

ZI.6730.16.2020

OGŁOSZENIE

Na podstawie art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, ze zmianami)

informuję

o zamieszczeniu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej gminy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na *realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.*

Zainteresowani mogą składać uwagi do wyżej wymienionego wniosku. Uwagi należy składać w postaci papierowej na adres: Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju, ul. T. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój lub drogą elektroniczną za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2019 r. poz. 123, ze zmianami) *w terminie do dnia 5 lutego 2020 r.*

Uwagi do wniosku należy składać podając imię i nazwisko, nazwę i adres składającego uwagi, przedmiot uwagi oraz oznaczenie wniosku, którego dotyczy.

BURMISTRZ
Szczawna - Zdroju
Marek Fedoruk
Marek Fedoruk

BURMISTRZ
Szczawna - Zdroju
Marek Fedoruk
Marek Fedoruk

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”) i Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju informuje o zasadach przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz o przysługujących Pani/Panu prawach z tym związanych.

I. Wskazanie administratora

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Szczawnia-Zdroju, ul. Tadeusza Kościuszki 17, 58-310 Szczawnio-Zdrój, tel. 74 849 39 16

II. Wskazanie inspektora ochrony danych

Inspektor ochrony danych, kontakt: tel.: 74 849 39 34, email: iodo@szczawno-zdroj.pl adres do korespondencji: Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju, ul. Tadeusza Kościuszki 17, 58-310 Szczawnio-Zdrój

III. Cele oraz podstawa prawna przetwarzania Pani/Pana danych osobowych

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju przetwarza Pani/Pana dane osobowe w następujących celach:

1. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
2. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, wynikającego z przepisów szczególnych, ciążącego na administratorze;
3. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi;
4. w innych przypadkach, w których Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie na podstawie wcześniej udzielonej zgody w zakresie i celu określonym w treści zgody.

IV. Obowiązek podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym, wynika z realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa.

V. Informacje o odbiorcach Pani/Pana danych osobowych

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych w celach wskazanych w pkt. III, Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane następującym odbiorcom bądź kategoriom odbiorców: organom władzy publicznej oraz podmiotom wykonującym zadania publiczne lub działającym na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów prawa np. policja, sąd, prokuratura, Urząd Skarbowy, komornik sądowy.

VI. Okresy przetwarzania danych osobowych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanych w pkt. III celów, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa.

VII. Prawa osoby, której dane dotyczą

Wszystkim osobom, których danych osobowe są przetwarzane w Urzędzie Miejskim w Szczawnie-Zdroju przysługują odpowiednie prawa wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE jak również ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych:

1. prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
2. prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych - w przypadku, gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
3. prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. „prawo do bycia zapomnianym”);
4. prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
5. prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania;
6. prawo do przenoszenia danych.

VIII. Prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych

W zakresie, w jakim udzieliła Pani/Pan zgody na przetwarzanie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do jej cofnięcia. Cofnięcie zgody nie ma wpływu na zgodność z prawem przetwarzania danych, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

IX. Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

W przypadku uznania, iż przetwarzanie przez Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do właściwego organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych przez Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, prosimy o kontakt telefoniczn pod nr 74 849 39 34, drogą elektroniczną poprzez: iodo@szczawno-zdroj.pl lub pisemnie na adres: Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju, ul. Tadeusza Kościuszki 17, 58-310 Szczawnio-Zdrój

BURMISTRZ
Szczawnia-Zdroju

Marek Fedoruk

all
15.01.2020
J

Wałbrzych, 10.01.2020

Firma Handlowo-Usługowa „GAMMA”
Wiesław Bołoz
ul. Wieniawskiego 15
58-306 Wałbrzych

Adres Korespondencyjny:
ul. Wańkowicza 9
58-310 Szczawno-Zdrój

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW

Przyjęto 2020 -01- 13

liczba egzemplarzy liczba załączników

L.dz. 315 podpis ok

21
13.01.2020
J

UZDROWISKOWA GMINA MIEJSKA SZCZAWNO-ZDRÓJ
ul. T. Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

