

UCHWAŁA NR XXXVII/442/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia 21 czerwca 2022r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pomiędzy ulicami: Dębową/Leśną/Pogodną w Nowym Dworze Mazowieckim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) (dalej: „specustawa mieszkaniowa”) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dziesięciu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J”, z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A”, przeznaczonym na placówkę oświatową na części działek ewid. nr 34/14, 35/1, 36/8, 37/8, 38/9, 39/10, 40/14, 43/7, 44/11 oraz działkach ewid. nr 40/20, 40/22, 41/7, 42/7 w obrębie 0039 9-02 oraz układem drogowym na części działek ewid. nr 30/1, 30/4, 31/4, 32/4, 33/5, 34/6, 34/14, 35/1, 44/11, 45/5, 46/11, 47/7, 48/1, 49/1, 49/3 w obrębie 0038 9-02 pomiędzy ulicami Dębową, Leśną i Pogodną w Nowym Dworze Mazowieckim.

§ 2.

1. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący kopią mapy do celów projektowych w skali 1:500, w którym oznaczono granice linią przerywaną koloru czerwonego i odpowiednio literami ABCDEFGHIJKLMNOPRA.
2. Granice obszaru oddziaływania obiektów objętych inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący kopią mapy do celów projektowych w skali 1:500, w którym oznaczono granice linią przerywaną koloru czerwonego.
3. Ustala się granice zespołu dziesięciu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J”, z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A”, przeznaczonym na placówkę oświatową, oznaczone literami E, F, L, M, N, O, P, R, S na załączniku nr 1.
4. Ustala się granice układu drogowego oznaczone literami A, B, C, D, E, S, R, S, A i F, G, H, I, J, K, L, F na załączniku nr 1.

§ 3.

Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1. minimalną: 24 000 m²,
2. maksymalną: 28 000 m².

§ 4.

Ustala się liczbę mieszkań w budynkach:

1. minimalną: 480,
2. maksymalną: 515.

§ 5.

1. Ustala się zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową jaką jest lokal usługowy w parterze budynku „A” przeznaczony na placówkę oświatową o powierzchni użytkowej do 500 m².
2. Określa się, że wyodrębniona część inwestycji mieszkaniowej przeznaczona na działalność usługową jaką jest placówka oświatowa nie przekroczy powierzchni 2000 m² oraz 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu będą polegać na realizacji zabudowy dziesięciu budynków mieszkalnych.
2. W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej niezbędne będzie wykonanie przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej w ulicy Dębowej: wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych.
3. Zagospodarowanie terenu będzie obejmować: realizacja zabudowy dziesięciu budynków mieszkalnych, któremu towarzyszyć będzie wykonanie przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej w ulicy Dębowej: wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych. Ponadto na terenie inwestycji projektuje się plac zabaw, naziemne oraz podziemne miejsca postojowe. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji.
4. Obecnie obszar inwestycji jest niezabudowany i nieogrodzony, więc należy uznać, że wszelkie działania związane z realizacją projektu stanowić będą zmianę w dotychczasowym zagospodarowaniu.

§ 7.

1. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu polegające na wykonaniu następujących przyłączy do sieci miejskich:

- 1) wodociągowej do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 225 mm w ulicy Dębowej,
 - 2) kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej o średnicy 200 mm w ulicy Dębowej,
 - 3) sieci ciepłej z istniejącej sieci ciepłej w ulicy Leśnej i Dębowej,
 - 4) energetycznych do istniejącej sieci elektroenergetycznej PGE,
 - 5) telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie opracowań i uzgodnień dostawcy sygnałów cyfrowych i sieci teletechnicznych wybranego operatora.
2. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oznaczono na załączniku nr 1.
 3. Uzbrojenie terenu i podłączenie do miejskich sieci założono zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 8.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie 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:

1. Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych:
 - 1) średnie dobowe zapotrzebowanie wody: $G_{d\text{śrzw}} = 200 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - 2) zapotrzebowanie wody na cele ppoż. (hydranty w budynkach): $Q_{\text{poż,}} = 2 \times 1,5 = 3,0 \text{ dm}^3/\text{s}$,
 - 3) ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych: $Q_{\text{śc}} = 200 \text{ m}^3/\text{d}$.
2. Zapotrzebowanie na ciepłą wodę:
 - 1) średnie dobowe zapotrzebowanie c.w.: $G_{h\text{c.w. d. śr}} = 122 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - 2) maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody: $G_{h\text{c.w.h.max}} = 13,3 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - 3) zapotrzebowanie na energię cieplną do c.w. max (i średnie): $Q_{\text{max h}} = 1090 \text{ kW}$ (śr. 500 kW).
3. Ilość wód opadowych:
 - 1) łączna ilość wód deszczowych: $Q_d = 220 \text{ dm}^3/\text{s}$.
 Założono dwa deszcze nawalne trwające 20 minut:
 $Q_d = 2 \times 220 \text{ dm}^3/\text{s} \times 60 \text{ s} \times 20 = 528\,000 \text{ dm}^3$ (na deszcze 2*20min.)
 $Q_d = 530 \text{ m}^3$
 - 2) ustala się zbiorniki retencyjne wód deszczowych o pojemności czynnej $Q_d = 530 \text{ m}^3$. Woda ze zbiorników będzie wykorzystywana do podlewania trawników na terenie inwestycji.
 - 3) Dla projektowanych dojazdów oraz pozostałych utwardzeń na gruncie rodzimym nie jest wymagane oczyszczanie wód opadowych wprowadzanych powierzchniowo na tereny zielone. Z pozostałych powierzchni będą odprowadzone wody opadowe z terenów utwardzonych powierzchniowo na tereny zielone.

- 4) Planowana inwestycja nie będzie powodować zmiany stanu wody w gruncie szkodliwie wpływającego na grunty sąsiednie.
4. Zapotrzebowanie na ciepło:
 - 1) parametry pracy instalacji c.o. – temperatura zasilania/powrotu: 70/50°C,
 - 2) zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o.: 1450 kW,
 - 3) zapotrzebowanie na ciepło do przygotowania c.w.u. średnio: 500 kW,
 - 4) łączne zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. i c.w. : 1950 kW.
 - 5) Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej.
5. Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy:
 - 1) moc przyłączeniowa budynków: $P_p = 1200 \text{ kW}$
 - 2) budynki zostaną podłączone do sieci energetycznej PGE Dystrybucja S.A.
6. Ilość miejsc postojowych:
 - 1) Ilość stanowisk planowana w garażach podziemnych oznaczonych literami ABCDEA:
 - a) w budynkach A i B oraz dla lokalu usługowego: 31 mp,
 - b) w budynkach C i D: 45 mp,
 - c) w budynku E: 35 mp,
 - d) w budynku F: 35 mp,
 - e) w budynkach G i H: 41 mp,
 - f) w budynkach I i J: 37 mp,
 - g) łączna ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych: 224 mp.
 - 2) Ilość stanowisk parkingowych na poziomie terenu wzdłuż ulic: 291 mp.
 - 3) Łączna planowana ilość stanowisk postojowych: 515 mp.
 - 4) Ilość stanowisk postojowych zostanie ustalona szczegółowo na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę w opracowaniu projektu budowlanego z określeniem względem liczby planowanych lokali mieszkalnych oraz stanowisk postojowych $\pm 10\%$.
7. Sposób zagospodarowania odpadów:
 - 1) Miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów ustala się w miejscach do gromadzenia odpadów stałych, dostępnych od strony ulic. Dla każdego z etapów ustala się swoje wyodrębnione miejsce gromadzenia odpadów. Wyznaczone pomieszczenie ma powierzchnię umożliwiającą umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych

pojemników z założeniem segregacji odpadów. Miejsca do gromadzenia zostaną wbudowane w budynki.

- 2) Odpady gromadzone, rozdzielone i oznaczone będą w systemie segregacji odpadów stałych, zapewniającej zbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych oraz odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych. Odpady wywożone i unieszkodliwiane będą przez koncesjonowane w gminie firmy w oparciu o okresowe umowy.

§ 9.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej:

1. Planowana inwestycja polegać będzie na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J” z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A” przeznaczonym na placówkę oświatową oraz układem drogowym.
2. Realizacja infrastruktury technicznej, w tym przyłączy i sieci zewnętrznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) będzie odbywać się na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych.
3. Sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 10.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1. Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej w granicach E, F, L, M, N, O, P, R, S, E: $19\,023\text{ m}^2 > 4\text{ ha}$,

Działka ewidencyjna	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia
część 34/14	9-02	239 m ²
część 35/1	9-02	2018 m ²
część 36/8	9-02	1363 m ²
część 37/8	9-02	1046 m ²
część 38/9	9-02	2358 m ²
część 39/10	9-02	2101 m ²
część 40/14	9-02	524 m ²
40/20	9-02	1449 m ²

