Powiatowego w Bolesławcu,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego - Geologa Województwa - Wydziału Geologii Urzędu Marszałkowskiego,
- Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Delegatura w Jeleniej Górze.

Termin przekazania uzgodnienia Wniosku określono na 21 dni od daty otrzymania wystąpienia Prezydenta Miasta Bolesławiec.

WYKAZ UZYSKANYCH UZGODNIEŃ

W wymaganym terminie instytucje nie przedstawiły uzgodnień, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy uznaje się za uzgodnienie przedłożonego Wniosku.

Prezydent Miasta na bieżąco przekazywał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienia/stanowiska w przedmiotowej sprawie tj. w terminie do 3 dni od dnia ich otrzymania.

WYKAZ ZŁOŻONYCH UWAG

Zgodnie z art. 7 ust. 10 i 11 Ustawy w terminie 21 dni od daty opublikowania Wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec, tj do dnia 15 marca 2021 r. można było składać uwagi do wniosku.

W określonym terminie nie złożono uwag do zamieszczonego Wniosku.

Uzasadnienie merytoryczne

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje działki nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu.



Powyższa nieruchomość o powierzchni 2536 m² jest własnością wnioskodawcy.

Teren ten zlokalizowany jest w centrum osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego w kwartale ulic Śluzowa – Lubańska – Warszawska – Gdańska, na którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna.

Stosownie do przepisów Ustawy, analiza złożonego Wniosku obejmowała poniższe kwestie i zagadnienia:

- 1)** Badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów ustawy oraz spełnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określonych Ustawą;
- 2)** Badanie czy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec;
- 3)** Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stosownie do przepisów Ustawy w ramach czynności poprzedzających analizę złożonego Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, stwierdzono, że działki nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3 291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu nie obejmują terenów :

- podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów (art. 5 ust.1 i 2 Ustawy – np. tereny lasów, otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią),
- przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

(art. 7 ust. 2 Ustawy),

- wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta (art. 7 ust. 3 Ustawy),
- które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, co zwalnia z zachowanie dla tych terenów warunku niesprzeczności realizowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących ze Studium (art. 5 ust. 4 Ustawy),
- objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 Ustawy).

Ad 1) Badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów ustawy

Analiza zawartości i treści złożonego Wniosku wykazała spełnienie wszystkich wymogów określonych w art. 7 ust. 7 Ustawy:

- a) określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000;
- b) określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań;
- c) określono planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań;
- d) nie przewiduje się udziału inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową;
- e) określono zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- f) dokonano analizy powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- g) opisano charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - 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,
 - planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz

- danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- h) wskazano nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową;
 - i) planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art.35 ust.1 Ustawy;
 - j) planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, o których mowa w art.38 ust.1 Ustawy;
 - k) wskazano, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - l) wskazano, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec;
 - m) wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.

Do wniosku dołączono dokumenty określone w art. 7 ust. 8 Ustawy:

- a) koncepcję urbanistyczno - architektoniczną;
- b) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy.

Ad 2) badanie czy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec

Zgodnie z art. 5 ust. 3 Ustawy 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. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec” zatwierdzonym przez Radę Miasta Bolesławiec uchwałą nr XLVI/471/2018 z dnia 28 marca 2018 r., planowana inwestycja obejmuje obszar określony w studium symbolem **G-MN** – obszar funkcyjny mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy.

W Studium termin obszaru funkcjonalnego mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy został precyzyjnie określony. Zgodnie z definicją zapisaną w rozdziale III-1. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”, w ust. 1 obszar ten zdefiniowano jako obszar o przeważającym udziale mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy - zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) **oraz budynków wielorodzinnych o formie architektonicznej i gabarytach zbliżonych do budynku jednorodzinnego, ale o liczbie mieszkań większej niż 2.**

W złożonym Wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium. W zakresie przeznaczenia wniosek przewiduje budynek mieszkalny, mający cztery kondygnacje nadziemne, wysokość ok. 12,51m. Wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,3, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosić będzie 31,7%.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice, sposób zagospodarowania i charakterystykę zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Ad 3) Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza warunki do sprawnego funkcjonowania i rozwoju gospodarki. Polepszenie warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego. Nie ma wątpliwości, że potrzeby mieszkaniowe, co do zasady, nigdy nie zostaną zaspokojone w 100%.

