



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 kwietnia 2025 r.

Poz. 2165

UCHWAŁA NR XII/109/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 14 kwietnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Świebodzicach na działkach nr 292/5, 296/3, obr. Pełcznica 1 wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora, ASC Workers Sp. z o.o., ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31C, 58-160 Świebodzice, z dnia 17 lutego 2025 r., ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, położonego w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1, na działkach nr: 292/5, 296/3, dla których Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00096585/9, zwanej dalej „Inwestycją”.

2. Granice terenu objętego Inwestycją i obszaru, na który Inwestycja będzie oddziaływać, strukturę zabudowy oraz układ urbanistyczny zagospodarowania terenu, określa mapa w skali 1:500, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystykę zabudowy (wizualizacje) przedstawiają załączniki nr 2-4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się dla Inwestycji:

1) liczbę mieszkań:

- a) minimalna: 60,
- b) maksymalna: 75;

2) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 38,32 m²,
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 74,90 m²,
- c) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 3 320,30 m²,
- d) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 4 155,73 m²;

3) brak przeznaczenia powierzchni na działalność handlową i usługową.

§ 3.1. Teren przeznaczony pod Inwestycję to aktualnie nieużytkowany obszar nie posiadający infrastruktury technicznej, ani zieleni wysokiej, sklasyfikowany jako grunty orne (dz. nr 292/5) i zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (dz. nr 296/3). Na obszarze inwestycji przewiduje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (4 kondygnacje, max. 15 m mierzone od najniższej urządzonego terenu przy wejściu do budynku) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Projekt nie przewiduje znacznych zmian w ukształtowaniu terenu, zakłada usunięcie wierzchniej warstwy gruntu (humusu) na odkład, który zostanie wykorzystany do późniejszej organizacji terenu i zieleni. Inwestycja nie jest podzielona na etapy.

2. Wskazuje się, iż przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice uchwalonego przez Radę Miejską w Świebodzicach uchwałą nr XL/279/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.

3. Ustala się, że zmiany w zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu związane z realizacją Inwestycji obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym:

- 1) w budynku przewiduje się wewnętrzne instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, instalację elektryczną oraz teletechniczną i odgromową, a także wentylację;
- 2) obiekt projektuje się w technologii tradycyjnej murowanej i monolitycznej żelbetowej z elementami prefabrykowanymi. Fundamenty w postaci ław i stóp żelbetowych, zależnie od warunków gruntowych. Ściany kondygnacji podziemnej oraz częściowo kondygnacji naziemnej w technologii monolitycznej żelbetowej. Ściany pozostałych kondygnacji naziemnych murowane z bloczków wapienno - piaskowych o grubości 24 cm oraz pustaków ceramicznych o grubości 25 cm. Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowano-monolityczne typu filigran i monolityczne żelbetowe. Budynek na planie litery „L”, kryty stropodachem. 4 kondygnacje nadziemne oraz jedna podziemna (garaż). Wejścia do budynku (klatek schodowych) zlokalizowane są ok. 1,6 m poniżej parteru (pierwsza kondygnacja mieszkalna). Elewacje w kolorach ziemistych, oblicowane tynkiem na gładko lub pokryte stonowaną okładziną elewacyjną;
- 3) budynek korespondujący z otoczeniem, pod względem rozwiązań bryłowych, jak i elewacyjnych. Planowana wysokość oraz układ klatkowy bezpośrednio nawiązuje do sąsiedzkiej zabudowy wielorodzinnej;
- 4) przedmiotową inwestycję wkomponowano w istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Zjazdy na działkę inwestycyjną przewidziano od strony dz. dr nr 547, obr. Pełcznica 1, a drugi z dz. drogowej nr 554, obr. Pełcznica 1. Nowe zjazdy nie będą kolidować z istniejącym układem komunikacyjnym, ani dodatkowo go obciążać. Planowane dojścia piesze do budynku oraz parkingów płynnie połączą się z istniejącym układem komunikacji pieszej. Minimalna szerokość projektowanych dróg to 6,0 m. Inwestycja zakłada wewnętrzną komunikację kołową i pieszą, miejsca postojowe o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej.

4. Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym:

- dojścia i dojazdy do budynku o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej wraz z miejscami postojowymi,
- układ kanalizacji sanitarnej,
- układ instalacji wodociągowej,
- układ kanalizacji deszczowej,
- układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym,
- układ instalacji kanalizacji teletechnicznej,
- lokalizacja przyłączy ciepłowniczych do budynków,
- lokalizacja pomp ciepła,
- lokalizacja miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów,

- projekt przewiduje wykonanie zieleni urządzonej (minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynosi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu).

5. Planowana inwestycja znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Świebodzicach nr XXV/140/2012 z dnia 20 czerwca 2012 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 02 sierpnia 2012 r. poz. 2778), w którym teren ten jest przeznaczony pod: teren zabudowy usług turystyki (1.UT); teren zabudowy usług sportu i rekreacji (1.US). Powyższy plan zakłada m.in.: realizację obiektów z zakresu usług turystyki, ściany równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalne gabaryty pojedynczego budynku wyrażone szerokością elewacji frontowej - 35 m, z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ścianami szczytowymi tworząc zabudowę pierzejową w kształcie litery U i L.