Stosownie do pisma z dnia 17.12.2019, doręczonego w dniu 30 grudnia 2019, znak: ZI.673/297.2019 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju (działki nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działka nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1), wzywającego do usunięcia braków formalnych wniosku z dnia 10.12.2019r., złożonego w Urzędzie Miejskim w Szczawnie-Zdroju w dniu 11 grudnia 2019r., przedstawiam poniżej treść wniosku uzupełnionego i skorygowanego zgodnie z zaleceniami zawartymi w wyżej wymienionym piśmie:

I. WNIOSEK

o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, przedstawiając poniżej spełnienie wymogów określonych w art. 7 ust. 7 wyżej wymienionej ustawy:

1. Granice terenu objętego wnioskiem, przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać:

Położenie działki: Szczawno-Zdrój, działka nr 72/2 i 76, obręb ewidencyjny Szczawno-Zdrój 2 oraz działka nr 72/2, obręb ewidencyjny Szczawno-Zdrój 1.

Załączam kopię mapy zasadniczej przyjętej do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, przedstawiającą w ramach **Koncepcji Zagospodarowania Terenu**

granice terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 (*Załącznik nr 1*).

Do określenia **obszaru oddziaływania inwestycji** uwzględniono następujące **akty prawne**:

- **Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.), art. 3 pkt 20: obszar oddziaływania obiektu** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu;

- **Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.)**

- **Ustawę z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.)**

-**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065 ze zm.)**

- **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839)**

Usytuowanie obiektów na działce – przepis §12 i przepisy §18-23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065 ze zm.)

Lokalizację budynków pokazano w **Koncepcji Zagospodarowania Terenu (*Załącznik nr 1*)**. Budynki umieszczono z zachowaniem wymogów określonych w przepisach – w odległościach co najmniej 4m od sąsiednich działek budowlanych.

Odległość projektowanych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi winna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – przepis §13 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065 ze zm.)

W bezpośrednim sąsiedztwie budynków nie ma obiektów o parametrach mogących spowodować przesłanianie. Jednocześnie zachowano minimalną wymaganą odległość pomiędzy projektowanymi budynkami (30m pomiędzy Budynkami nr 1, 2 i 3 oraz 18,7m pomiędzy najbliższymi Budynkami nr 2 i 4) – przy potencjalnie maksymalnej wysokości budynków w kalenicach. Tym samym warunek został spełniony.

Nasłonecznienie pomieszczeń w budynkach na działkach sąsiednich – przepis § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065 ze zm.)

Ze względu na zachowane odległości od istniejących budynków mieszkalnych i w oparciu o wykonaną analizę nasłonecznienia (*Załącznik nr 5*) – zostały **zapewnione** co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w wymaganych godzinach 7-17 w budynkach na działkach sąsiednich.

Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe – przepisy § 271-273 i przepis § 213 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065 ze zm.)

Projektowane budynki są zlokalizowane w wymaganych odległościach od granic z sąsiednimi działkami (co najmniej 4m) oraz pomiędzy sąsiednimi budynkami (co najmniej 8m). W przypadku projektowanej Inwestycji odległość do najbliższego sąsiada wynosi 17m.

Inwestycja **nie zalicza** się ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym **nie wyznacza się** stref ochronnych wykraczających **poza granice** działki objętej Inwestycją.

W związku z prowadzeniem prac budowlanych związanych z realizacją infrastruktury podziemnej oraz komunikacyjnej wykraczających poza obręb działki inwestora **wyznacza się** obszar oddziaływania Inwestycji obejmujący wszystkie następujące działki: działka nr 72/2 obr. ewid. Szczawno-Zdrój 2, działka nr 76, obr. ewid. Szczawno-Zdrój 2 i działka nr 72/2, obr. ewid. Szczawno-Zdrój 1. Obszar oddziaływania inwestycji zaznaczono w **Koncepcji Zagospodarowania Terenu** na mapie zasadniczej (*Załącznik nr 1*).

