

1116 60

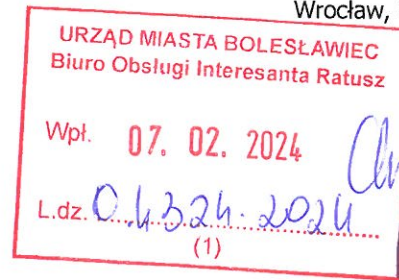
MG
1

Wrocław, 05 luty 2023 r.

TARASY KOŚCIUSZKI sp. z o.o.
 UL. Stanisława Staszica 11B
 59-700 Bolesławiec
 KRS: 0001009081

Reprezentowana przez:
Rafał Szajwaj

pełnomocnik:
Przemysław Woskowicz
 PSW architektura
 ul. Obornicka 160/301, 51-114 Wrocław
 pracownia@pswarchitektura.pl
 pswarchitektura.pl
 tel: 531 134 882



Rada Miasta Bolesławiec
Rynek 41 – Ratusz
59-700 Bolesławiec
 za pośrednictwem
 Prezydenta Miasta Bolesławiec

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na:

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej:

Budowa trzynastu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, realizowanych w 9 etapach.

na nieruchomości przy ul. Tadeusza Kościuszki
 nr działki 562/2 obręb 0004 Bolesławiec-4
 nr księgi wieczystej: **JG1B/00053034/3**

2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7):

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000, obejmują działkę nr 562/2. Oznaczenie graficzne przedstawiono na załączniku graficznym 1 (Z.1)

2.2. Planowana minimalna i maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna: **22 000 m²**
- maksymalna: **29 000 m²**

2.3. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu mieszkalnego:

- minimalna: **25 m²**
- maksymalna: **100 m²**

2.4. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań: **450 do 610**

2.5. Nie planuje się wprowadzenia funkcji handlowej lub usługowej.

2.6. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Z uwagi na zaprzestanie prowadzenia działalności produkcyjnej na przedmiotowym terenie i całkowitą zmianę dotychczasowej funkcji terenu przeznaczanego pod inwestycje (funkcja przemysłowa), związaną z rekultywacją obszaru działki, planuje się likwidację istniejących budynków oraz infrastruktury. Na działce znajdują się drzewa i krzewy kolidujące z planowaną zabudową, na których wycinkę inwestor planuje uzyskać zgodę. W związku z planowaną inwestycją nie planuje się wycinki drzew i krzewów podlegających ochronie. Ewentualne wycinki zostaną zrekomensowane przyrodniczo przy pomocy nasadzeń zastępczych. Na terenie oznaczonych jako teren biologicznie czynny projektuje się zieleń niską trawiastą oraz zieleń wysoką. Na terenie inwestycji projektuje się 13 budynków wielorodzinnych od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, niezbędne zagospodarowanie terenu w tym ciągi pieszojezdne, chodniki, miejsca parkingowe, place zabaw, ogólnodostępne tereny zieleni zorganizowane jako przestrzeń wypoczynku i rekreacji. Planuje się wykonanie nowych sieci i przyłączy dla instalacji kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektrycznej, gazowej i teletechnicznej. Nie planuje się lokalizacji nowych zjazdów. Obsługa komunikacyjna będzie realizowana przez istniejące zjazdy – podlegające przebudowie. Działka posiada dostęp do drogi publicznej, ul. Kościuszki. Załącznik graficzny 2 (Z.2)

Marta Gesikowska

Załączniki złożone bezpośrednio w dykt. MiG (ok. 101. 07.02.2024r.

2.7. - Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

Nowo powstała inwestycja wymaga zaprojektowania nowych instalacji wewnętrznych:

- wodociągowej
- kanalizacyjnej
- elektrycznej
- gazowej
- teletechnicznej

W sąsiedztwie inwestycji znajdują się wszystkie niezbędne sieci. Inwestor uzyskał wszystkie niezbędne oświadczenia o zapewnieniu dostaw, od gestorów sieci. Zapewnienia te gwarantują możliwość przyłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych. Przyłącza oraz rozbudowa istniejących sieci celem połączenia z instalacjami wewnętrznymi projektowanych obiektów, zostaną zaprojektowane i wykonane w trakcie realizacji inwestycji.

