

Projekt

z dnia 12 maja 2022 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec
Druk Nr XXLI/.../2022/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą:
„Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul.
Staroszkolnej w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz. nr 478 obr.
10 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 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust.2
pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r.
poz. 559, 583)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą:
„Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul. Staroszkolnej
w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz. nr 478 obr. 10 w Bolesławcu.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową na mapie w skali
1:1000 określa załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań :

- 1) minimalna powierzchnia mieszkania – 46,42 m²
- 2) maksymalna powierzchnia mieszkania – 93,80 m²
- 3) 243 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej – 14500 m²

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań w budynkach :

- 1) minimalnie - 215 mieszkań,
- 2) maksymalnie - 250 mieszkań.

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

§ 6. Ustalenia dotyczące zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: W stanie istniejącym działka nr 478 jest wolna od zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej. Całość terenu stanowi nieużytek porośnięty krzewami i dziko rosnącymi drzewami. Istniejące drzewa kolidujące z elementami planowanej inwestycji zostaną wycięte.

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

- 1) Działka nr 478 przeznaczona pod budowę zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych leży w terenie uzbrojonym. W pasie drogowym ulicy Staroszkolnej przylegającym do wschodniej granicy działki przebiegają miejskie sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, ciepłownicza i telekomunikacyjna.
- 2) Miejskie sieci: wodociągowa, kanalizacyjna i elektroenergetyczna przebiegają również w pasie drogowym ulicy Hutniczej przylegającym do wschodniej granicy działki nr 478 .
- 3) Zaopatrzenie inwestycji w wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych odbywać się będzie zgodnie warunkami przyłączenia do sieci Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu Sp. Z.o.O. nr:
 - WT/329/22 z dnia 15.04.2022 r
 - WT/330/22 z dnia 15.04.2022 r.
 - WT/331/22 z dnia 15.04.2022 r.
- 4) Zaopatrzenie obiektu w energię odbywać się będzie wg warunków technicznych Tauron, nr pisma WP/015751/2022/O01R02 z dnia 23.02.2022 r.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie przez przyłączenie do sieci ciepłowniczej zgodnie z pismem ZEC nr TS/1963/2021 z dnia 20.08.2021 r.

§ 8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

1. Przewidywane średnie zapotrzebowanie na media :

a) wodę z wodociągu miejskiego:

- Budynek „A” - 13,22 m³ /h
- Budynek „B” - 13,22 m³/h
- Budynek „C” - 13.22 m³/h

b) energię elektryczną:

- Budynek „A” - 135,3 kW
- Budynek „B” - 132,3 kW
- Budynek „C” - 132,3 kW

c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej

- Budynek „A” - 13,22 m³ /h
- Budynek „B” - 13,22 m³/h
- Budynek „C” - 13.22 m³/h

d) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej:

- Budynek „A” - 50,6 l/s
- Budynek „B” - 30,9 l/s
- Budynek „C” - 41,6 l/s

e) ciepło z sieci miejskiej – max. 204 kW.

2. Niezbędna liczba miejsc postojowych

- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny
- przewidywana liczba miejsc parkingowych – 300.

3. Sposób zagospodarowania odpadów

- nieczystości stałe gromadzone będą w kontenerach przeznaczonych do segregacji odpadów i usytuowanych pod zadaszonymi obudowami śmietników. Wywóz śmieci odbywał się będzie zgodnie z umową z Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej.

4. Planowany sposób zagospodarowania terenu:

1) Opis zagospodarowania:

- Na części działki nr 478 stanowiącej pas terenu o sposobie użytkowania oznaczonym symbolem „Bp” (dawne tereny kolejowe) planuje się budowę trzech 9-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- Pozostała część działki o sposobie użytkowania oznaczonym symbolem „RIVa”, zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, przeznaczona zostanie pod lokalizację podziemnych garaży oraz parkingów wraz z obsługującym układem komunikacyjnym

2) Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją określają załączniki nr 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.

