

Projekt

z dnia 10 grudnia 2024 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec
Druk Nr /.../2024/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą:
„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
9-kondygnacyjnych, z garażem 2-kondygnacyjnym i garażem
podziemnym oraz z infrastrukturą techniczną” zlokalizowanej
na dz. nr 477 obr. 0010 przy ul. Hutniczej 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 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust.2
pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r.
poz. 1465 i 1572)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą:
„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-kondygnacyjnych,
z garażem 2-kondygnacyjnym i garażem podziemnym oraz z infrastrukturą
techniczną” zlokalizowanej na dz. nr 477 obr. 0010 przy ul. Hutniczej
w Bolesławcu.

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

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań :

- 1) minimalna powierzchnia mieszkania – 32,00 m²
- 2) maksymalna powierzchnia mieszkania – 200,00 m²

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalnie - 160 mieszkań,
- 2) maksymalnie - 210 mieszkań.

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

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

Na terenie będącym przedmiotem inwestycji zlokalizowane były tory kolejowe biegnące ze stacji kolejowej Bolesławiec Wschód. Linia kolejowa oddana do użytku w 1906 roku została ostatecznie zlikwidowana w 2008 roku a tory kolejowe rozebrane. Obecnie teren działki nr 477 jest wolny od zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowi nieużytek porośnięty krzakami i dziko rosnącymi drzewami. W części północno-wschodniej przez teren działki poprowadzono kolektor sanitarny, który pozostanie bez zmian. Wzdłuż północnej granicy działki biegną elektroenergetyczne linie kablowe, które pozostaną bez zmian. Istniejące dziko rosnące drzewa i krzewy kolidujące z zabudową i elementami zagospodarowania terenu zostaną usunięte, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakres projektowanych zmian określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) w pobliżu działki nr 477 przeznaczonej pod inwestycję mieszkaniową przebiegają sieci uzbrojenia terenu: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna, sieć ciepłownicza. Z istniejących sieci zostaną poprowadzone przyłącza do budynków;
- 2) zaopatrzenie inwestycji w wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych odbywać się będzie zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu Sp. z o.o. nr:
 - WT/598/24 z dnia 05.09.2024 r.,
 - WT/597/24 z dnia 05.09.2024 r.;
- 3) zaopatrzenie obiektu w energię odbywać się będzie wg warunków technicznych Tauron, nr pisma WP/090201/2024/O01R02 z dnia 09.09.2024 r.;
- 4) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie przez przyłączenie do sieci ciepłowniczej zgodnie z pismem ZEC nr TS/2411/2024 z dnia 27.08.2024 r.

§ 8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej :

1. Przewidywane średnie zapotrzebowanie na media:

- wodę z wodociągu miejskiego – 27,14 m³ /h,
- energię elektryczną - 293 kW,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej – 27,14 m³ /h,
- odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej – 18,9 l/s,
- ciepło z sieci miejskiej – 357 kW.

2. Niezbędna liczba miejsc postojowych

- 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
- przewidywana liczba miejsc parkingowych – 240 - 315.

3. **Sposób zagospodarowania odpadów** Nieczystości stałe gromadzone w zamykanych kontenerach, w tym do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej zgodnie z umową, przewidywana ilość odpadów na terenie inwestycji $16.940 \div 21.615$ l, przewidziano 2 wydzielone utwardzone miejsca na ustawienie kontenerów o pojemności 1100 litrów każdy, w ilości razem - $16 \div 20$ kontenerów.