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – około 35m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – około 95m²

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

Minimalna planowana liczba mieszkań – 161

Maksymalna planowana liczba mieszkań - 173

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

Nie dotyczy.

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Dotychczasowy sposób zagospodarowania i uzbrojenia terenu – poza związaną z drobnymi pracami ziemnymi (zdjęcie humusu oraz zabezpieczenie terenu) – nie uległ zmianie w odniesieniu do decyzji pozwolenia na budowę Starosty Wałbrzyskiego nr 1023/2007 z dnia 31.08.2007r., ponieważ inwestycja nie została zrealizowana. Według stanu na dzień dzisiejszy, decyzja pozwolenia na budowę wygasła. **Aktualny stan zagospodarowania terenu** jest przedstawiony na załączonej **kopii mapy zasadniczej** (*Załącznik nr 6*).

Budynek A, objęty wyżej wymienioną decyzją pozwolenia na budowę „*budynku wielorodzinnego „A”, wraz z przełożeniem kolektora sanitarnego Ks400*”, był również budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym w południowo-zachodniej części działki (podobnie jak Budynki nr 1 i nr 2 projektowanej Inwestycji), w kształcie litery ‘L’, o wymiarach ok. **59m x 17m** (*Załącznik nr 7*).

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Powiązanie się planowaną inwestycją mieszkaniową z uzbrojeniem terenu na podstawie załączonych do wniosku złożonego dnia 11.12.2019r. pozwoleń i warunków przyłączenia.

Inwestor **uzyskał** zapewnienia dostaw od dostawców mediów: Woda (Wodociągi Wałbrzych), Ścieki (Wodociągi Wałbrzych), Energia Elektryczna (Tauron Dystrybucja), Gaz (Polska Spółka Gazownictwa) dla Inwestycji obejmującej **200 lokali mieszkalnych** (*Załącznik nr 3*).

Ponadto, Inwestor podpisał **porozumienie** z Wałbrzyskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Wałbrzychu **akceptujące** „*przełożenie kanalizacji sanitarnej Ks400 przebiegającej przez nieruchomość, działkę nr 72/2 obręb nr 2 Szczawno-Zdrój w rejonie ulicy Kolejowej w Szczawnie-Zdroju*”.

Uzyskane pozwolenia i warunki przyłączenia odnoszą się do:

- przebudowy istniejącego (zaznaczonego w koncepcji) zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 375 (ul. Kolejowa) przy założeniu obsługi tylko relacji prawoskrętnych
- lokalizacji projektowanego przyłącza wodociągowego w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 375 do sieci wodociągu DN 225
- przełożenia kanalizacji sanitarnej DN400 przebiegającej przez nieruchomość oraz wykonania przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej DN400 „Wodociągów Wałbrzych”
- przyłączenia do sieci gazowej – istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 125mm
- przyłączenia do sieci energetycznej Tauron Dystrybucja poprzez projektowane przy budynkach zestawy złączowe i wewnętrzne linie zasilające do projektowanej w ramach warunków przyłączenia stacji SN/nN
- wykonanie wylotu wód opadowych o średnicy 300mm do potoku B z projektowanej kanalizacji deszczowej dla planowanych budynków wielorodzinnych

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na załączonej do niniejszego pisma **Koncepcji Zagospodarowania Terenu** (*Załącznik nr 1*).

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) Zapotrzebowanie 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:

- zapotrzebowanie na wodę: do 165m³/d
- zapotrzebowanie na energię: do 628kW
- zapotrzebowanie na gaz: do 220m³/h
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: w ramach sieci komunalnej, odbiór ścieków w ilości maksymalnej 165m³/d
- wpięcie komunikacyjne: z ulicy Kolejowej poprzez działkę nr ewid. 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 w ramach udzielonej Inwestorowi służebności przejazdu oraz działki drogowej nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1
- niezbędna liczba miejsc postojowych: projektuje się liczbę miejsc postojowych równą liczbie mieszkań (1:1). Zakłada się realizację podziemnych garaży wbudowanych oraz naziemnych miejsc postojowych. Proponowana ilość mieszkań zawiera się w przedziale 161-173, tak więc **łącznie ilość miejsc postojowych** będzie wynosić pomiędzy 161 a 173.
- sposób zagospodarowywania odpadów: gromadzenie odpadów stałych w wydzielonych miejscach pod zadaszonymi wiatami, w szczelnych pojemnikach wraz z segregacją, wywóz odpadów przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna została zaprojektowana na podstawie wykonanej **Analizy Urbanistyczno-Architektonicznej (Załącznik nr 10)**.

