



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 czerwca 2021 r.

Poz. 3099

UCHWAŁA NR XXXVII/421/21 RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 17 czerwca 2021 r.

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

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

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

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

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

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

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

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

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

- 1) rozbiórkę zabudowań i pozostałości istniejących budowli;
- 2) likwidację utwardzeń i nasypów w obrębie nieruchomości;

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

2. Dopuszcza się:

- 1) możliwość przeniesienia trafostacji z działki nr 204/15 w inne miejsce oraz wykorzystanie obszaru tej parceli na zieleń lub placyk gospodarczy;
- 2) wprowadzenie na terenie inwestycji obiektów małej architektury;
- 3) realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) możliwość przebudowy istniejącego zjazdu.

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

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

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

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

- wykorzystanie w ramach nieruchomości objętej inwestycją do podlewania zieleni lub splukiwania misek ustępowych wybranych lokali.

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

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

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

2. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie parkingów:

- 1) podziemnych;
- 2) terenowych.

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

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

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

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

3. Każdy budynek mieszkalny zaprojektować jako obiekt:

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

4. Dopuszcza się:

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

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

- 1) powierzchnię terenu inwestycji – 17589 m²;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 2500 m²;

- 3) powierzchnię utwardzoną nie przekraczającą 6000 m²;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną zajmującą przynajmniej 45% terenu inwestycji;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży lokali usługowych w wysokości 800 m².

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

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

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

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

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

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

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

§ 15. Ustala się następujące nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

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

§ 16. Ustala się następujące nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

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

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

2. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z drzewami lub krzewami postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W przypadku konieczności niwelacji terenu masami ziemnymi innymi niż wskazane w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia z 2012 roku o odpadach należy na powyższe uzyskać stosowne zezwolenie.

4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

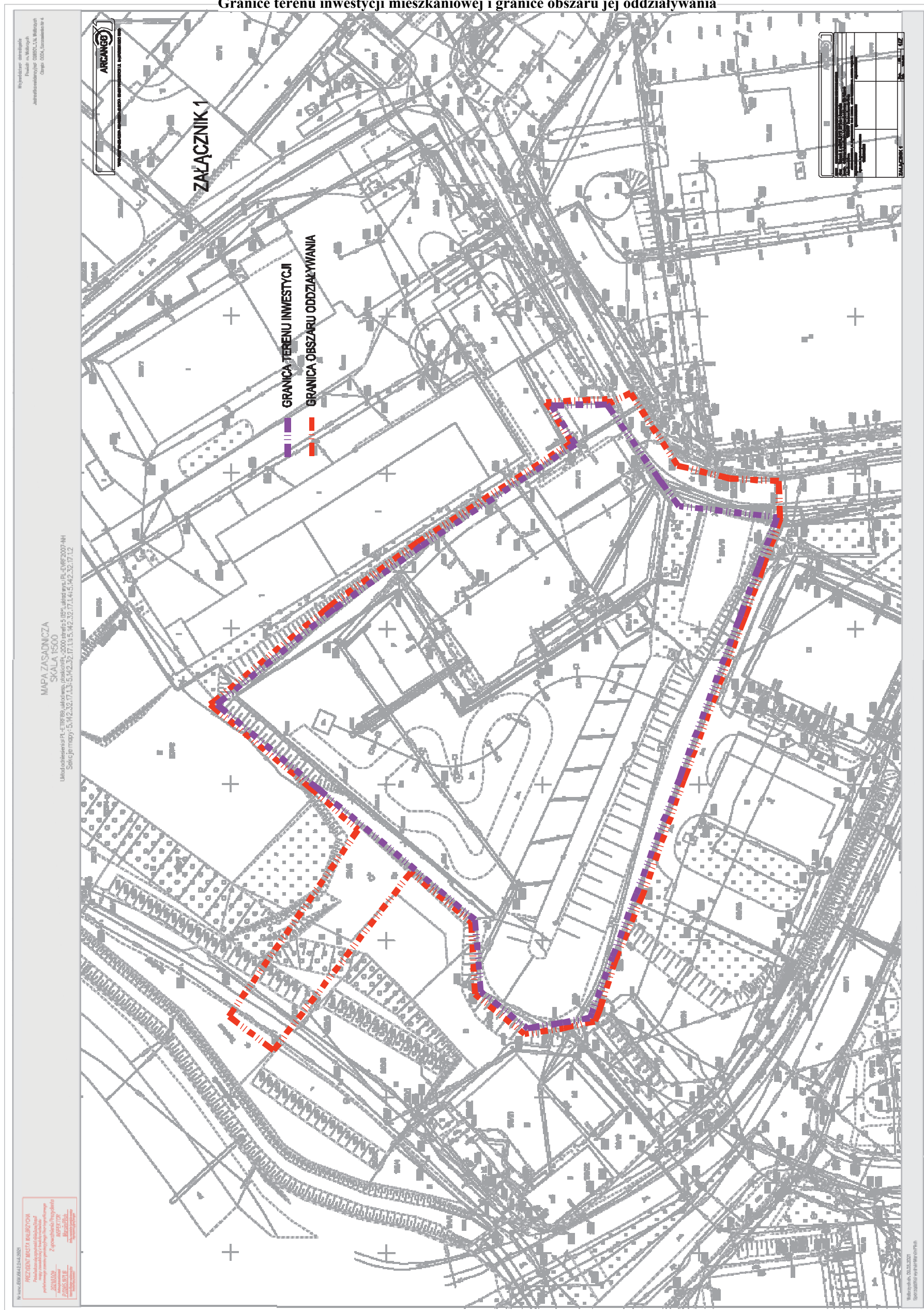
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:

Maria Anna Romańska

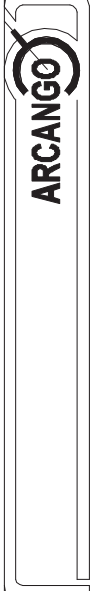
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/421/21
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 17 czerwca 2021 r.

Granice terenu inwestycji mieszkaniowej i granice obszaru jej oddziaływania



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/421/21
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 17 czerwca 2021 r.

Wizualizacje planowanej zabudowy



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

WIZUALIZACJE PLANOWANEJ ZABUDOWY



ARCANGO	
Cieplice - Budowa budynek mieszkalnych z podziemnym parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną	
Adres: Wałbrzych, ul. nr 28A/5, 58-515, 58-516 ul. 4, Szczepanów	
Inwestor: Spółdzielnia Budowy Domów Jednostanowych ul.Obroczka 108A Wałbrzych	
Jednostka projektowa: *ARCANGO* Magdalena Agnieszka Głocka	
58-504 WAŁBRZYCH UL. DĄBROWSKIEGO 18A/8 ODDZIAŁ - 58-508 WAŁBRZYCH UL. LUDOWA 10poc.24	
Projektant architektura: Syreanada architektura	
mgr inż. arch. Magdalena Agnieszka Głocka	
10D50K02016	
mgr inż. arch. Weronika Rutkaja	
WIZUALIZACJE	
Strona:	5/A
Dotyczy:	10.00.0001