4. Planowany sposób zagospodarowania terenu: Opis zagospodarowania:

- na terenie dawnego nasypu kolejowego, wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu przewiduje się lokalizację dwóch wielorodzinnych 9-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych „A” i „B”;
- pomiędzy budynkami powstanie podziemny garaż „D” na 18 m.p. połączony z budynkami mieszkalnymi;
- w części południowo-zachodniej przewiduje się realizację dwukondygnacyjnego, wielostanowiskowego budynku garażu „C”, z parkingiem na stropodachu na 60 m.p.;
- wzdłuż budynków mieszkalnych poprowadzono drogę spełniającą wymagania drogi przeciwpożarowej; na poziomie terenu przy drogach dojazdowych przewidziano lokalizację zatok z miejscami postojowymi; przy każdym budynku zapewniono lokalizację zadaszzonego śmietnika;
- pozostały teren zostanie zagospodarowany jako tereny zielone (biologicznie czynne), w tym tereny urządzone do celów rekreacji i sportu z wydzielonym placem zabaw dla dzieci i terenem rekreacji dedykowanym dla seniorów (między budynkami);
- przewiduje się realizację inwestycji w dwóch etapach: etap pierwszy – budynek mieszkalny „A” + budynek garażu dwukondygnacyjnego „C” wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (ok. 55% powierzchni terenu; etap drugi – budynek mieszkalny „B” + garaż podziemny między budynkami „D” wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (ok. 45% powierzchni terenu);
- sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją określają załączniki nr 3, 4, 5 i 6 do niniejszej uchwały;
- etapowanie inwestycji przedstawia załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – **10.477** m²,
- powierzchnia zabudowy – **3.000 ÷ 4.000** m²,

- powierzchnie utwardzone – **4.000 ÷ 4.800 m²**,
- powierzchnia biologicznie czynna – **min. 2.620 m² (25 %)**,
- wysokość zabudowy – do 30,5 m,
- liczba kondygnacji – do **9 kondygnacji** w budynkach mieszkalnych,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski – **2 ÷ 8%**,
- kubatura budynków mieszkalnych razem - **35.000 ÷ 57.000 m³**,
- kubatura pozostałych budynków razem - **8.000 ÷ 12.000 m³** ,
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia **240 ÷ 315 m.p./4.900 ÷ 6.500 m²**.

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 - nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 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 : 477
- Księga Wieczysta nr : KW JG1B/00057604/8

§ 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 73/4 ,obręb 0010 Bolesławiec -10 (ul. Staroszkolna), KW: JG1B/00014860/7,
- działka drogowa nr 476, obręb 0010 Bolesławiec – 10 (ciąg pieszo jezdny C-KDp1), KW: JG1B/00037533/3,
- 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 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.