5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 16468 m²
- powierzchnia zabudowy – 3161,39 m²
- powierzchnie utwardzone – ok. 6965,17 m²
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 6341,44 m²

- wysokość zabudowy – ok. 29,00 m (mierzona zgodnie z §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)
- liczba kondygnacji – 9
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski
- kubatura – ok. 70500 m³ (mierzona zgodnie z §3 art. 24 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)

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. Ustala się nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- Jednostka ewidencyjna: 020101_1 Bolesławiec
- Obręb ewidencyjny: 0010 Bolesławiec-10
- Działka budowlana nr: 478
- Księga Wieczysta nr: KW JG1B / 00054999 / 2

§ 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. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1:

- działka drogowa nr 73/2 ,obręb 0010 Bolesławiec -10 / ul. Staroszkolna /, KW JG1B/00014860/7,
- działka drogowa nr 21/2 ,obręb 0010 Bolesławiec -10 / ul. Hutnicza / KW JG1B/00014860/7.

§ 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

szczegółności 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 .

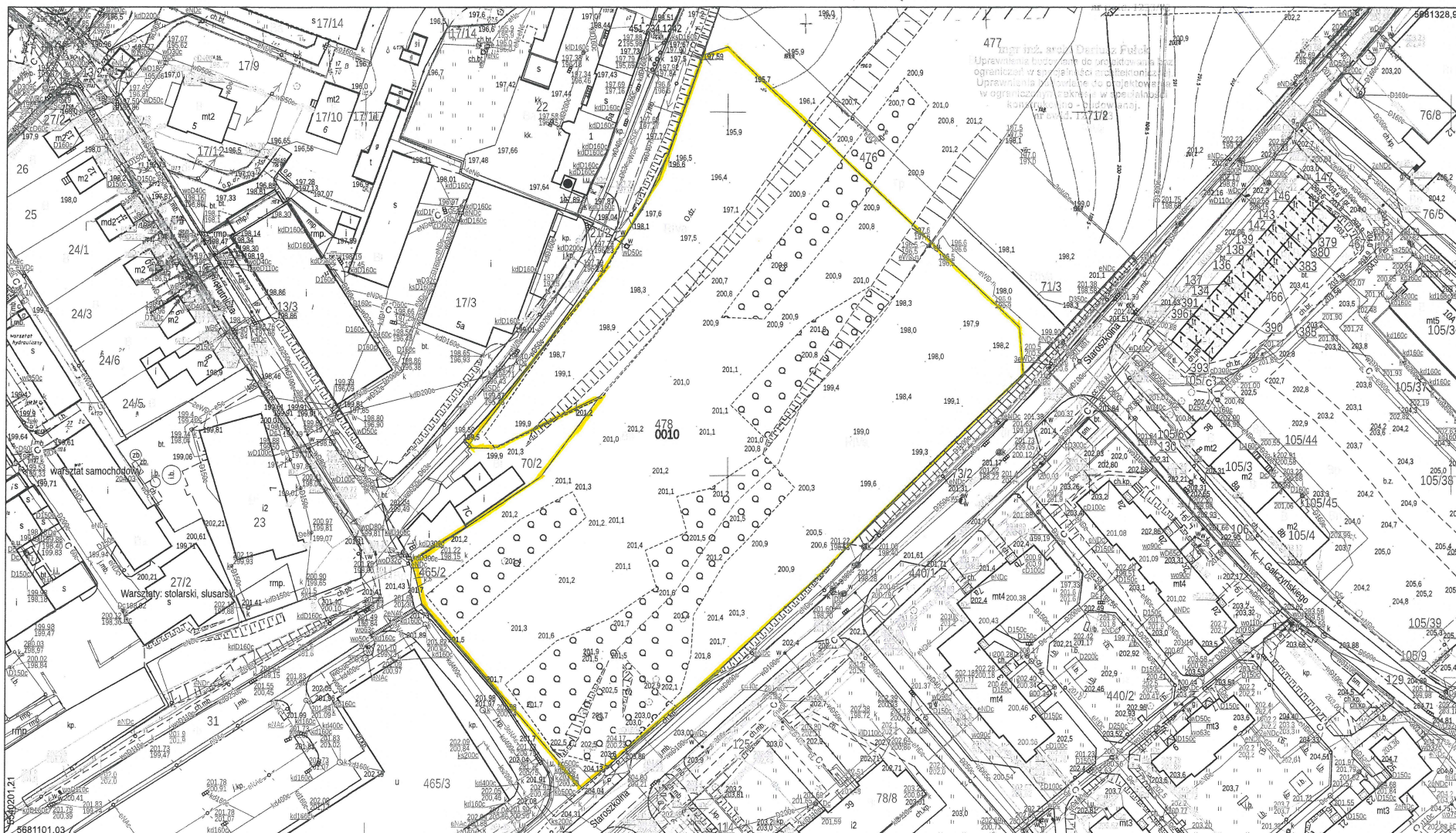
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	5.152.26.16.3.1 inne	Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Bolesławiec		
Obszar ewid.	0010 Bolesławiec	Numer sprawy	WGK.6642.2.410.2022
Numer działki	478	Organ wydający	Starosta Bolesławiecki ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec
Ulica, nr		Data wykonania kopii	06.04.2022
Układ współrz. płaskich	2000/15	Sporządził(a): Aneta Durowska <i>Z up. STAROSTY BOLESŁAWIECKIEGO</i> <i>MAGDALENA DROŻDŻ</i> <i>NACZELNIK WYDZIAŁU</i> <i>GEODEZJI I KATASTRU</i>	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH		

