

UCHWAŁA NR XV/227/2020

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 08 września 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. rtm. Witolda Pileckiego w Nowym Dworze Mazowieckim (Budynki A,B,C)

Na podstawie 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 (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 219.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A,B,C” z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, na części działek nr ewid. 30/6, 5/251 w obrębie geodezyjnym 50 12-04 przy ul. rtm. Witolda Pileckiego w Nowym Dworze Mazowieckim.

§2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia – 25,9 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia – 80,8 m²;

§4. 1. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 237 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 245 lokali mieszkalnych.

§5. Ustala się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową, w taki sposób, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekracza 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§6. Określa się, iż zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie niezabudowanym i nieogrodzonym. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegać będą na realizacji projektowanej zabudowy trzech budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem infrastruktury technicznej.

§7. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) przyłączenie wodociągowe i kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 2) przyłączenie do sieci ciepłnej, na podstawie warunków przyłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej węzła ciepłego wydanych przez Zakład Energetyki Ciepłej;

- 3) przyłączenie do sieci energetycznych na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznych;
- 4) przyłączenia do sieci telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie odrębnych opracowań i uzgodnień dostawcy sygnałów cyfrowych i sieci teletechnicznych wybranego operatora.

§8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych:

a) średnie dobowe zapotrzebowanie wody (max 450x160 dm³/os)

$$G_{\text{śrzw}} = \mathbf{72,00} \text{ m}^3/\text{d},$$

b) obliczeniowe zapotrzebowanie wody dla 3 budynków

$$q_{\text{obl.}} = \mathbf{10,59} \text{ dm}^3/\text{s},$$

c) zapotrzebowanie wody na cele ppoż (dla 1 budynku)

$$Q_{\text{poż.}} = 2 \times 1,5 = \mathbf{3,0} \text{ dm}^3/\text{s},$$

d) ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych

$$Q_{\text{śc}} = \mathbf{34,62} \text{ dm}^3/\text{d};$$

2) zapotrzebowanie na ciepłą wodę:

a) średnie dobowe zapotrzebowanie c.w. (3x75x130 dm³/os)

$$G_{\text{hc.w. d śr.}} = \mathbf{50,7} \text{ dm}^3/\text{d},$$

b) maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody

$$G_{\text{hc.w. h max}} = \mathbf{85,35} \text{ dm}^3/\text{h},$$

c) zapotrzebowanie na energię cieplną do c.w. max (i średnie)

$$Q_{\text{max h}} = \mathbf{468} \text{ kW (śr. 165 kW)};$$

3) ilość wód opadowych i zbiorniki retencyjne:

a) ilość wód deszczowych obliczono dla miarodajnego natężenia deszczu

$$I = \mathbf{250} \text{ dm}^3/(\text{s} \cdot \text{ha}),$$

b) łączna ilość wód deszczowych wynosi będzie: $Q_d = 3 \times \mathbf{13,55} \text{ dm}^3/\text{s},$

c) założono 2 deszcze nawalne trwające 20 minut:

$$Q_d = 3 \times 2 \times 13,55 \text{ dm}^3/\text{s} \times 60 \text{ s} \times 20 = 27200 \text{ dm}^3 \text{ (na deszcze 2 x 20 min)} \quad Q_d = \mathbf{81/60} \text{ m}^3,$$

d) zaprojektowana zbiornik retencyjny wód deszczowych o pojemności czynnej

$$Q_d = \mathbf{82} \text{ m}^3,$$

d) woda ze zbiornika będzie wykorzystywana do podlewania trawników na terenie inwestycji.

4) zapotrzebowanie na ciepło

a) parametry pracy instalacji c.o. – temperatura zasilania/powrotu: **75/50 °C**,

b) zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. wynosi: **515 kW**,

c) zapotrzebowanie na ciepło do przygotowania c.w.u. **468 kW**,

- budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej;

5) zapotrzebowanie na energię elektryczną o następującym bilansie mocy:

a) moc zainstalowana dla mieszkań $P_i = 871 + 949 + 1274 =$ **3 094 kW**,

b) moc przyłączenia obiektu $P_p = 146 + 177 + 144 + 151 =$ **618 kW**,

- budynek zostanie podłączony w ramach warunków przyłączenia i na podstawie odrębnego opracowania PGE Dystrybucja S.A.;

6) określa się magazynowanie odpadów w odpowiednio oznakowanych pojemnikach z założeniem segregacji, przy czym miejsca do gromadzenia odpadów przewidziano w podcieniu, bezpośrednio przy zjeździe do garażu;

7) miejsca parkingowe:

a) założona potrzebna ilość stanowisk parkingowych **248 mp**, w tym:

- ilość stanowisk parkingowych dla 237 mieszkań (wskaźnik 1,0 mp/M) **237 mp**,

- ilość stanowisk parkingowych dla 4 lokali usługowych (razem ok. 334 m²) **11 mp**,

b) wysunięta poza obrys budynków część garaży podziemnych będzie ukryta poniżej poziomu terenu i pozostanie niewidoczna,

c) powierzchnia garaży wynosi około:

- pod budynkiem A (56mp)- 1452 m²,

- pod budynkiem B (56mp)- 1473 m²,

- pod budynkiem C (66 mp)- 1797 m²,

d) garaże pod budynkami A, B, C będą mieściły łącznie 178 stanowisk parkingowych (wskaźnik 0,8 mp/M),

e) ilość stanowisk w garażach podziemnych A, B, C (wskaźnik 0,8 mp/M) na terenie własnym **178 mp**,

f) ilość stanowisk parkingowych na poziomie terenu, w tym przy ulicach **97 mp** (40 mp na cz. dz. 5/217 i cz. dz. 5/251 oraz 25 mp na dz. cz. nr 5/216 i 32 mp na dz. cz. nr 5/250)

g) razem ilość stanowisk parkingowych **275 mp**,

h) rezerwa stanowisk parkingowych **27 mp**.