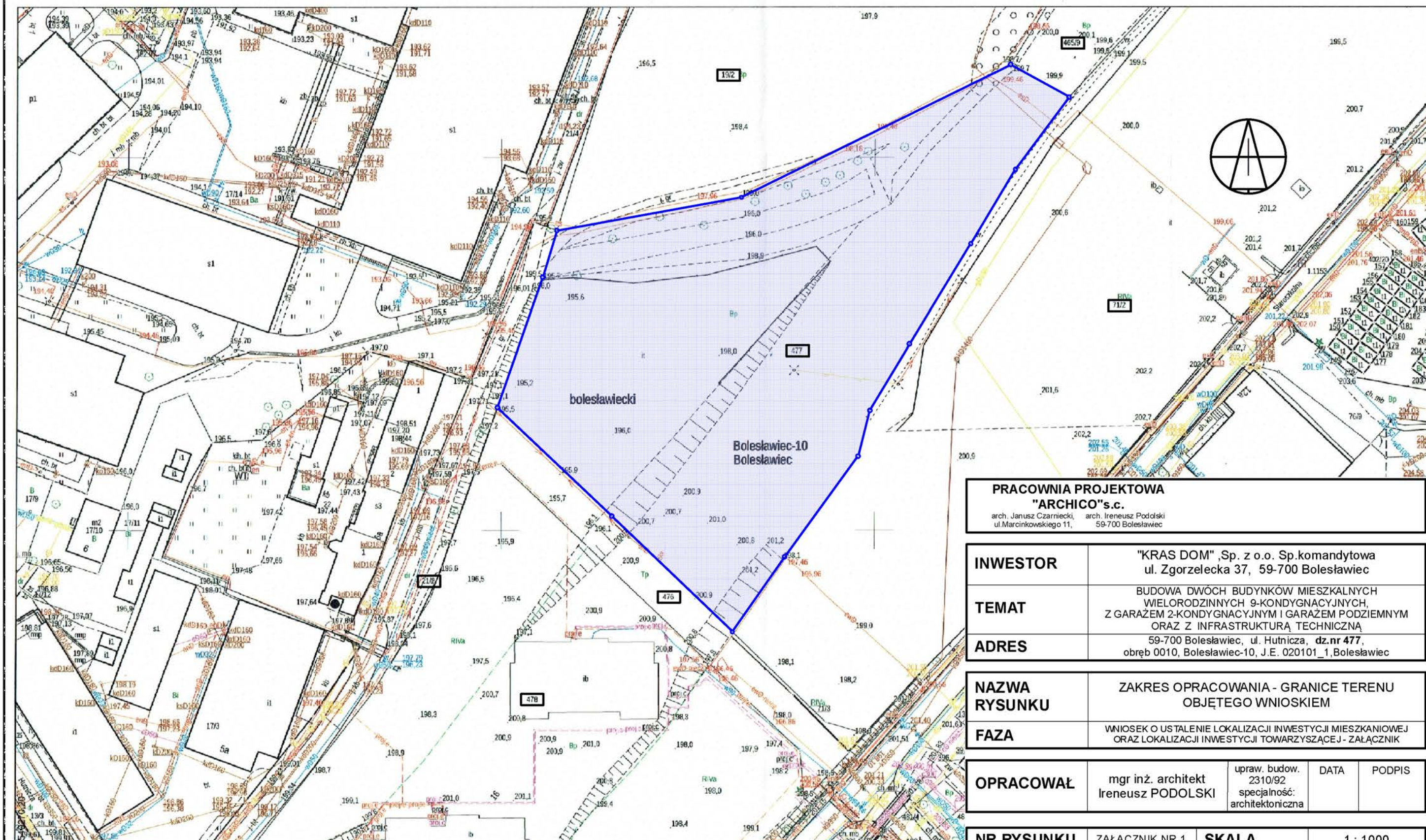
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 16. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