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2022 r.

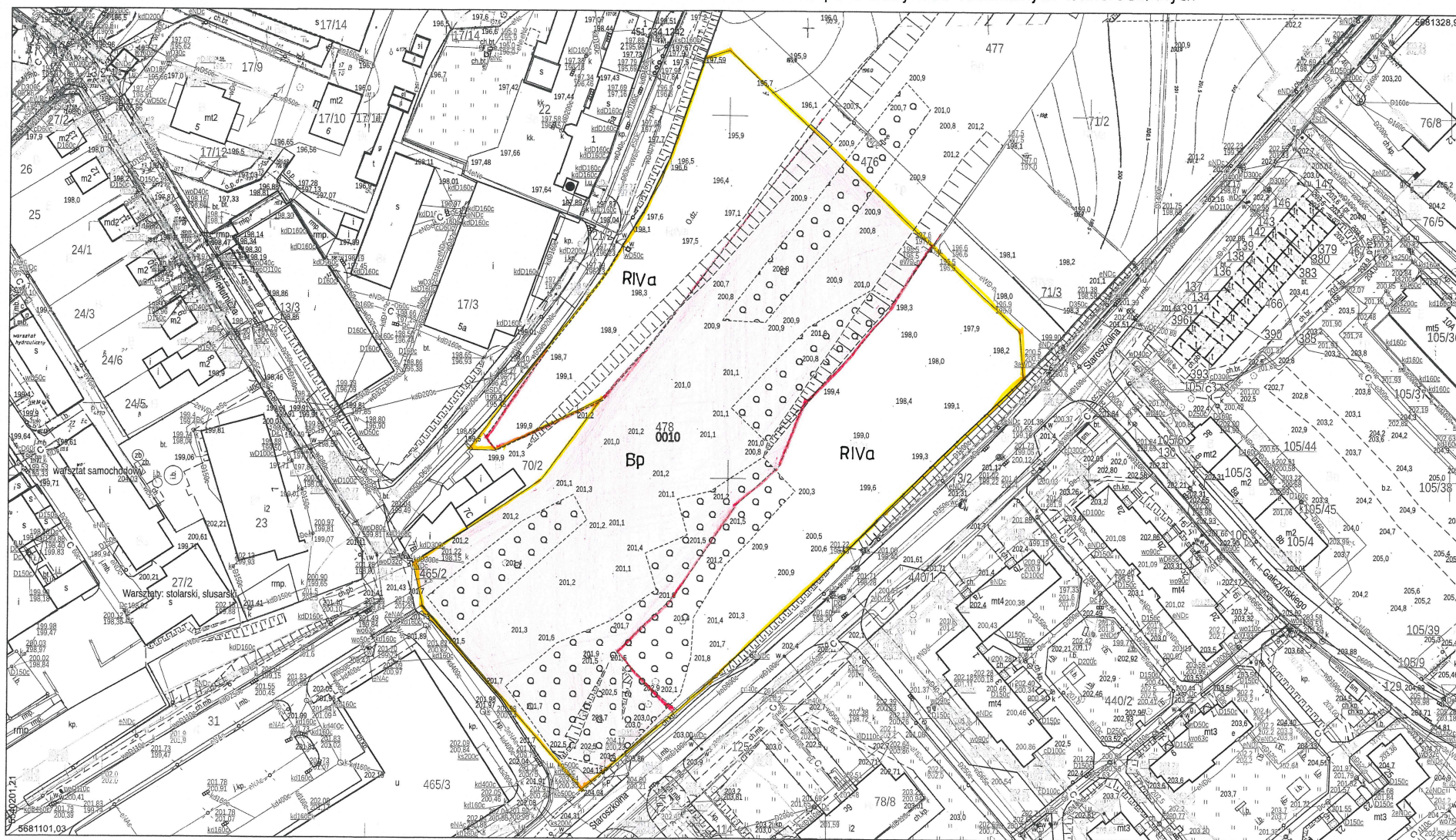
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
DZIAŁKA NR 478 , OBSZAR 0010 BOLESŁAWIEC-10 , JEDNOSTKA EW. BOLESŁAWIEC



Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	5.152.26.16.3.1 i inne	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Bolesławiec		
Obręb ewid.	0010 Bolesławiec	Numer sprawy	WGK.6642.2.410.2022
Numer działki	478	Organ wydający	Starosta Bolesławiecki ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec
Ulica, nr		Data wykonania kopii	06.04.2022
Układ współrz. płaskich	2000/15	Sporządził(a): Aneta Durowska <i>z up. STAROSTY BOLESŁAWIECKIEGO</i> <i>Małgorzata Drodz</i> NACZELNIK WYDZIAŁU GEODEZJI I KARTOGRAFII	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH		

— granica terenu objętego Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
działka nr 478, obręb 0010 Rady Miasta Bolesławiec
kopia mapy zasadniczej z dnia 2022 r.
— byłe tereny kolejowe „Bp”

Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych



[illegible][illegible]

Przebiegnięcie osiedla w ZUP w Białymstoku, jednostki projektowanych urządzeń przykrych i otwartych
- 9-33202.

LEGENDA;

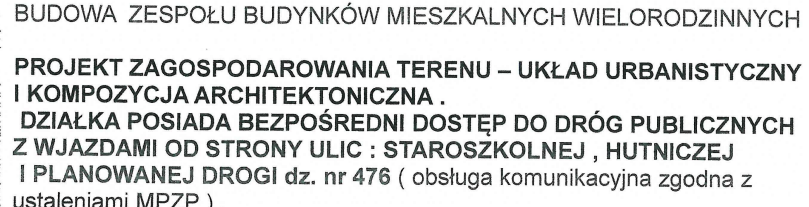
 Granica własności działki.
Pow. dz. 16468,00 m².

 Projektowane budynki mieszak. wielorodzinne.
Pow. zabudowy 3 x 778,61 = 2335,83 m².

Granica własności działki.
Pow. dz. 18468,00 m².

Projektowane budynki mieszk. wielorodzinne.
Pow. zabudowy 3 x 776,81 = 2335,83 m².

Buildynki istniejące
w najbliższym sąsiedztwie.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2022 r.



BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
WIDOK Z LOTU PTAKA

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2022 r.



BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
WIDOK OD STRONY ul. HUTNICZEJ

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu”.

Przedmiot uchwały

Przedmiotem uchwały jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz. nr 478 obr. 10 w Bolesławcu, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/388/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w kwartale ulic: Staroszkolnej, Chrobrego, Polna w Bolesławcu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 18 marca 2014 r. poz. 1400).