40/22	9-02	2110 m ²
41/7	9-02	1018 m ²
42/7	9-02	1012 m ²
część 43/7	9-02	2409 m ²
część 44/11	9-02	1376 m ²
		19 023 m²

2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalna: >7 990 m² (min. 42%).
3. Powierzchnia zabudowy maksymalna: < 7 609 m² (max. 40 %)
 - 1) Ilość kondygnacji nadziemnych:
 - minimalna: 1 kondygnacja,
 - maksymalna: 6 kondygnacji.
 - 2) Ilość kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja.
4. Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynków „ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J” razem:

	min.	max.
Powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkalna	24 000 m ²	28 000 m ²
Powierzchnia użytkowa podstawowa usługowa (u.oświatowa)	400 m ²	500 m ²
Powierzchnia całkowita netto (bez konstrukcji) łącznie	36 000 m ²	47 000 m ²
Powierzchnia całkowita części nadziemnej	30 000 m ²	35 000 m ²
Powierzchnia całkowita części podziemnej	6 000 m ²	12 000 m ²
Kubatura (części nadziemnej)	90 000 m ³	120 000 m ³
Max. wysokość budynku (górna krawędź attyki od poziomu 0,00)		20 m
Max. wysokość budynku (górna krawędź attyki od poziomu najniżej położonego wejścia)		20 m

5. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
 - 1) Inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
 - 2) Inwestycja nie wpływa na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów budowlanych i ich otoczenia

w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Uciążliwość obiektu będzie mieścić się w granicach działki.

- 3) Inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Wykluczono stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp.) dla działek sąsiednich. Inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne.
- 4) Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe.

§ 11.

Wskazuje się, że obiekty objęte inwestycją mieszkaniową mają być zlokalizowane na nieruchomościach według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych:

1. pod inwestycję mieszkaniową:

działka ewid.	obręb ewid.	identyfikator działki	nr księgi wieczystej
34/14	9-02	141401_1.0039.34/14	WA1N/00079963/7
35/1	9-02	141401_1.0039.35/1	WA1N/00026871/9
36/8	9-02	141401_1.0039.36/8	WA1N/00079963/7
37/8	9-02	141401_1.0039.37/8	WA1N/00079963/7
38/9	9-02	141401_1.0039.38/9	WA1N/00079963/7
39/10	9-02	141401_1.0039.39/10	WA1N/00079963/7
40/14	9-02	141401_1.0039.40/14	WA1N/00079963/7
40/20	9-02	141401_1.0039.40/20	WA1N/00079963/7
40/22	9-02	141401_1.0039.40/22	WA1N/00079963/7
41/7	9-02	141401_1.0039.41/7	WA1N/00079963/7
42/7	9-02	141401_1.0039.42/7	WA1N/00079963/7
43/7	9-02	141401_1.0039.43/7	WA1N/00079963/7
44/11	9-02	141401_1.0039.44/11	WA1N/00079963/7

2. pod układ drogowy:

działka ewid.	obręb ewid.	identyfikator działki	nr księgi wieczystej
30/1	9-02	141401_1.0039.30/1	WA1N/00078167/0
30/4	9-02	141401_1.0039.30/4	WA1N/00078167/0
31/4	9-02	141401_1.0039.31/4	WA1N/00058595/3
32/4	9-02	141401_1.0039.32/4	WA1N/00044761/7

33/5	9-02	141401_1.0039.33/5	WA1N/00044761/7
34/6	9-02	141401_1.0039.34/6	WA1N/00072282/0
34/14	9-02	141401_1.0039.34/14	WA1N/00079963/7
35/1	9-02	141401_1.0039.35/1	WA1N/00026871/9
44/11	9-02	141401_1.0039.44/11	WA1N/00079963/7
45/5	9-02	141401_1.0039.45/5	WA1N/00079963/7
46/11	9-02	141401_1.0039.46/11	WA1N/00079963/7
47/7	9-02	141401_1.0039.47/7	WA1N/00079963/7
48/1	9-02	141401_1.0039.48/1	WA1N/00041813/6
49/1	9-02	141401_1.0039.49/1	WA1N/00041813/6
49/3	9-02	141401_1.0039.49/3	WA1N/00041813/6

§ 12.

Wskazuje się, że brak jest nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 specustawy mieszkaniowej.

§ 13.

Wskazuje się, że brak jest nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy mieszkaniowej.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 15.

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

§ 16.

Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1.

§ 17.

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
/-/ Krzysztof Bisiański