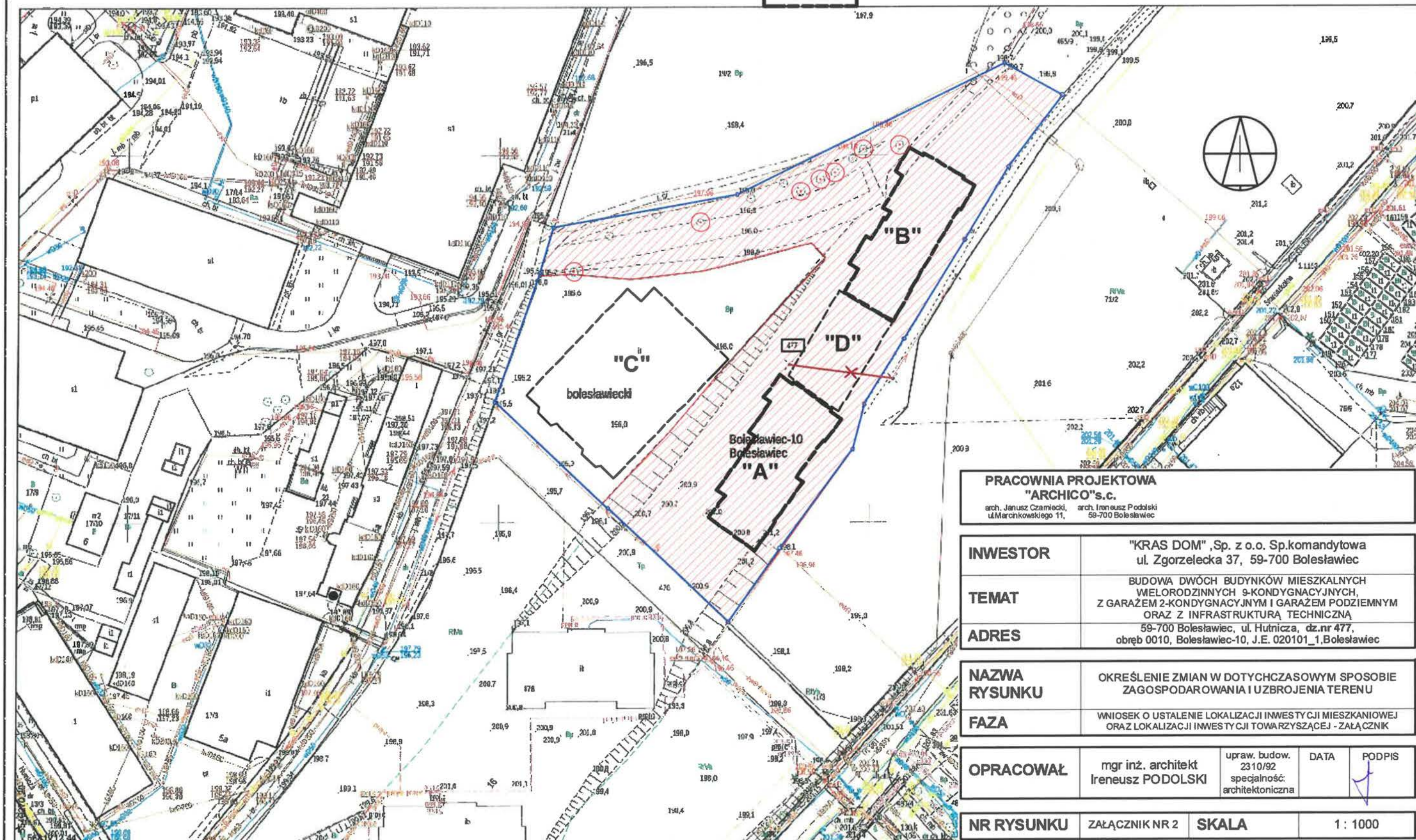
Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	5.152.26.16.3	Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Bolesławiec		
Obręb ewid.	0010 Bolesławiec... i inne	Numer sprawy	WGK.6642.2.870.2024
Numer działki	477	Organ wydający	Starosta Bolesławiecki ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec
Ulica, nr		Data wykonania kopii	22.08.2024
Układ współrz. płaskich	2000/15	Sporządził(a): Jolanta Nawrocka <i>INSPEKTOR</i> Jolanta Nawrocka (1)	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH		

