

UCHWAŁA NR _____

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia _____ 2022r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Jarzębinowej w Nowym Dworze Mazowieckim
polegającej na zmianie sposobu użytkowania 27 lokali usługowych na
lokale mieszkalne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze 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 zmianie sposobu użytkowania 27 lokali usługowych na lokale mieszkalne znajdujących się na kondygnacji parteru w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz garażami podziemnymi (Budynek B, C, G, H), na terenie działek ewidencyjnych nr 111/10, 111/11, 112/8, 112/9, 113/4, 113/10, 113/11, 113/7, 113/8, 113/9, 114/11, 114/12 w obrębie geodezyjnym 0046 11-05 przy ul. Jarzębinowej w Nowym Dworze Mazowieckim.

§ 2.

1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w którym oznaczono je kolorem zielonym i oznaczono odpowiednio literami: A, B, C, ..., W, V, X.
2. Granice obszaru oddziaływania obiektów objętych inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w którym oznaczono je kolorem czerwonym.

§ 3.

1. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:
 - a) minimalną – 1423,00 m²,
 - b) maksymalną – 1423,00 m².
2. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkania:
 - a) minimalną – 34,00 m²,
 - b) maksymalną – 70,00 m².

§ 4.

1. Ustala się liczbę mieszkań w budynkach:
 - a) minimalną – 27,
 - b) maksymalną – 27.

§ 5.

W zakresie inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej oraz usługowej.

§ 6.

W zakresie inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

§ 7.

1. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:
 - 1) przyłącza wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) przyłącza kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej;
 - 3) przyłącza ciepłne do centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłnej Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej.
2. Określa się obsługę komunikacyjną dla budynków przy ul. Jarzębinowej 9, 11, 13, 15 z drogi publicznej ul. Jarzębinowej poprzez zjazdy z ul. Wojska Polskiego i ul. Morawicza.
3. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu określa załącznik nr 1 do niniejszej ustawy.

§ 8.

1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:
 - 1) Zapotrzebowanie dla budynku B - ul. Jarzębinowa 13:
 - a) przepływ obliczeniowy wody: ok. 3,5 l/s,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 180 000 kWh/rok,
 - c) ilość miejsc postojowych: 22 w hali garażowej i 34 naziemne w pasie drogowym ul. Jarzębinowej.
 - 2) Zapotrzebowanie dla budynku C - ul. Jarzębinowa 15:
 - a) przepływ obliczeniowy wody: ok. 3,5 l/s,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 180 000 kWh/rok,
 - c) ilość miejsc postojowych: 24 w hali garażowej i 32 naziemne w pasie drogowym ul. Jarzębinowej.
 - 3) Zapotrzebowanie dla budynku G - ul. Jarzębinowa 9:
 - a) przepływ obliczeniowy wody: ok. 3,3 l/s,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 165 000 kWh/rok,
 - c) ilość miejsc postojowych: 21 w hali garażowej i 26 naziemne wzdłuż drogi wewnętrznej.
 - 4) Zapotrzebowanie dla budynku H - ul. Jarzębinowa 11:
 - a) przepływ obliczeniowy wody: ok. 4,3 l/s,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 225 000 kWh/rok,
 - c) ilość miejsc postojowych: 30 w hali garażowej i 42 naziemne wzdłuż drogi wewnętrznej.
 - 5) Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej.

- 6) Wody opadowe odprowadzane będą na teren biologicznie czynny działek będących przedmiotem uchwały.
 - 7) Sposób zagospodarowania odpadów: w każdym z budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi wybudowane zostały pomieszczenia śmietnika z wentylacją wyprowadzoną ponad dach budynku, w których mieszczą się pojemniki do segregacji odpadów, następnie opróżniane przez Miejski Zakład Oczyszczania Nowy Dwór Mazowiecki.
 - 8) Dla 27 lokali będących przedmiotem uchwały wybudowano 27 miejsc postojowych.
2. Ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla budynków B i C wejścia główne do części mieszkalnej oraz wjazd do garażu podziemnego znajdują się od strony północno-zachodniej,
 - 2) dla budynków G i H wejścia główne do części mieszkalnej oraz wjazd do garażu podziemnego znajdują się od strony południowo-wschodniej,
 - 3) obsługa komunikacyjna dla budynków realizowana jest z drogi publicznej ul. Jarzębinowej poprzez zjazdy z ul. Wojska Polskiego oraz ul. Morawicza.
3. Sposób zabudowy i zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej ustawy.
4. Ustala się charakterystykę parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
- 1) Charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych:
 - a) Budynek B – ul. Jarzębinowa 13:
 - powierzchnia terenu inwestycji (dz. ewid. nr 111/10): 1 611,00 m²,
 - powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru): 531,50 m²,
 - kubatura: 13 537,11 m³,
 - długość: 32,20 m,
 - szerokość: 16,70 m,
 - wysokość: 24,99 m.
 - b) Budynek C – ul. Jarzębinowa 15:
 - powierzchnia terenu inwestycji (dz. ewid. nr 111/11): 1 829,00 m²,
 - powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru): 557,71 m²,
 - kubatura: 13 479,92 m³,
 - długość: 32,20 m,
 - szerokość: 16,70 m,
 - wysokość: 24,99 m.
 - c) Zespół budynków G i H – ul. Jarzębinowa 9 i 11:
 - powierzchnia terenu inwestycji
 - dz. ewid. nr 112/8 i 112/9: 2 136,00 m²,
 - dz. ewid. nr 113/10 i 113/11: 1 895,00 m²,
 - powierzchnia zabudowy budynku G (w rzucie parteru): 509,00 m²,
 - kubatura budynku G: 15 435,00 m³,
 - długość budynku G: 29,66 m,
 - szerokość budynku G: 18,52 m,
 - wysokość budynku G: 23,87 m,

- powierzchnia zabudowy budynku H (w rzucie parteru): 716,33 m²,
- kubatura budynku H: 19 539,00 m³,
- długość budynku H: 41,10 m,
- szerokość budynku H: 16,72 m,
- wysokość budynku H: 24,99 m.