Załącznik graficzny 3 (Z.3)

2.8. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

a) 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

- woda z wodociągu miejskiego 225,5m³/d dla całości zamierzenia mieszkalnego,
- ścieki do kanalizacji miejskiej 203 m³/d,
- gaz do celów bytowych i grzewczych 17-24 m³ dla każdego budynku.
- energia elektryczna moc przyłączeniowa 1830 kW,
- inne media teletechniczne,
- sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów: wody opadowe do kanalizacji. Brak oczyszczania ścieków. Unieszkodliwianie odpadów zgodnie z Uchwałą nr XL\400\2017 Rady Miasta Bolesławiec z dn. 24.10.2017r. w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Projektuje się utwardzone i zadaszone miejsca do czasowego gromadzenia odpadów bytowych.

Łączna liczba miejsc parkingowych od **675** (dla 450 mieszkań) **do 915** (dla 610 mieszkań), w tym:

- na lokal mieszkalny współczynnik **min. 1,5**
- na budynek mieszkalny jednorodzinny **nie dotyczy**
- na każde rozpoczęte 50 m² pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą **nie dotyczy**
- na każde rozpoczęte 50 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową **nie dotyczy**

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości, w celu przekształcenia terenu przemysłowego na cele mieszkaniowe na działce o nr 562/2 w Bolesławcu, obręb 0004, Bolesławiec-4, miasto Bolesławiec, znajdującej się w centralnej części miasta. Powierzchnia działki to 3,9538 ha. Działka znajduje się w północnej części miasta, w sąsiedztwie dworca kolejowego – stacja Bolesławiec. Na działce planuje się budowę trzynastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których łącznie znajdować się będzie od 450 do 610 mieszkań. Każdy budynek murowany w systemie tradycyjnym, o 4 lub 5 kondygnacjach nadziemnych wraz z jedną kondygnacją podziemną, pełniącą funkcję garażu. Budynki kryte dachem płaskim. Na działce przewiduje się również powstanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, od 675 do 915 (1,5 miejsca na mieszkanie w zależności od ilości mieszkań) miejsc postojowych, w tym około 507 w ramach parkingów podziemnych, na terenie planuje się urządzenia małej architektury w postaci placu zabaw, niezbędnej infrastruktury technicznej oraz nasadzeń w postaci drzew, trawników oraz krzewów ozdobnych. Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne (13 budynków) wchodzące w skład opisywanego osiedla będą posiadały podane poniżej parametry. Inwestycja będzie realizowana w 9 etapach. Etapowanie projektuje się w taki sposób aby budynki po wykonaniu mogły funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem i żeby zapewnione były bilanse miejsc postojowych, dojazdu i dojazd. Już w pierwszym etapie projektuje się plac zabaw i ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji oraz wypoczynku. Projektowany zakres etapów zgodnie z rys Z.8.7:

Etap 1:

- Budynek A;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku A, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- plac zabaw oraz miejsca rekreacji wypoczynku i sportu;
- niezbędną urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku A.

Etap 2:

- Budynek B;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku B, współ. 1,5;
- niezbędną urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku B.

Etap 3:

- Budynek C, D;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku C, D, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- plac zabaw oraz miejsca rekreacji wypoczynku i sportu;
- niezbędną urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku C, D

Etap 4:

- Budynek E, F;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku E, F, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- plac zabaw oraz miejsca rekreacji wypoczynku i sportu;
- niezbędne urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku E, F.

Etap 5:

- Budynek G;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku G, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- niezbędne urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku G.

Etap 6:

- Budynek H, I;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku H, I, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- niezbędne urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku H, I;
- plac zabaw oraz miejsca rekreacji wypoczynku i sportu.

Etap 7:

- Budynek J;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku J, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- niezbędne urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku J.

Etap 8:

- Budynek K;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku K, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- niezbędne urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku K.

Etap 9:

- Budynek L, M;
- miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż wymagana ilość miejsc postojowych dla budynku L, M, współ. 1,5;
- utwardzone dojścia i dojazdy zgodnie z rys Z.8.7 Etapowanie inwestycji;
- niezbędne urządzenia i infrastrukturę techniczną dla budynku L, M.