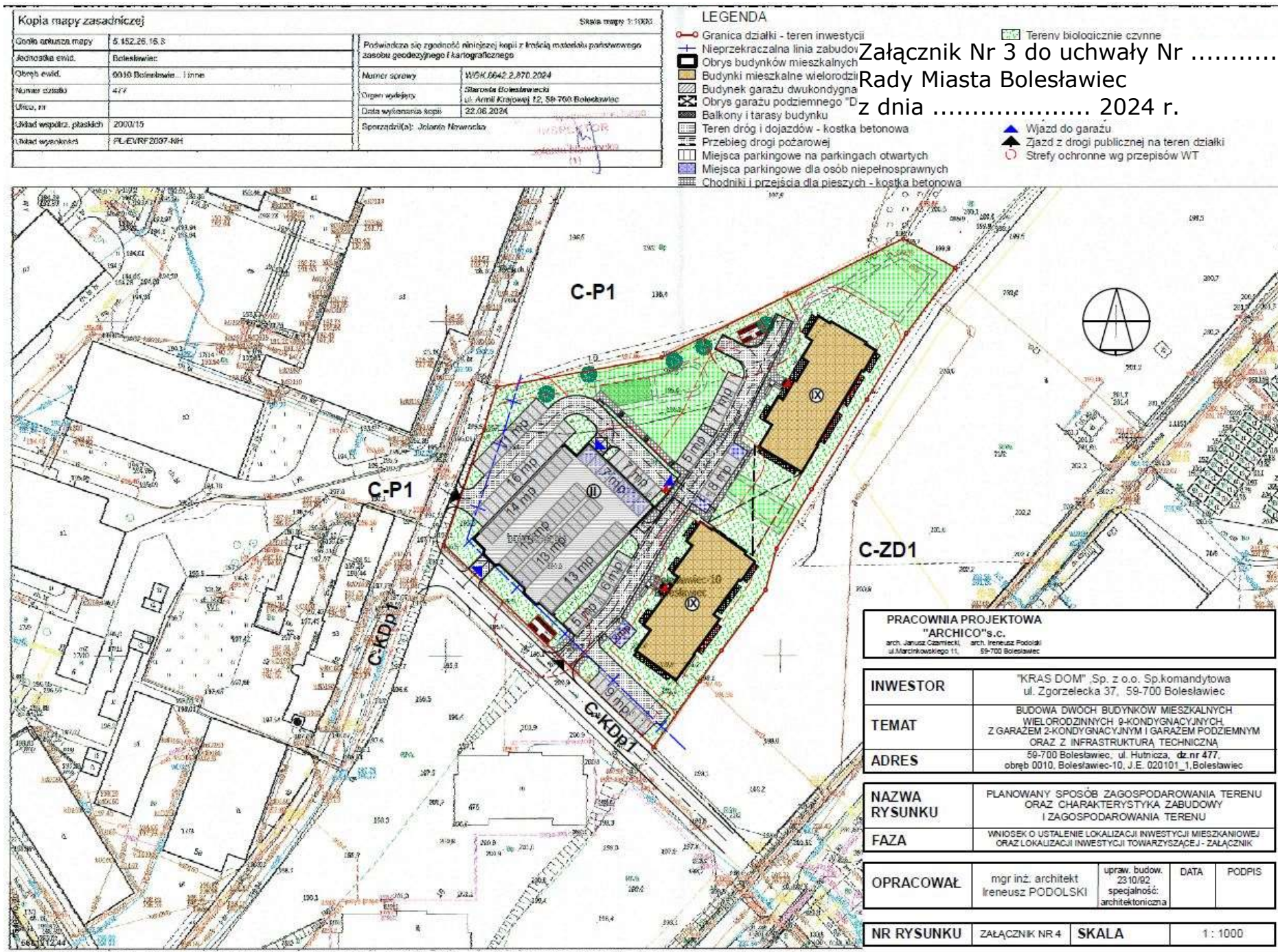
GRANICE TERENU INWESTYCJI - POKRYWAJĄ SIĘ Z GRANICAMI
DZIAŁKI NR 477, ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2024 r.
TEREN INW. 10477 M²

10/20 NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI I DZIAŁEK SĄSIEDNICH



-  GRANICE TERENU INWESTYCJI = GRANICE DZIAŁKI NR 477,
-  WOBREMBIE 12 ZŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR
-  NIEUŻYTKOWA RADA MIASTA BOLESŁAWIEC
-  z dnia 2024 r.
-  NAPOWIETRZNA LINIA KABLOWA OŚWIETLENIA TERENU - DO LIKWIDACJI
-  DRZEWA ISTNIEJĄCE - DO USUNIĘCIA
-  NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
-  OBRYŚ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2024 r.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2024 r.