Art. 6 pkt 1 Rozdziału 2 - Przygotowanie i Realizacja Inwestycji Mieszkaniowych - Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej Ustawa) definiuje:

„Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana”.

Ponadto, Art. 6 pkt 5 Rozdziału 2, wskazuje konieczność odniesienia się w Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej do:

„Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi”.

Wykonana **analiza urbanistyczno-architektoniczna** obejmuje następujące aspekty:

1. Historyczny kierunek ekspansji zabudowy Szczawna-Zdroju
2. Główne Zabytki Szczawna-Zdroju
3. Charakter istniejącej zabudowy Szczawna-Zdroju
4. Charakter istniejącej zabudowy na terenach otaczających Inwestycje

Powyższe aspekty zostały sprecyzowane według przedstawionych poniżej **kryteriów**:

1. Forma architektoniczna
2. Kształt i pokrycie dachu
3. Detal architektoniczny
4. Kolorystyka budynku
5. Posadowienie budynku w terenie
6. Zagospodarowanie terenu

Ponadto, wykonana **analiza urbanistyczno-architektoniczna** została rozszerzona o **analizę techniczną** oraz **analizę demograficzną**.

Celem przeprowadzonych analiz było rozumienie **formy, genezy rozwoju i wzajemnych relacji** pomiędzy budynkami w istniejącej zabudowie Szczawna-Zdroju, zlokalizowania **najcenniejszych atrybutów** istniejącej zabudowy oraz **dostosowanie** powyższych do **aktualnych potrzeb** rynku mieszkaniowego w Szczawnie-Zdroju oraz **standardów nowoczesnego budownictwa**.

Planowana Inwestycja zakłada **zrównoważone połączenie** dobytku architektonicznego Szczawna-Zdroju z uwzględnieniem **aktualnych potrzeb** przyszłych mieszkańców.

Proponowana Inwestycja ma na celu zarówno zapewnienie **nowoczesnych udogodnień** w życiu codziennym przyszłych mieszkańców, jak i **estetycznej satysfakcji** mieszkańcom Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój.

Przeprowadzona Analiza Urbanistyczno-Architektonicznej stwierdza, iż:

1. Proponowana Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna **spełnia** wymogi określone w art. 6 ust. 1. Ustawy, tj.: uwzględnia charakter zabudowy **miejsowości i okolicy**, w której Inwestycja będzie zlokalizowana.
2. Proponowana Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna **spełnia** wymóg określony w art.6 ust. 2 pkt 5 Ustawy mówiący o powiązaniu przestrzennym planowanej Inwestycji z **terenami otaczającymi** w celu zachowania **ładu przestrzennego**, w tym **ładu urbanistycznego**.

Planowany sposób zagospodarowania terenu jest przedstawiony w załączonej do wniosku złożonego dnia 11.12.2019r. **Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej**.

Budynki będą zlokalizowane na działce w układzie pokazanym w Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej pt. **Koncepcja Zagospodarowania Terenu**.

Na działce nr ewid. 72/2 o pow. 12023m² przewiduje się realizację zabudowy kubaturowej o pow. **około 3472m²**. Zieleń zajmie powierzchnię **około 6014m²**, **co najmniej 50% powierzchni działki**.