ETAP 1:**Budynek A**

powierzchnia zabudowy budynku: od 544,3 m² do 744,3 m²

kubatura budynku: od 10580 m³ do 16580 m³

ilość mieszkań: od 25 do 45

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1301 m² do 2301 m²

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²

szerokość elewacji od 11 m do 23 m

długość elewacji – od 34 m do 44 m

ETAP 2:**Budynek B**

powierzchnia zabudowy budynku: od 530,6 m² do 730,6 m²

kubatura budynku: od 14411 m³ do 20411 m³

ilość mieszkań: od 32 do 52

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1082 m² do 3082 m²

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²

szerokość elewacji od 11 m do 23 m

długość elewacji – od 34 m do 44 m

ETAP 3:**Budynek C**

powierzchnia zabudowy budynku: od 682 m² do 882 m²

kubatura budynku: od 19114 m³ do 25114 m³

ilość mieszkań: od 47 do 67

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 2093 m² do 3093 m²

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²

szerokość elewacji od 11 m do 19 m

długość elewacji – od 48 m do 58 m

Budynek D

powierzchnia zabudowy budynku: od 530,6 m² do 730,6 m²

kubatura budynku: od 14176 m³ do 20176 m³

ilość mieszkań: od 32 do 52

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1582 m² do 2582 m²

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²

szerokość elewacji od 11 m do 23 m

długość elewacji – od 33 m do 44 m

ETAP 4:**Budynek E**

powierzchnia zabudowy budynku: od 534 m² do 734 m²

kubatura budynku: od 14810 m³ do 20810 m³

ilość mieszkań: od 37 do 57

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1572 m² do 2572 m²

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²

szerokość elewacji od 11 m do 18,5 m

długość elewacji – od 37 m do 47 m

Budynek F

powierzchnia zabudowy budynku: od 531 m² do 731 m²

kubatura budynku: od 15114 m³ do 21114 m³

ilość mieszkań: od 32 do 52

planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1590 m² do 2590 m²

planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²

szerokość elewacji od 11 m do 23 m
długość elewacji – od 33 m do 44 m

ETAP 5:**Budynek G**

powierzchnia zabudowy budynku: od 537 m² do 737 m²
kubatura budynku: od 14971 m³ do 20971 m³
ilość mieszkań: od 32 do 52
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1640 m² do 2640 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 11 m do 19 m
długość elewacji – od 33 m do 44 m

ETAP 6:**Budynek H**

powierzchnia zabudowy budynku: od 631 m² do 831 m²
kubatura budynku: od 14676 m³ do 20676 m³
ilość mieszkań: od 37 do 57
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1554 m² do 2554 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 11 m do 19 m
długość elewacji – od 43 m do 53 m

Budynek I

powierzchnia zabudowy budynku: od 644 m² do 844 m²
kubatura budynku: od 17379 m³ do 23379 m³
ilość mieszkań: od 46 do 66
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1915 m² do 2915 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 11 m do 19 m
długość elewacji – od 43 m do 53 m

ETAP 7:**Budynek J**

powierzchnia zabudowy budynku: od 537 m² do 737 m²
kubatura budynku: od 12186 m³ do 18186 m³
ilość mieszkań: od 32 do 52
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1640 m² do 2640 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 14 m do 19 m
długość elewacji – od 33 m do 43 m

ETAP 8:**Budynek K**

powierzchnia zabudowy budynku: od 644 m² do 744 m²
kubatura budynku: od 17355 m³ do 23355 m³
ilość mieszkań: od 47 do 67
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1957 m² do 2957 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 11 m do 19 m
długość elewacji – od 44 m do 54 m

ETAP 9:**Budynek L**

powierzchnia zabudowy budynku: od 413 m² do 613 m²
kubatura budynku: od 9259 m³ do 15259 m³
ilość mieszkań: od 29 do 49
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1194 m² do 2194 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 14 m do 19 m
długość elewacji – od 28 m do 38 m