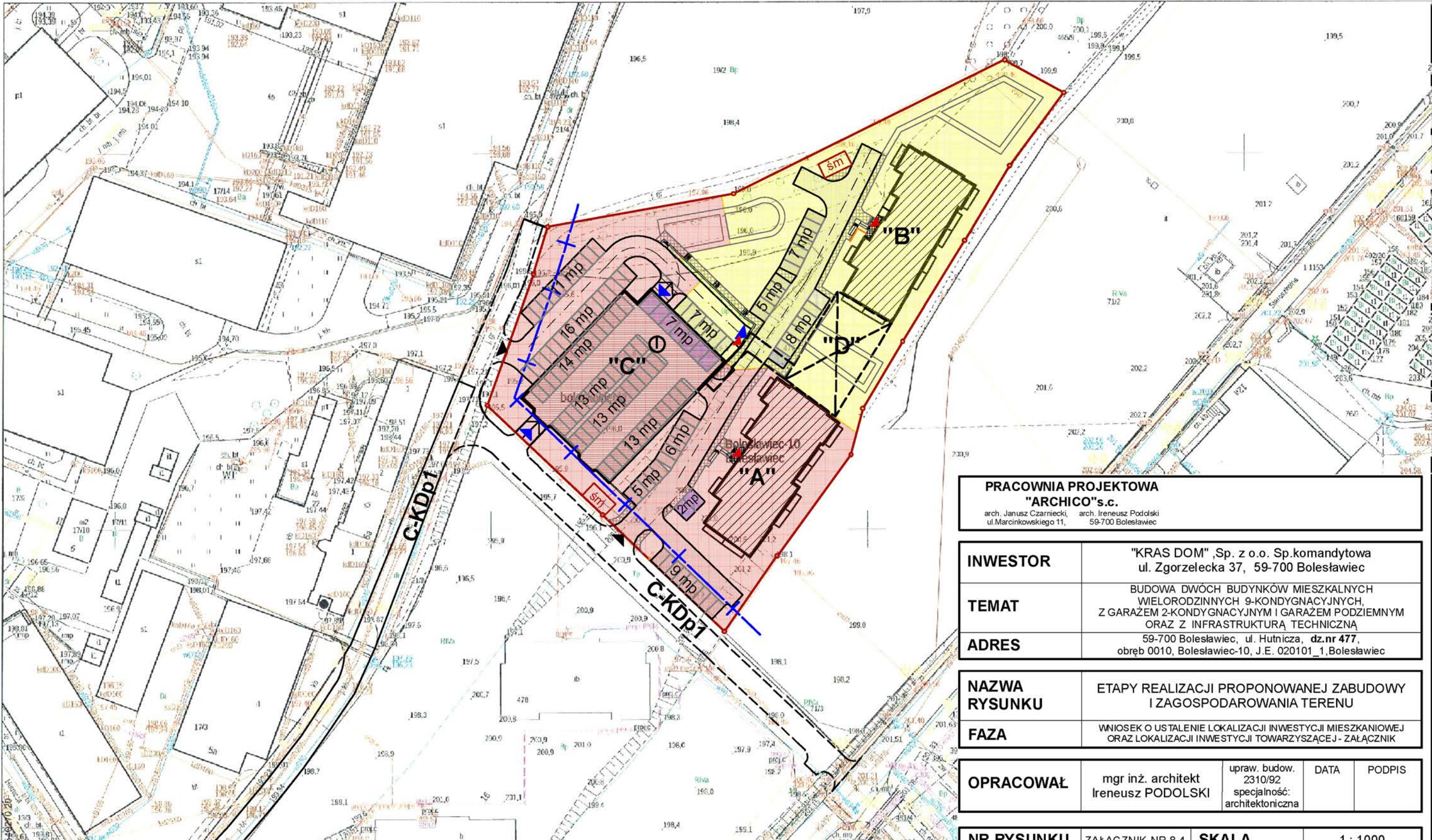




Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2024 r.