Komunikacja wewnętrzna (ciągi pieszo-jezdne oraz parkingi) zajmie **około 2537m²**. Naziemne miejsca parkingowe będą realizowane z perforowanych płyt ekologicznych liczonych do bilansu jako 50% powierzchni utwardzonej.

c) **Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.**

Projektuje się 4 budynki mieszkalne wielorodzinne (Budynek nr 1, 2, 3 i 4) z garażami podziemnymi wbudowanymi w Budynkach nr 1, 2 i 4 o 4 kondygnacjach nadziemnych. Każdy z Budynków będzie wyposażony w windy osobowe.



Budynki będą wykonywane w **technologii tradycyjnej**, docieplane metodą lekką-mokrą, o jasnych, pastelowych elewacjach i stylizowanym detalu architektonicznym ściśle nawiązującym do **historycznej stylistyki** zabudowy Szczawna-Zdroju (szczegółowy opis jest zawarty w **analizie urbanistyczno-architektonicznej**).



Budynki będą posiadały **dachy strome, kopertowe o nachyleniu około 12 stopni, pokryte blachą tytan cynk na rąbek stojący**, w nawiązaniu do niedawno rewitalizowanego budynku mieszkalnego przy **ul. Kolejowej 16**.



Integralną częścią projektu jest **obfita oraz różnorodna roślinność** opasująca wszystkie budynki oraz **3 dedykowane miejsca rekreacji i odpoczynku** (Plac Zabaw, Ogród Centralny, Ogród Organiczny). Tereny zielone oraz miejsca rekreacji zostały zaprojektowane z myślą zarówno o **rodzinach z dziećmi** jak i **osobach starszych** a granice inwestycji będą zagospodarowane drzewami oraz krzewami tworząc formę zielonej enklawy. Celem inwestycji jest odzwierciedlenie **atmosfery Uzdrowiska** oraz zainicjowanie **integracji społecznej** przyszłych mieszkańców.



Budynki zostaną wzniesione na rzucie prostokąta o wymiarach **około 18mx48m** każdy, zgodnie nawiązując w kontekście **ład przestrzennego i urbanistycznego** do budynków zlokalizowanych zarówno w miejscowości, okolicy jak i na terenach otaczających Inwestycje (szczegółowy opis jest zawarty w **analizie urbanistyczno-architektonicznej**).

Art. 17 pkt 6 oraz pkt 7 Rozdziału 3 - Przygotowanie i Realizacja Inwestycji Mieszkaniowych - Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - wyznacza:

„Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż **4 kondygnacje nadziemne**;*
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż **14 kondygnacji nadziemnych**.*

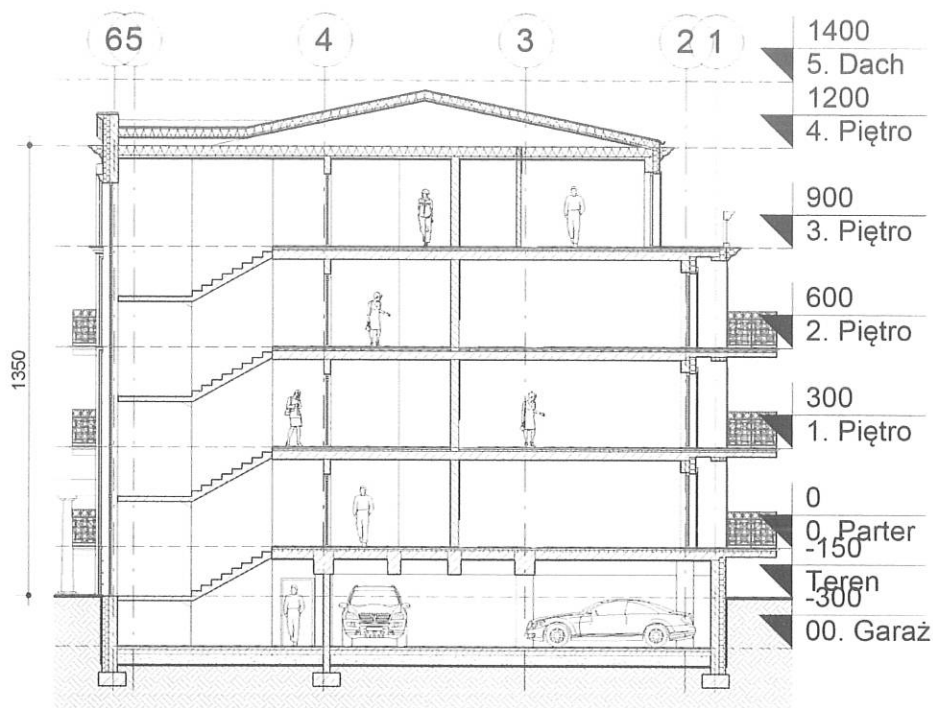
*Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas **maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie**”.*