Podstawy prawne

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), 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 2021 r. poz. 1538), 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 KRAS-DOM Sp. z o.o. Sp. komandytowa wnioskiem z dnia 13.04.2022 r. wystąpiła za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bolesławiec do Rady Miasta Bolesławiec o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz. nr 478 obr. 10 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 działki nr: 478 obr. 10 w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedłożył również Prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko, sporządzoną 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 15 kwietnia 2022 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 9 maja 2022 r.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 19 kwietnia 2022 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,
- PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu
- PKP S.A. Centrala - Biuro Gospodarowania Nieruchomościami
- Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego
- 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
- Ministra Obrony narodowej,
- 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 Bolesławie c	Opinia organu
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bolesławcu	19.04.2022	4.05.2022	opinia pozytywna
2	Starosta Bolesławiecki	19.04.2022	28.04.2022	brak zastrzeżeń
3	Starosta Bolesławiecki	19.04.2022	04.05.2022	pismo informacyjne brak opinii
4	Zarząd Województwa Dolnośląskiego	19.04.2022	05.05.2022	organ odstąpił od przedstawienia opinii
5	Urząd Transportu Kolejowego	19.04.2022	10.05.2022	organ odstąpił od przedstawienia opinii
6	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej	19.04.2022	12.05.2022	opinia pozytywna
7	Minister Obrony Narodowej	19.04.2022	12.05.2022	opinia pozytywna
8	KOMENDA WOJEWÓDZKA PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ we WROCŁAWIU	19.04.2022	12.05.2022	opinia pozytywna

Stosownie do art. 7 ust. 14 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 19 kwietnia 2022 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 9 maja 2022 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 działkę nr: 478 obr. 10 przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu.



Powyższa nieruchomość o powierzchni 1,6468 ha jest własnością wnioskodawcy.

Teren ten zlokalizowany jest w centrum miasta pomiędzy ulicami Staroszkolną i Hutniczą, w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego wzdłuż ulic Jana Pawła II, M. Wańkowicza i K. I. Gałczyńskiego na którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średnia i wysoka.

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 działka nr: 478 obr. 10 przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu **nie obejmuje** 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),
- objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 Ustawy).

Natomiast przedmiotowa nieruchomość **obejmuje** tereny, 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 zachowania dla tych terenów warunku niesprzeczności realizowanej inwestycji mieszkaniowej** oraz inwestycji towarzyszących ze Studium (art. 5 ust. 4 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) wskazano nieruchomości, według katastru 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 w części zlokalizowana jest na terenie, który w przeszłości był wykorzystywany jako tereny kolejowe, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane, co zwalnia z zachowanie dla tego terenu warunku niesprzeczności realizowanej inwestycji mieszkaniowej; natomiast na pozostałej części nieruchomości 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 **C-AG** – obszar funkcyjny aktywności gospodarczej.

