

au
18.02.2020
g

Wałbrzych, dnia 14 lutego 2020 r.

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

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

21
18.02.2020
[Signature]

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW

Przyjęto 2020 -02- 17

liczba egzemplarzy 1 liczba załączników 4
L.dz. ... MGF podpis ... [Signature]

Uzdrowskowa Gmina Miejska
Szczawno-Zdrój
ul. T. Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

MODYFIKACJA WNIOSKU
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących **modyfikuję wniosek 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 o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.*

Modyfikacja wynika:

- z uzyskanej opinii nr 2/2020 z dnia 4 lutego 2020 r. Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej działającej przy Prezydencie Miasta Wałbrzycha, według której ma miejsce „sprzeczność wnioskowanego zamierzenia ze Studium uwarunkowań i kierunków zabudowania przestrzennego miasta Szczawna Zdroju (projektowany budynek 4 wchodzi w strefę rolniczego zainwestowania, na teren przeznaczony m.in. pod poldery przeciwpowodziowe)”;
- z uzyskanej opinii Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu - pisma z dnia 6 lutego 2020r., znak ZP.8037.65.2020 - zalecającej wskazanie w pkt. I wniosku przepisu określającego wymogi, jakie winna spełniać projektowana inwestycja w zakresie dróg publicznych.

Modyfikuję zatem następujące punkty wniosku:

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, obejmującego teren, które wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać:**

Modyfikacji ulega Koncepcja Zagospodarowania Terenu (Załącznik nr 1 do wniosku) – zmodyfikowaną koncepcję przedkładam w załączeniu.

Powyższa modyfikacja stanowi dostosowane do Studium uwarunkowań i kierunków zabudowania przestrzennego miasta Szczawna Zdroju.

W załączeniu przedkładam kopię mapy zasadniczej, na którym określony został przez Wydział Inicjatyw i Rozwoju Urzędu Miejskiego Szczawno-Zdrój zakres położenia budynku nr 4 (poprzednio projektowanego), który pozostawał w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zabudowania przestrzennego – sprzeczny zakres oznaczony został na tej mapie pionową kreską naniesioną na budynek 4 i oznaczeniem tej części symbolem „I”. **Obecna Koncepcja Zagospodarowania Terenu nie przewiduje zatem na tej części realizacji inwestycji** (przede wszystkim uległy zmniejszeniu gabaryty przestrzenne na nowo zaprojektowanym budynku nr 4 oraz jego położenie).

W związku z modyfikacją Koncepcji Zagospodarowania Terenu wskazuję, że w kwestii odległości projektowanych budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, która winna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - przepis §13 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 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 16m pomiędzy najbliższymi Budynkami nr 2 i 4) – przy potencjalnie maksymalnej wysokości budynków w kalenicach. Tym samym warunek został spełniony.

Oświadczam, że do określenia obszaru oddziaływania inwestycji uwzględniono również następujący akt prawny:

- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124).

Pozostała treść wniosku punktu 1 pozostaje bez zmian (z zastrzeżeniem odpowiednich korekt stosownie do modyfikacji objętych niniejszym pismem).

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

Minimalna planowana liczba mieszkań – 153 (zamiast dotychczasowych 161)

Maksymalna planowana liczba mieszkań – 165 (zamiast dotychczasowych 173)

Tym samym w treści całego wniosku w sytuacji odwoływania się do proponowanej ilości mieszkań w przedziale 161 - 173 ma miejsce modyfikacja na wartość 153 - 165.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

W związku ze zmianą proponowanej ilości mieszkań na przedział 153 – 165 zakłada się realizację podziemnych garaży oraz naziemnych miejsc postojowych w łącznej ilości pomiędzy 153 a 165 (stosunek lokali mieszkalnych do miejsc postojowych wynosi 1:1). Tym

samym w treści całego wniosku w sytuacji odwoływania się do łącznej ilości miejsc postojowych ma miejsce modyfikacja na wartość 153 – 165.

Na działce nr ewid. 72/2 o powierzchni 12023m² przewiduje się realizację zabudowy kubaturowej o pow. **około 3252m²** (zamiast dotychczasowych 3472m²). Zieleń zajmuje powierzchnię około 6164m² (zamiast dotychczasowych 6014m²), **co najmniej 50% powierzchni działki.**

Trzy budynki zostaną wzniesione na rzucie prostokąta o wymiarach około 18m x 48m każdy, a jeden budynek na rzucie prostokąta o wymiarach około 18m x 36m (zamiast dotychczasowych 18m x 48m odnoszących się do wszystkich czterech budynków). Szczegółowy opis oraz wizualizacje zawarte są w analizie urbanistyczno-architektonicznej.

Pozostała treść wniosku punktu 7 pozostaje bez zmian (z zastrzeżeniem odpowiednich korekt stosownie do modyfikacji objętych niniejszym pismem).

13. Wskazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy wskazanej na wstępie modyfikowanego wniosku.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się na 316 osób (zamiast dotychczasowych 330 osób). Stanowi ona **iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m².**

Powierzchnia użytkowa mieszkań = ok. 8850m² (zamiast dotychczasowych 9250 m²)
Planowana liczba mieszkańców = 8850 m²/28m² = 316 osób.

W związku z tym, iż planowana liczba mieszkańców osiedla będzie wynosić około 316 osób (zamiast dotychczasowych 330 osób), zatem liczba potencjalnych uczniów – określona zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych ustaw - Dz. U. 2019.1309) – wynosić będzie 7% x 316 = 22,12 (zamiast dotychczasowych 23,1). Tym samym modyfikacja ta nie ma wpływu na treść wniosku zakładającego do dalszej analizy szacunkowo 24 uczniów po całkowitej realizacji inwestycji oraz grupy potencjalnych uczniów w ilości 6 osób (24 uczniów/ 4 budynki = 6 osób) w roku 2022 r. (po zakończeniu realizacji pierwszego budynku).

Pozostała treść wniosku punktu 13 pozostaje bez zmian (z zastrzeżeniem odpowiednich korekt stosownie do modyfikacji objętych niniejszym pismem).

Modyfikacji ulega Załącznik nr 2 do wniosku – Koncepcja Urbanistyczno-Archiitektoniczna Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej. Modyfikuję zatem następujące jego punkty:

3. Projektowana struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu. Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu.

W miejsce planowanych budynków, które miały posiadać 4 kondygnacje nadziemne mieszkalne z czwartą kondygnacją wycofaną w głąb budynków o około 2m po obwodzie oraz 1 kondygnację podziemną garażową (Budynek 1, 2 i 4), a zespół zabudowy przewidywał 173 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej od 35m² i 95 m², **obecnie po modyfikacji:**

Planowane budynki będą posiadać 4 kondygnacje nadziemne mieszkalne, przy czym Budynki 1, 2 i 3 z czwartą kondygnacją wycofaną włąb budynków o około 2m po obwodzie (tj. budynek 4 nie będzie miał czwartej kondygnacji wycofanej włąb budynku) oraz 1 kondygnację podziemną garażową (Budynek 1, 2 i 4), a zespół zabudowy przewiduje 153 - 165 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 35m² i 95 m².

Pozostała treść punktu 3 Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej pozostaje bez zmian (z zastrzeżeniem odpowiednich korekt stosownie do modyfikacji objętych niniejszym pismem).

4. Projektowany układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

W miejsce planowania realizacji czterech budynków mieszkalnych (Budynek 1, 2, 3 i 4) o takich samych gabarytach przestrzennych, gdzie główne wymiary poziome każdego z budynków miały wynosić 18mx48m, o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 3472m², **obecnie po modyfikacji:**

Przewiduje się realizację czterech budynków mieszkalnych (Budynek 1, 2, 3 i 4), przy czym Budynki 1, 2 i 3 będą o takich samych gabarytach przestrzennych, gdzie główne wymiary poziome każdego z tych budynków będą wynosić 18mx48m, natomiast główny wymiar poziomy Budynku 4 będzie wynosić 18mx36m. Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 3252 m².

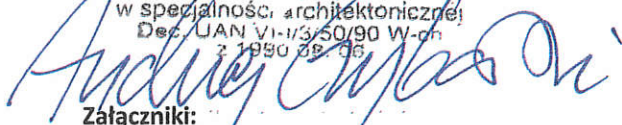
Pozostała treść punktu 4 Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej pozostaje bez zmian (z zastrzeżeniem odpowiednich korekt stosownie do modyfikacji objętych niniejszym pismem).

Modyfikacji ulegają zatem załączniki do Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej – w załączeniu przedkładam aktualne wizualizacje inwestycji mieszkaniowej.

Wniosek - jego pozostałe punkty i załączniki - pozostają bez zmian (z zastrzeżeniem odpowiednich korekt stosownie do modyfikacji objętych niniejszym pismem).

Architekt:

ARCHITEKT
mgr inż. Andrzej Grzybowski
Uprawniony do projektowania
w specjalności architektonicznej
Dec. UAN VI-1/3/50/90 W-oh
z 1990 09-06



Załączniki:

1. Koncepcja Zagospodarowania Terenu (Załącznik nr 1 do wniosku),
2. Wizualizacje inwestycji – załączniki do Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej (Załącznik nr 2 do wniosku).
3. Kopia Mapy Zasadniczej ze wskazaniem przez Wydział Inicjatyw i Rozwoju Urzędu Miejskiego Szczawno-Zdrój zakresu położenia budynku nr 4 (poprzednio projektowanego), który wtedy pozostawał w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zabudowania przestrzennego.

Inwestor:

FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA
"GAMMA"
Wiesław Botoz
58-306 Wałbrzych, ul. Wieniawskiego 15
tel./fax (074) 6642233, 6642244
NIP 884-000-57-13 Regon 890011655