W promieniu ok. 250m od planowanej Inwestycji, przy ul. Kolejowej 42 znajduje się **pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny o wysokości elewacji frontowej ponad 16m.**

Budynek ten **wyznacza** zatem zgodnie z Ustawą **maksymalną wysokość budynków** objętych Inwestycją.

Wysokość każdego budynku, zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065 ze zm.), to **około 13,5m.**

Szacowane **parametry wertykalne** typowego budynku podlegającego Inwestycji zostały podane na rysunku poniżej:



Szacowana łączna liczba mieszkańców inwestycji to około 330 osób.

Realizacja inwestycji nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego, zgodnie z Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) przedmiotowa inwestycja nie jest zakwalifikowana jako inwestycja mogąca pogorszyć stan środowiska, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko, teren inwestycji usytuowany jest poza obszarem Natura 2000.

8. Nieruchomość, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, znajduje się na działce nr 72/2 obręb ewidencyjny Szczawno-Zdrój 2, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr SW1W/00063540/5, na działce nr 76, obręb ewidencyjny Szczawno-Zdrój 2, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr SW1W/00062741/7 oraz na działce nr 72/2, obręb ewidencyjny Szczawno-Zdrój 1, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr SW1W/00071323/7.

9. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Nie dotyczy.

10. Nieruchomość, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Nie dotyczy.

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren podlegający Inwestycji, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawno-Zdrój oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art.5 ust.4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestycja **nie stoi w sprzeczności** z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawna-Zdroju, zatwierdzonego uchwałą nr XL VI/1 7 /98 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 8 czerwca 1998 r., zmienioną uchwałami: nr XLV/6/06 z dnia 27 lutego 2006 r., nr XXVI/33/08 z dnia 27 października 2008 r., nr XXXV /18/09 z dnia 25 maja 2009 r., nr XX/34/12 z dnia 11 czerwca 2012 r., ponieważ teren działki w niniejszym studium oznaczony jest jako **teren mieszkaniowy projektowany**. *„od północy wąski pas działki objęty jest strefą rolniczego zainwestowania oznaczoną symbolem B.4 - powierzchnia przyrodniczo-czynna, upraw rolnych oraz lokalizacji zbiorników retencyjnych przeciwpowodziowych oraz dla celów rekreacyjnych, polderów przeciwpowodziowych”* (Załącznik nr 4).

W związku z rozbudową i realizacją przez Gminę nowych elementów infrastruktury przeciwpowodziowej powiązanych z sąsiadującym z działką potokiem B, nie stwierdzono w ostatnich latach na oznaczonym obszarze sezonowych podtopień. Znalazło to odzwierciedlenie w przygotowywanym aktualnie nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawna-Zdroju, przeznaczającym cały teren działki nr 72/2 pod zabudowę mieszkaniową. Tym niemniej, minimalizując i tak niewielkie ryzyko potencjalnego lokalnego podtopienia fragmentu Budynku nr 4, Inwestycja zakłada stosowne rozwiązanie **inżyniersko-konstrukcyjne**, mające temu przeciwdziałać, realizując budynek posadowiony na wannie żelbetowej z hydrobetonu. Dodatkowo, przewiduje się realizację pomiędzy potokiem B i Budynkiem nr 4, oraz pomiędzy potokiem B a utwardzonym dojściem do Budynku nr 4, bariery zabezpieczającej przed wylewaniem w postaci skarpy o wysokości około 0.8m-1.5m i nachyleniu skarpy w stosunku 1:1-1:2.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Planowana inwestycja mieszkaniowa **odpowiada** standardom, o których mowa w art. 17 Rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496), w brzmieniu nadanym art. 18 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych ustaw (Dz.U.2019.1309) **poprzez**:

Art. 17

1.