2) Przedmiot inwestycji nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie będzie wytwarzać pola elektromagnetycznego, nie będzie emitować pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9.

Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1. działka nr ewid. 111/10, obręb 46 11-05, pow. 1 611,00 m², KW WA1N/00077692/2,
2. działka nr ewid. 111/11, obręb 46 11-05, pow. 1 829,00 m², KW WA1N/00080892/8,
3. działka nr ewid. 112/8, obręb 46 11-05, pow. 1 148,00 m², KW WA1N/00081232/1,
4. działka nr ewid. 113/10, obręb 46 11-05, pow. 785,00 m², KW WA1N/00081232/1,
5. działka nr ewid. 112/9, obręb 46 11-05, pow. 988,00 m², KW WA1N/00080893/5,
6. działka nr ewid. 113/11, obręb 46 11-05, pow. 1 110,00 m², KW WA1N/00080893/5.

§ 10.

Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: nie dotyczy.

§ 11.

Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona: nie dotyczy

§ 12.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. teren objęty inwestycją nie jest objęty ochroną zabytków;
2. realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 14.

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

2. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.
3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jarzębinowej w Nowym Dworze Mazowieckim polegającej na zmianie sposobu użytkowania 27 lokali usługowych na lokale mieszkalne

Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest wniosek inwestora. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady.

W dniu 9 listopada 2021 r. EURO PARTNER II Sp z o.o. Sp. k. (dalej „Inwestor”) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych nr nr 111/10, 111/11, 112/8, 112/9, 113/4, 113/10, 113/11, 113/7, 113/8, 113/9, 114/11, 114/12 w obrębie geodezyjnym 0046 11-05 przy ul. Jarzębinowej 9, 11, 13, 15 w Nowym Dworze Mazowieckim, polegającej na na zmianie sposobu użytkowania 27 lokali usługowych znajdujących się na kondygnacji parteru w czterech budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz garażami podziemnymi (Budynek B, C, G i H) na lokale mieszkalne. Pismem z dnia 15 listopada 2021 r. powiadomiono inwestora o uzupełnieniu braków formalnych. Dnia 23 listopada 2021 r. inwestor dostarczył uzupełnił wniosek.

W związku z tym w dniu 26 listopada 2021 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Nowy Dwór Mazowiecki wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag tj. 21 dni, od dnia zamieszczenia.

Pismami z dnia 26 listopada 2021 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 specustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienia niniejszego wniosku, z informacją, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomień. Opinie i uzgodnienia wpłynęły przed upływem ustawowego terminu.

Wnioskodawca po otrzymaniu opinii i uzgodnień nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1 specustawy); zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – zarządca dróg gminnych z dnia 30.11.2021 r., znak: GK.7021.4.166.2021 cyt. „zmiana sposobu użytkowania lokali powoduje ewentualne ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego”;
- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2);
- istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3);

oraz że znajduje się w odległości:

- w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacji miejskiej i PKS (art. 17 ust. 2 pkt 2);
- w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 15 listopada 2021 r., znak: WES.4424.5.2021 (art. 17 ust.3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (51 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² i w odległości nie większej niż 3000 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał w odległości 1200 m od planowanej inwestycji tereny (o powierzchni 21 877,40 m², przy wymaganej 204 m²) wypoczynku, rekreacji i sportu – Nowodworski Ośrodek Sportu i Rekreacji składający się z obiektów rekreacyjnych tj. hala

sportowa, stadion miejski, sztuczne boisko do piłki nożnej, korty tenisowe, boisko wielofunkcyjne oraz pływalnia .

Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 51 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 1 423,20 m² i wskaźnika 28 m², co dało wynik 50,83≈51 osób.

W myśl art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym w obowiązującym studium (Uchwała XIII/173/99 Rady Miejskiej Nowego Dworu Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki) jako tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej, od strony ul. Morawicza część terenu dodatkowo przeznaczona jest jako tereny ciągłego systemu usług miejskich.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki). W MPZP teren przeznaczony został pod tereny usług cetrotwórczych – 4.28 UC. Inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami planu.

Burmistrz przekłada Radzie Miasta projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przekłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby planu.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim podejmuje uchwałę ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc pod uwagę stan zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rada Miasta przeanalizowała stan zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Nowy Dwór Mazowiecki i uznała go za niedostateczny. Potwierdzeniem tego jest, że w odniesieniu do potrzeb i możliwości rozwoju gminy, Studium w rozdziale Kierunki rozwoju przestrzennego Nowego Dworu Mazowieckiego przewiduje wprost wielokierunkowe działania w dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej: modernizację w terenach zainwestowanych, dogęszczenie zabudowy, inwestowanie na nowych terenach.