Budynek M

powierzchnia zabudowy budynku: od 411 m² do 611 m²
kubatura budynku: od 9229 m³ do 15229 m³

ilość mieszkań: od 29 do 49
planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: od 1163 m² do 2163 m²
planowana średnia wielkość mieszkania: od 25 m² do 100 m²
szerokość elewacji od 11 m do 15 m
długość elewacji – od 28 m do 38 m

Budynki A, B, C, F, G, H, I, J, L, M o 5 kondygnacjach nadziemnych, wysokość projektowanej zabudowy ok 20 m. Budynki D, E, K – o 4 kondygnacjach nadziemnych, wysokość projektowanej zabudowy: ok 17 m. Dojazd i dojście do projektowanego osiedla budynków wielorodzinnych odbywać się będzie istniejącym zjazdem od strony południowo zachodniej z drogi publicznej na działce 137/4 poprzez działkę nr 136 od strony ulicy Tadeusza Kościuszki (drogi publicznej). Inwestycja posiada również uzgodniony istniejący zjazd z drogi gminnej od strony północno-wschodniej z działki drogowej nr 132/12. W najbliższym otoczeniu projektowanego osiedla od strony północnej znajdują budynki magazynowe, w których prowadzona jest działalność handlowa i magazynowa. Od strony wschodniej graniczy z działką drogową oraz z zabudową wielorodzinną (budynek trzykondygnacyjny). Od południa teren inwestycji graniczy z terenami kolejowymi wraz z dworcem kolejowym. Odległość do czynnej linii kolejowej od granicy działki wynosi około 50 m a do najbliższego planowanego budynku 70m, między czynną linią kolejową a terenem działki znajdują się nieużytkowane bocznicę kolejowe, bocznicę te są w dużej części pozarastane roślinnością a w niektórych miejscach przysypane gruntem. Od strony zachodniej graniczy z budynkami usługowymi oraz zabudową wielorodzinną.

Dotychczasowe przeznaczenie działki było związane z działalnością przemysłową. Dawny zakład nr 2 Zakładów Ceramicznych Bolesławiec. Obecnie na terenie nieruchomości znajduje się 5 budynków. Usytuowane są w zachodniej części działki. Jeden z budynków, z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 125 m² pełnił funkcję stróżówki. Dalej mniejszy budynek jednokondygnacyjny pełniący funkcję magazynową o powierzchni zabudowy 24,5 m². Kolejny budynek, parterowy, o powierzchni zabudowy 736,6 m² pełniący funkcję magazynu. Obok niego znajduje się budynek o nieznanym przeznaczeniu, o powierzchni zabudowy 164,5 m². Na granicy z działką nr 135/1 znajduje się budynek o powierzchni zabudowy 127 m² pełni funkcję magazynową. Suma powierzchni zabudowy istniejącej na działce wynosi 1177,9 m². Prace rozbiórkowe obejmą wszystkie zabudowania na terenie nieruchomości nr 562/2 ze względu na ich słaby stan techniczny oraz niskie walory estetyczne. Zostaną one przeprowadzone przy wykorzystaniu lekkiego sprzętu. Na czas prowadzenia prac rozbiórkowych teren zostanie ogrodzony oraz oznakowany tablicami ostrzegawczymi. Odpady powstałe w wyniku w/w prac będą magazynowane w kontenerach, w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach, a następnie przekazywane podmiotom uprawnionym do ich dalszego zagospodarowania. W ramach realizacji opisywanego przedsięwzięcia planuje się wycinkę wyłącznie drzew kolidujących z projektowaną zabudową. Planuje się wykonanie nowych nasadzeń, w ilości nie mniejszej niż usunięty drzewostan.

Projektowany bilans terenu:

- powierzchnia terenu inwestycji (dz. nr 562/2) - **39 438 m²**,
- powierzchnia zabudowy 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych: **od 7500 m² do od 9200 m²**,
- powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych 13 projektowanych budynków: **od 15200 m² do 18000m²**,
- powierzchnia dachów 13 projektowanych budynków: **od 7500 m² – 9200 m²**,
- powierzchnia ciągów pieszo-jezdných: **od 7200 m² do 7850 m²**,
- powierzchnia miejsc parkingowych naziemnych: **od 4000 - 5600 m²**,
- powierzchnia chodników: **od 2700 m² do 3700 m²**,

Zespół 13 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokości od 4 do 5 kondygnacji zgodnie z załącznikiem graficznym. (Z.4) Budynki wykonane w technologii tradycyjnej mieszanej.