1) Inwestycja **ma zapewniony** bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Kolejowa) potwierdzony dokumentem gwarantującym służebność Inwestorowi przez działkę nr. ewid. 76 obręb Szczawno-Zdrój 2.

Szerokość drogi proponowanej Inwestycji wynosi **wymagane 6m**.

2) Inwestycja **ma zapewniony** dostęp zgodnie z zapotrzebowaniem do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U.2019.1437)

3) Inwestycja **ma zapewniony** dostęp zgodnie z zapotrzebowaniem do sieci elektroenergetycznej.

Zgodnie z załączonymi do wniosku złożonego dnia 11.12.2019r. **warunkami przyłączeniowymi i Koncepcją Zagospodarowania Terenu**.

2.

1) Przystanek komunikacyjny jest zlokalizowany w odległości **ok. 50m** od granicy działki oraz **ok. 150m** od najdalej położonego Budynku nr 1, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz.U.2019.2475).

2) Inwestycja jest zlokalizowana w odległości **ok. 1,200m** od Miejskiej Szkoły Podstawowej w Szczawnie-Zdroju przy ul. Henryka Sienkiewicza 32 oraz **ok. 1,100m** od Publicznego Gimnazjum w Szczawnie-Zdroju przy ul. Bocznej 1.

Według art. 17 ustęp 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496), planowana liczba mieszkańców osiedla wynosić będzie około 330 osób, zaś liczba potencjalnych uczniów określona zgodnie z art. 17 ustęp 2 punkt 2 ustawy z dnia 13 czerwca 2019r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych ustaw (Dz.U.2019.1309), wynosić będzie: $7\% \times 330 = 23.1$, do dalszej analizy przyjęto szacunkowo 24 uczniów, po całkowitej realizacji inwestycji. Przyjęcie pierwszej grupy potencjalnych uczniów w liczbie 6 osób (24 uczniów /4 budynki = 6 osób), planowana jest na rok 2022 (po zakończeniu realizacji pierwszego budynku).

Według wstępnych ustaleń poczynionych przez Inwestora z Panią Wicedyrektor Zespołu Szkół przy ulicy Bocznej 1 w Szczawnie Zdroju, przyjęcie na dzień dzisiejszy dodatkowych 24 uczniów nie stanowi problemu, zważywszy że rozpoczęto już proces inwestycyjny co do budowy nowego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Słonecznej 1A w Szczawnie Zdroju.

3. Inwestor pragnie poinformować, iż w dniu 3 stycznia 2020 r. wystąpił z **wnioskiem** do Burmistrza Szczawna-Zdroju o wydanie **zaświadczenia**, o którym mowa w art. 17 ustęp 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o której mowa wyżej, w brzmieniu nadanym ustawą

nowelizującą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych ustaw (Dz.U.2019.1309).

4. Inwestycja jest zlokalizowana w odległości **ok. 500m** do Kortów Tenisowych przy ul. Ofiar Katynia 1, **ok. 650m** do Hali Sportowej przy ul. Słonecznej 1, **ok. 750m** do Parku Szwedzkiego przy ul. Kolejowej, **ok. 950m** do Parku Zdrojowego im. Henryka Wieniawskiego przy ul. Ignacego Potockiego oraz **ok. 1,300m** do Stadniny Koni Dworzysko przy Alei Spacerowej 26. Powierzchnia wyżej wymienionych terenów rekreacyjnych **w znaczący sposób przewyższa** wymaganą ustawowo powierzchnię liczoną jako iloczyn liczby mieszkańców Inwestycji (330) oraz wskaźnika 4m² co stanowi powierzchnię 1320m².
5. Ponad tereny, o których mowa w ust. 4, Inwestycja planuje stworzyć 3 **nowe tereny rekreacyjne** w postaci: Plac Zabaw, Ogród Centralny, Ogród Organiczny w obrębie planowanej Inwestycji o powierzchni **przekraczającej** wymagane 1320m². Nowe tereny rekreacyjne zaznaczone zostały na Koncepcji Zagospodarowania Terenu (*Załącznik nr 1*).
6. Budynki objęte Inwestycją posiadają 4 kondygnacje nadziemne.
7. W odległości ok. 250m od granicy działki, znajduje się 5-cio kondygnacyjny budynek w istniejącej zabudowie, przy ul. Mickiewicza 42 o wysokości ponad 16m, który ustalił maksymalną dopuszczalną wysokość budynków objętych Inwestycją.
8. Liczbę mieszkańców **w liczbie 5608** przyjęto na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych na rok 2018 zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).
9. Planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako **iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m²**.