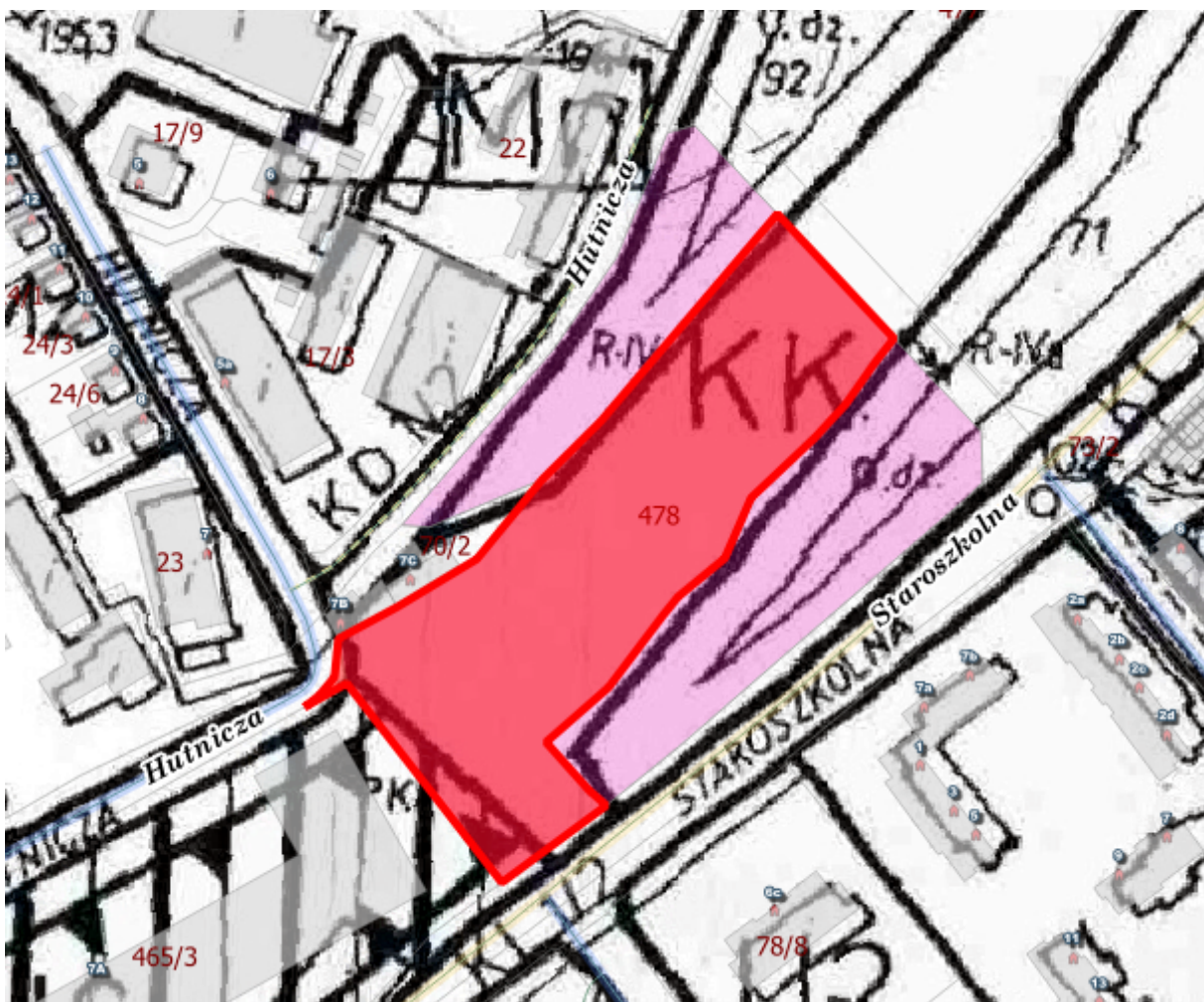
W Studium termin obszaru funkcjonalnego aktywności gospodarczej został precyzyjnie określony. Zgodnie z definicją zapisaną w rozdziale III-2. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”, w ust. 11 obszar ten zdefiniowano jako obszar funkcyjny o przeważającym udziale zabudowy aktywności gospodarczej, rozumianej jako zakłady przemysłowe, obiekty i urządzenia produkcyjne, logistyki, transportu, składowania i magazynowania oraz pozostałej działalności usługowej i handlowej, w tym rzemieślniczej.

W złożonym Wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa została podzielona na dwie części:

1. część zlokalizowana w środkowym pasie działki 478 w obrębie użytku gruntowego oznaczonego symbolem "Bp" o powierzchni 0,9 ha - w tym pasie zlokalizowane są trzy budynki mieszkalne wielorodzinne - jest to część nieruchomości objętej wnioskiem, która w przeszłości wykorzystywana była jako tereny kolejowe, a obecnie funkcja ta nie jest już realizowana. Fakt ten potwierdzają dokumenty posiadane przez Prezydenta Miasta Bolesławiec:

- akt notarialny z 2010 r. kupna od PKP SA powyższego fragmentu działki nr 478 wchodzącej ówczśnie w skład działki nr 70/11 - zapisy aktu notarialnego potwierdzają istniejące na nieruchomości elementy infrastruktury kolejowej typu wiadukty, przepusty rogatki i tory oraz oznaczenie w ewidencji gruntów symbolem "Tk",

- zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała nr XXXVI/293/01 z 2001 r., w którym omawiany fragment nieruchomości stanowił tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK.



2. pozostałe części działki nr 478, oznaczone w ewidencji gruntów jako użytek "R", są zagospodarowane pod lokalizację parkingów - funkcja ta nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium, które dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń transportu na przedmiotowym terenie.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja w części spełnia zapisy art. 5 ust. 3 Ustawy - nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec, a w części realizowana jest na podstawie art. 5. ust. 4 - inwestycja realizowana na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

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 określane 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, Przemysłowej 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 Bolesławiec 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 w sąsiedztwie 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 pod nazwą: „Budowa Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz. nr 478 obr. 10 w Bolesławcu wraz z wykazem uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

W dniu 15.04.2022 r. 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 obowiązującego na przedmiotowej nieruchomości planu.

Podjęcie uchwały nie obciąża budżetu miasta Bolesławiec.

MG/MZ