Niezbędna infrastruktura techniczna, drogowa wraz z terenami zieleni, rekreacyjnymi, place zabaw.

w tym:

- przeznaczenie budynków:
budynki mieszkaniowe wielorodzinne

Parametry projektowanej inwestycji dla wszystkich etapów – wnioskowane parametry:

– powierzchnia terenu inwestycji **39438 m²**

z podziałem na:

- powierzchnię zabudowy od **7500 m² do 10400 m²**
- powierzchnie utwardzone od **15100 -1600 m²**
- powierzchnie biologicznie czynną ok. **9860 m² dla całej inwestycji zachowuje się minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej 25%**

○ wysokość zabudowy max **20 m**

- liczba kondygnacji nadziemnych
 - budynki mieszkalne bud. A, H - **4K**
 - budynki mieszkalne bud. B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M - **5K**
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych **płaski**, od 1° do 12°
 - kubatura od **18 400 m³ do 23000 m³**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny: min. 1.5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny łączna liczba miejsc parkingowych od 675 (dla 450 mieszkań) do 915 (dla 610 mieszkań) co daje ok. **5 400 m² do 7 700 m²**. Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej jest charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, przedstawiona na mapie do celów projektowych jako załącznik 4 (ZL.4)
- Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej co stanowi **ok 4930 m²**

- c) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Zgodnie z § 3 ust. 1. pkt 58b, 55b i 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedmiotowe przedsięwzięcie określa się jako: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (...) b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;” i „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (...) b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: (...) - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze” oraz „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody” kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

Zgodnie z powyższym uzyskano Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 05.09.2023 r. Prezydent miasta Bolesławiec stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia, oraz określił warunki, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. B ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. (Kopia decyzji w załącznikach lp. 17)

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

**dz. nr 562/2, obręb 0004 Bolesławiec – 4, jedn. ewid. 020101_1 Bolesławiec
nr księgi: JG1B/00053034/3**

2.10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):
nie dotyczy

2.11. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona: **nie dotyczy**

2.12. 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:

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu - UCHWAŁA RADY MIASTA BOLESŁAWIEC z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec – dla prawobrzeżnej części miasta, ograniczonej od południa i wschodu granicami administracyjnymi miasta Bolesławiec, od północy drogą krajową nr 4, od zachodu rzeką Bóbr

Dla dz. nr 562/2 leży na terenie oznaczonym jako B-P1

		PROJEKTOWANE
§ 240 pkt. 2 przeznaczenie terenu przeznaczenie podstawowe – przemysł	NIEZGODNE	Zabudowa wielorodzinna
§ 240 pkt. 3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1) dopuszcza się zabudowę zwartą, wolno stojącą	ZGODNE	
1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki	ZGODNE	
2) wysokość zabudowy wynosi nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym: parter, dwa piętra i poddasze, lub parter i trzy piętra oraz 20 m.	NIEZGODNE	Ilość kondygnacji naziemnych od 4 do 5
3) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, takich jak kominy i silosy może przekraczać wysokość określoną w pkt 2, w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych	NIE DOTYCZY	
4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.70	ZGODNE	
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki ustala się na 15%	ZGODNE	
6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa terenów kolejowych, o których mowa w § 25	ZGODNE	
§ 240 pkt. 4. Scalenia i podziały nieruchomości obowiązują zasady, o których mowa w § 20, przy czym minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m	NIE DOTYCZY	
§ 240 pkt. 5. Komunikacja i infrastruktura techniczna dojazd odbywać się będzie z ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami B-KDd3, B-KDd4.	ZGODNE	
§ 5 pkt. 3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu – ich usytuowanie względem linii rozgraniczających terenu oraz innych elementów zagospodarowania terenu (takich jak krawędź jezdni) należy wyznaczać na podstawie informacji graficznych zawartych na rysunku planu.	ZGODNE	
§ 5 pkt. 3. Okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.80 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.50 m.	ZGODNE	

Planowana inwestycja jest niezgodna z podstawowym przeznaczeniem terenu. Projektowane budynki są zgodne z zapisami w zakresie kształtowania zabudowy.

Inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana zgodnie ze spec ustawą na terenie poprzemysłowym (dawne zakłady ceramiczne), na którym **nie są** realizowane funkcje przemysłowe, nie ma konieczności spełnienia zapisów w miejscowym planie zagospodarowania terenu. Zgodność z art. 5 pkt 3 i 4 specustawy.

2.13. 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 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Teren oznaczony symbolem B-AG

Inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana zgodnie ze specustawą na terenie przemysłowym (dawne zakłady ceramiczne), na którym **nie są obecnie** realizowane funkcje przemysłowe, działalność produkcyjna na przedmiotowym terenie została zakończona, budynki rozebrane, fotografie ze stanu obecnego oraz przeszłego załączono do koncepcji architektonicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie działki nie prowadzi się działalności produkcyjnej, w nielicznych obiektach jakie pozostały prowadzona jest działalność magazynowo handlowa. W związku z tym że teren działki jest teren poprodukcyjny, nie ma konieczności spełnienia zapisów uchwały NR XLVI/471/2018 RADY MIASTA BOLESŁAWIEC z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec. Uzupełnieniem wykazania spełnienia standardów, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy) w formie opisowej, winno być także wykazanie powyższego w formie graficznej, w tym przedstawione np. na mapie do celów lokalizacyjnych. Zgodność z art. 5 pkt 3 i 4 specustawy.

2.14. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)

Zgodnie z art. 17 specustawy

At.1.1 Zapewnia się bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z ul. Kościuszki, minimalna szerokość drogi wewnętrznej dojazdowej jest większa niż 6 m. Załącznik lp. 14

At.1.2 Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem. Załącznik lp. 9

At.1.3 Dostęp do sieci elektroenergetycznej zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem. Załącznik lp. 10

At.2.1 Zapewnia się w odległości nie większej niż 1000 m, dostęp do przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400). Załącznik nr 7 lp. 24

At.2.2 Zapewnia się w odległości nie większej niż 3000 m dostęp do szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Załącznik nr 7 lp. 24

At. 3 Spełnienia się warunki, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej uzyskano zaświadczenia prezydenta miasta. Załącznik lp. 6

At. 4 Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m Załącznik nr 7 lp. 24

At. 4. a Zapewnia się:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w art. 17 ust. 4. Zgodnie z art. 17 ust 4. Załącznik 7 lp. 24

2) Zapewnia się liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5 – krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Łączna liczba miejsc parkingowych od **675** (dla 450 mieszkań) do **915** (dla 610 mieszkań)

At.7 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 art. 17 ust. 6, maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w art. 17 ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie tj. 5 kondygnacji. Załącznik nr 8.6 lp. 33

At. 19 Gmina nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w art. 17 ust. 2.

3. Załączniki do wniosku:

Do wniosku dołączam		
	Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej).	
ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.	
ZAŁĄCZNIK NR 3	Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu.	
ZAŁĄCZNIK NR 4	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.	
ZAŁĄCZNIK NR 5	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.	
ZAŁĄCZNIK NR 6	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 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.	
ZAŁĄCZNIK NR 7	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> • opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. • zaświadczenie prezydenta miasta o spełnieniu warunków zawartych w art. 17 ust. 2 pkt 2 specustawy 	
	Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 8	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> • informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu • informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej • informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu 	

	oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi 	
	<ul style="list-style-type: none"> wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej 	
ZAŁĄCZNIK NR 9	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).	
ZAŁĄCZNIK NR 10	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (specustawy).	
ZAŁĄCZNIK NR 11	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (specustawy).	
ZAŁĄCZNIK NR 12	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.	
ZAŁĄCZNIK NR 13	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	
	Dokumenty dodatkowe	
	<p>Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień). 	
	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	



Podpis wnioskodawcy

Uwaga:

W razie stwierdzenia braków formalnych we wniosku, organ wzywa wnioskodawcę, w trybie art. 7 ust. 9 (specustawy) do uzupełnienia braków, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Ilekoć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