§ 4. Ustala się powiązanie Inwestycji z uzbrojeniem terenu poprzez rozbudowę sieci, zapewniającą zasilanie w:

- 1) infrastrukturę wodociagową – projektowany budynek będzie zaopatrywany w wodę z projektowanej sieci miejskiej, zlokalizowanej w pasie drogowym na działce nr 547, obr. Pełcznica 1. Infrastrukturę wykona się w porozumieniu z gestorem sieci;
- 2) infrastrukturę kanalizacji sanitarnej – ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacyjnej, zlokalizowanej w pasie drogowym na działce nr 547, obr. Pełcznica 1. Infrastrukturę wykona się w porozumieniu z gestorem sieci. Zgodnie z zapewnieniem ZT/PWY/1701/2024 (załączone do wniosku);
- 3) infrastrukturę kanalizacji deszczowej – projektowane założenie będzie uwzględniało częściową retencje wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji oraz odprowadzenie do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) infrastrukturę energetyczną wraz z oświetleniem zewnętrznym – przewiduje się wewnętrzny układ instalacji energetycznej do projektowanego budynku poprzez złącza kablowe zlokalizowane bezpośrednio na budynkach wraz z wewnętrznym układem latarni oświetleniowych ciągów komunikacyjnych zasilany ze złącza kablowego zlokalizowanego na działce Inwestora. Złącza kablowe zostaną wykonane na zlecenie TAURON Dystrybucja S.A. i objęte odrębnym opracowaniem;
- 5) infrastrukturę teletechniczną – przewiduje się wewnętrzny układ kanalizacji teletechnicznej w celu umożliwienia powiązania projektowanego budynku z siecią zewnętrzną operatora.

§ 5. Określa się charakterystykę Inwestycji w zakresie:

- 1) przewidywanego zaopatrzenia w media:
 - a) zapotrzebowania w wodę - $Q_{\text{śrd}} = 24 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
 - b) zapotrzebowania w energię elektryczną - 300,00 kW,
 - c) zapotrzebowanie w energię cieplną - 238,00 kW,
 - c) sposobu odprowadzania ścieków - $Q_{\text{śr}} = 24 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
 - d) sposobu odprowadzenia wód deszczowych – $Q = 45,86 \text{ dm}^3/\text{s}$;
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych - przewiduje się zapewnienie 1,5 miejsca postojowego przypadającego na jedno mieszkanie;
- 3) sposobu zagospodarowywania odpadów – usuwanie odpadów odbywać się będzie w ramach miejskiego systemu gospodarki komunalnej. Zakłada się lokalizację miejsca selektywnej zbiórki odpadów na terenie inwestycyjnym, które zostało wskazane na zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6.1. Określa się charakterystykę parametrów technicznych Inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu inwestycyjnego: 4 849 m²;

- 2) planowana powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję mieszkaniową: 4 849 m²;
- 3) planowana powierzchnia zabudowy (minimalna): 1 555,74 m²;
- 4) planowany współczynnik zabudowy (minimalny): 0,32;
- 5) planowana powierzchnia biologicznie czynna (maksymalna): ok. 1 969,43 m² (41%);
- 6) planowana powierzchnia komunikacji wewnętrznej: ok. 1 327,55 m²;
- 7) powierzchnia całkowita (minimalna): 5 443,47 m²;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy (minimalny): 1,12;
- 9) ilość miejsc postojowych (minimalna): 90;
- 10) planowana powierzchnia zabudowy (maksymalna): 1 711,31 m²;
- 11) planowany współczynnik zabudowy (maksymalny): 0,35;
- 12) planowana powierzchnia biologicznie czynna (minimalna): ok. 1 503,19 m² (31%);
- 13) planowana powierzchnia komunikacji wewnętrznej: ok. 1 460,3 m²;
- 14) powierzchnia całkowita (maksymalna): 6 739,39 m²;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy (maksymalna): 1,39;
- 16) ilość miejsc postojowych (maksymalna): 113;
- 17) planowana wysokość zabudowy: max. 15 m mierzona od najniżej urządzonego terenu przy wejściu do budynku (4 kondygnacje);
- 18) planowana geometria dachów: płaskie, o spadku do 5%;
- 19) planowana szerokość elewacji frontowych: max. 61 m.

2. Inwestor wskazuje, że projektowane zamierzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko: nie powoduje emisji zanieczyszczeń, emisji wibracji i hałasu oraz promieniowania, nie wpływa na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi i wody powierzchniowe i podziemne, nie zalicza się do rodzaju inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko.

3. Inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

§ 7. Inwestycja nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 8. 1. Ustala się obowiązek realizacji Inwestycji na obszarze prowadzenia prac z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności w zakresie ochrony powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Stwierdza się, że teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną formą ochrony zabytków.

§ 9. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10. Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, niniejsza uchwała wygasa jeżeli przed upływem 6 lat od dnia jej publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę określonej w niniejszej uchwale inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Pantal

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU



Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/109/2025 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 14 kwietnia 2025 r.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA ŚWIEBODZICE
WIDOK BUDYNKU B OD PÓŁNOCY



Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/109/2025 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 14 kwietnia 2025 r.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA ŚWIEBODZICE
WIDOK BUDYNKU B OD WSCHODU



Załącznik nr 4 do uchwały nr XII/109/2025 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 14 kwietnia 2025 r.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA ŚWIEBODZICE
WIDOK BUDYNKU A OD POŁUDNIA