Powierzchnia użytkowa mieszkań = ok. 9250m²
Planowana liczba mieszkańców = 9250m²/ 28m² = 330 osób
10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo jeżdżym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.
11. Odległości ustalono w odniesieniu do obiektów położonych w Uzdrowskiej Gminie Miejskiej Szczawno-Zdrój.

Art. 18

Treść artykułu utraciła moc w całości na podstawie art. 18 punkt 2 ustawy nowelizującej z dnia 13 czerwca 2019 r.

**II. W NAWIĄZANIU DO PISMA Z DNIA 17.12.2019, DORECZONEGO W
DNIU 30 GRUDNIA 2019, ZNAK: ZI.673/297.2019, INWESTOR
PRZEDSTAWIA:**

1. Proponowana ilość mieszkań zawiera się w przedziale 161-173, stosunek lokali mieszkalnych do miejsc postojowych wynosi 1:1, tak więc łączna ilość miejsc postojowych będzie wynosić pomiędzy 161 a 173.
2. Potwierdzenie, że Koncepcję Urbanistyczno-Architektoniczną sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów, zgodnie z art. 6 ust. 4 wymienionej ustawy (Załącznik nr 9).
3. Analizę Urbanistyczno-Architektoniczną (Załącznik nr 10)

III. DODATKOWE

1. Inwestor wnosi o **podział geodezyjny** działki przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju, nr ewid. 72/2 obr. Szczawnio-Zdrój 2, dla Inwestycji pod nazwą: Zespół zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
2. Inwestor oświadcza, że **nie zachodzi** kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art.4 pkt 1-12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. – (Załącznik nr 8)

Architekt:

Andrzej Gąbka
Anna Świątek

Inwestor

FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA:
"GAMMA"
Wiesław Bótoz
58-306 Wałbrzych, ul. Wieniawskiego 15
tel./fax (074) 6642233, 6642244
NIP 884-000-57-13 Regon 89001165*

Wiesław Bótoz

14
13
Złoty

ZAŁĄCZNIKI:

1. *Załącznik nr 1* – Mapa – Kopia Mapy Zasadniczej z naniesioną koncepcją zagospodarowania terenu
2. *Załącznik nr 2* – Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna
3. *Załącznik nr 3* – Warunki przyłączenia do sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków, zgoda na lokalizację przebudowy zjazdu i zgoda na lokalizację przyłącza wodociągowego z pasie drogowym, decyzja wodnoprawna na odprowadzenie wód opadowych do potoku B, porozumienie o przełożeniu kanalizacji sanitarnej Ks400
4. *Załącznik nr 4* – Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawna-Zdroju
5. *Załącznik nr 5* – Analiza Nasłonecznienia
6. *Załącznik nr 6* – Kopia Mapy Zasadniczej z naniesionym aktualnym stanem zagospodarowania tereny
7. *Załącznik nr 7* – Załącznik do pozwolenia na budowę nr 1023/2007 z dnia 31.08.2007r.
8. *Załącznik nr 8* – Oświadczenie Inwestora
9. *Załącznik nr 9* – Zaświadczenie – wypis z listy architektów
10. *Załącznik nr 10* – Analiza Urbanistyczno-Architektoniczna