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	5.152.26.16.3	Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Bolesławiec		
Obręb ewid.	0010 Bolesławiec... i inne	Numer sprawy	WGK.6542.2.870.2024
Numer działki	477	Organ wydający	Starosta Bolesławiecki ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec
Ulica, nr		Data wykonania kopii	22.08.2024
Układ współrz. płaskich	2000/15	Sporządził(a): Jolanta Nawrocka	
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH		

- GRANICE TERENU INWESTYCJI = GRANICE DZIAŁKI NR 477, W OBRĘBIE 10 MIASTA BOLESŁAWIEC
- BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY 9-KONDYGNACYJNY
- GARAŻ WIEZ
- GARAŻ PODZIEMNY
- DROGI I DOZ
- WJAZD NA DZIAŁKĘ / WJAZD DO GARAŻU / WEJŚCIE DO BUDYNKU
- PIERWSZY ETAP REALIZACJI: BUDYNEK WIELORODZINNY "A", BUDYNEK GARAŻU DWUKONDYGNACYJNEGO "C"
- DRUGI ETAP REALIZACJI INWESTYCJI: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY "B", BUDYNEK GARAŻU PODZIEMNEGO "D"



Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-kondygnacyjnych, z garażem 2-kondygnacyjnym i garażem podziemnym oraz z infrastrukturą techniczną” zlokalizowanej na dz. nr 477 obr. 0010 przy ul. Hutniczej w Bolesławcu.

Przedmiot uchwały

Przedmiotem uchwały jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-kondygnacyjnych, z garażem 2-kondygnacyjnym i garażem podziemnym oraz z infrastrukturą techniczną” zlokalizowanej na dz. nr 477 obr. 0010 przy ul. Hutniczej 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 2024 r. poz. 1465 i 1572), 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 2024 r. poz. 195), 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 26.09.2024 r. wystąpiła za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bolesławiec do Rady Miasta Bolesławiec o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-kondygnacyjnych, z garażem 2-kondygnacyjnym i garażem podziemnym oraz z infrastrukturą techniczną”

zlokalizowanej na dz. nr 477 obr. 0010 przy ul. Hutniczej 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: 477 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 1 października 2024 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 wносить w postaci papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia Wniosku w BIP tj. do dnia 22 października 2024 r.

WYKAZ UZYSKANYCH OPINII

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 4 października 2024 r., powiadomił stosowne organy o możliwości, w okresie 21 dni, przedstawienia opinii do złożonego Wniosku.

W wymaganym terminie wpłynęły 4 opinie, w tym trzy pozytywne a jedna o odstąpieniu od opiniowania, złożone przez:

- Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Bolesławcu,
- Ministerstwo Obrony Narodowej.,
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji,
- Zarząd Województwa Dolnośląskiego - odstąpienie.

Pozostałe instytucje nie przedstawiły opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

WYKAZ UZYSKANYCH UZGODNIEŃ

Stosownie do art. 7 ust. 14 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 4 października 2024 r. wystąpił o uzgodnienie Wniosku do stosownych organów.

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

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 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 22 października 2024 r. można było składać uwagi do wniosku.

W określonym terminie nie złożono uwag do zamieszczonego Wniosku.

MODYFIKACJA WNIOSKU

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 Ustawy wszystkie złożone uzgodnienia i opinie zostały przekazane Wnioskodawcy w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 16 Ustawy inwestor miał prawo modyfikacji wniosku do czasu podjęcia uchwały.

W dniu 13 listopada 2024 r. wpłynęła modyfikacja wniosku polegająca na uzupełnieniu w pkt. 2.11. wniosku, numerów ksiąg wieczystych. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 16 Ustawy ponowiono procedurę.

WYKAZ UZYSKANYCH OPINII

W wyniku ponowienia procedury, w tym etapu opiniowania, uzgadniania i składania uwag, do złożonej modyfikacji wniosku wpłynęły 4 opinie - w tym jedna pozytywna a trzy o odstąpieniu od opiniowania, złożone przez:

- Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Bolesławcu - odstąpienie,
- Okręgowy Urząd Górniczy - odstąpienie,
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - opinia pozytywna,
- Zarząd Województwa Dolnośląskiego - odstąpienie.

WYKAZ UZYSKANYCH UZGODNIEŃ

Stosownie do art. 7 ust. 14 Ustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 14 listopada 2024 r. wystąpił o uzgodnienie Wniosku do stosownych organów.