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 określone 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.

Prognozy demograficzne dla miasta nie są korzystne. Obserwowany jest spadek liczby mieszkańców (936 os. mniej w okresie 5-cioletnim). Także wymeldowania wyraźnie dominują nad zameldowaniami. Należy jednak wziąć pod uwagę istotne niedoszacowania liczby osób zamieszkujących miasto - statystyki GUS nie uwzględniają wielu obecnych tendencji (mieszkania na wynajem, drugie domy itp.) oraz szczególnej pozycji Bolesławca (jako ośrodka o randze powiatowej z dużą koncentracją infrastruktury społecznej, administracji, usług oraz aktywności gospodarczej). Szeroko zakrojone działania mające na celu rozwój gospodarczy Miasta będą sprawiały, że rozwój zaludnienia, a w ślad za tym zmiany w cechach demograficznych populacji gminy, kształtowane będą zarówno dynamiką napływu ludności z zewnątrz, jak i przyrostem naturalnym. Dynamika napływu ludności z zewnątrz będzie warunkowana m.in. dostępnością miejsc pracy, dynamiką rozwoju mieszkalnictwa i standardami zamieszkiwania.

Obserwacje te potwierdza także dynamiczny rozwój budownictwa na obszarze miasta (przyrost powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych do użytku o 235,8% w latach 2014 - 2016). Przyrost ogólnej liczby mieszkań oraz malejąca liczba mieszkańców, dają w efekcie wyraźną poprawę warunków zamieszkania.

Argumentem przemawiającym za podjęciem stosownej uchwały wspierającej realizację inwestycji związanych z budową budynków wielorodzinnych jest rozwój gospodarczy miasta Bolesławiec. Zakłady przemysłowe, korzystając z rozwiązań wdrożonych przez lokalny samorząd, dokonują kolejnych inwestycji zwiększając swój potencjał produkcyjny i zatrudnieniowy. Istniejące zakłady zlokalizowane na terenie przemysłowym w rejonie ulicy Kościuszki i Modłowej, także bliskie sąsiedztwo centrów przemysłowych i logistycznych poza granicami miasta zapewnia liczne miejsca pracy, co generuje wciąż nowe potrzeby mieszkaniowe.

Analiza dynamiki zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazuje na jednokierunkową tendencję podyktowaną napływającymi wnioskami, które w przeważającym procencie dotyczą lokalizacji nowych terenów mieszkaniowych – zarówno jedno jak i wielorodzinnych.

Mając więc na uwadze powyższe, Prezydent Miasta Bolesławiec oraz Rada Miasta wspierają rozwój budownictwa mieszkaniowego, tym bardziej, że szansa na szybkie zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy wsparta jest działaniami inwestorów sektora prywatnego w tym zakresie.

W kontekście zapewnienia nowych terenów mieszkaniowych, przyrost terenów osadniczych o charakterze mieszkaniowym powinien polegać przede wszystkim na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów urbanistycznych, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granic istniejących terenów już zabudowanych.

Wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarze istniejącego osiedla mieszkaniowego, z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uwzględnia potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec.

PODSUMOWANIE

Z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały dotyczącej wnioskowanej inwestycji wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w Ustawie i ich spełnienie przez wnioskodawcę, Prezydent Miasta Bolesławiec przedkłada Radzie Miasta Bolesławiec projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr: 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/2, 291/3, 291/4 obr. 8 przy ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza w Bolesławcu wraz z wykazem uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

W dniu 22.02.2021r. przedmiotowy wniosek podany został do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz w prasie o zasięgu dolnośląskim, ze wskazaniem, iż uwagi należy składać w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku. W terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby obowiązujących na przedmiotowej nieruchomości planów.

Podjęcie uchwały nie obciąża budżetu miasta Bolesławiec.

MG/JK