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

W wymaganym terminie modyfikacja wniosku została uzgodniona przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Pozostałe 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 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 5 grudnia 2024 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: 477 obr. 10 przy ul. Staroszkolnej w Bolesławcu.



Powyższa nieruchomość o powierzchni 1,0495 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: 477 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

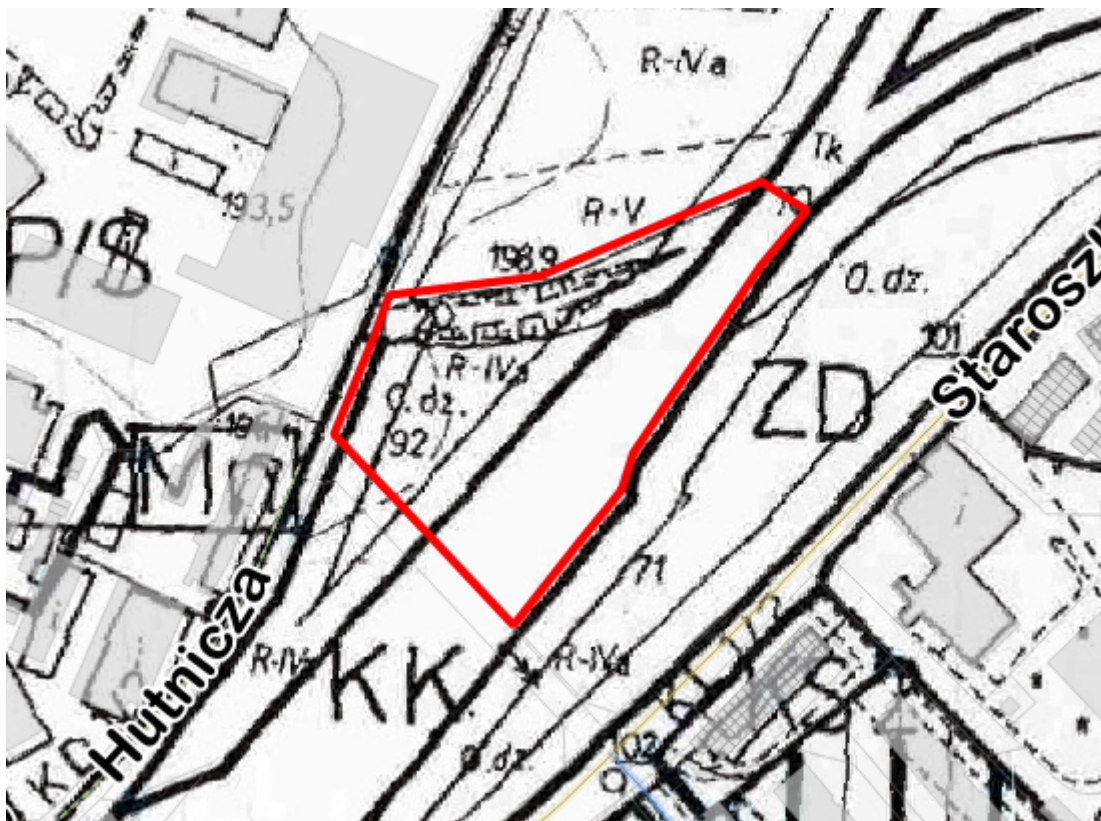
Zgodnie z art. 5 ust. 3 Ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek 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) pierwsza część zlokalizowana w południowo wschodniej części działki 477 - w tym pasie zlokalizowane są dwa 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 zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr XXXVI/293/01 z 2001 r., w którym omawiany fragment nieruchomości stanowił tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK.



2) pozostała część działki nr 477 jest zaprojektowana pod lokalizację dwukondygnacyjnego garażu - 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.

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.

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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-kondygnacyjnych, z garażem 2-kondygnacyjnym i garażem podziemnym oraz z infrastrukturą techniczną” zlokalizowanej na dz. nr 477 obr. 0010 przy ul. Hutniczej w Bolesławcu, wraz z wykazem uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

W dniu 01.10.2024 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