2. Planowany sposób zagospodarowania oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) budynek A

a) powierzchnia zabudowy	965,00 m ²
b) powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza	5 664,17 m ²
c) powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkań i lokali	3 492,22 m ²
d) powierzchnia użytkowa podst. mieszkań	3 157,88 m ²
e) powierzchnia użytkowa podst. lokali usługowych	334,34 m ²
f) powierzchnia użytkowa pomocnicza	719,95 m ²
g) powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich	142,00 m ²
h) powierzchnia użytkowa garaży podziemnych	1 452,00 m ²
i) powierzchnia całkowita	6 285,00 m ²
j) powierzchnia całkowita części nadziemnej	4 666,00 m ²
k) powierzchnia całkowita części podziemnej	1 619,00 m ²
l) kubatura	19 070,00 m ³
m) ilość kondygnacji	5 nadziemne + 1 podziemna (garaż)
n) wysokość budynku (górna krawędź attyki od poziomu 0,00):	15,80m = 93,00 m n.p.m.
p) poziom posadzki parteru dla budynków A, B, C	76,20 m n.p.m.
r) wysokość budynku (górna krawędź attyki od poziomu najniżej położonego wejścia)	17,10 m = 92,00 m n.p.m.;

2) budynek B:

a) powierzchnia zabudowy	965,00 m ²
b) powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza	5 549,68 m ²
c) powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkań i lokali	3 491,73 m ²
d) powierzchnia użytkowa podst. mieszkań	3 491,73 m ²
e) powierzchnia użytkowa podst. lokali usługowych	0,00 m ²
f) powierzchnia użytkowa pomocnicza	584,95 m ²
g) powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich	116,00 m ²
h) powierzchnia użytkowa garaży podziemnych	1 473,00 m ²
i) powierzchnia całkowita	6 103,16 m ²
j) powierzchnia całkowita części nadziemnej	4 666,00 m ²
k) powierzchnia całkowita części podziemnej	1 437,16 m ²
l) kubatura	18 506,00 m ³

m) ilość kondygnacji 5 nadziemne + 1 podziemna (garaż)
n) wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu 0,00): 15,80m = 93,00 m
n.p.m.

o) poziom posadzki parteru dla budynków A, B, C 76,20 m n.p.m.

p) wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu najniżej położonego wejścia):
15,80 m = 92,00 m n.p.m.;

2) budynek C:

a) powierzchnia zabudowy	972,00 m ²
b) powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza	5 634,47 m ²
c) powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkań i lokali	3 520,95 m ²
d) powierzchnia użytkowa podst. mieszkań	3 520,95 m ²
e) powierzchnia użytkowa podst. lokali usługowych m ²	0,00
f) powierzchnia użytkowa pomocnicza	616,52 m ²
g) powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich	101,00 m ²
h) powierzchnia użytkowa garaży podziemnych	1 497,00 m ²
i) powierzchnia całkowita	6 492,62 m ²
j) powierzchnia całkowita części nadziemnej	4 706,00 m ²
k) powierzchnia całkowita części podziemnej	1 786,62 m ²
l) kubatura	19 710,00 m ³

m) ilość kondygnacji 5 nadziemne + 1 podziemna (garaż)
n) wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu 0,00): 15,80m = 93,00 m
n.p.m.

o) poziom posadzki parteru dla budynków A, B, C 76,20 m n.p.m.

p) wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu najniżej położonego wejścia):
15,80 m = 92,00 m n.p.m.;

4) razem budynki A,B,C:

a) powierzchnia zabudowy	2 902,00 m ²
b) powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza	16 848,32 m ²
c) powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkań i lokali	10 504,90 m ²
d) powierzchnia użytkowa podst. mieszkań	10 170,56 m ²
e) powierzchnia użytkowa podst. lokali usługowych	334,34 m ²
f) powierzchnia użytkowa pomocnicza	1 921,42 m ²
g) powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich	359,00 m ²

h) powierzchnia użytkowa garaży podziemnych	4 422,00 m ²
i) powierzchnia całkowita	18 880,78 m ²
j) powierzchnia całkowita części nadziemnej	14 038,00 m ²
k) powierzchnia całkowita części podziemnej	4 842,78 m ²
l) kubatura	57 286,00 m ³

3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko naturalne w tym: powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko naturalne.

§8. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w obrębie 50 12-04 na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

- nr ewid. 30/6 obręb 50 12-04, KW WA1N/00079872/2,
- nr ewid. 5/251 obręb 50 12-04, KW WA1N/00079872/2.

§10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

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

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§12. 1. 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 uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

3. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej

/-/ Krzysztof Bisiański

UZASADNIENIE

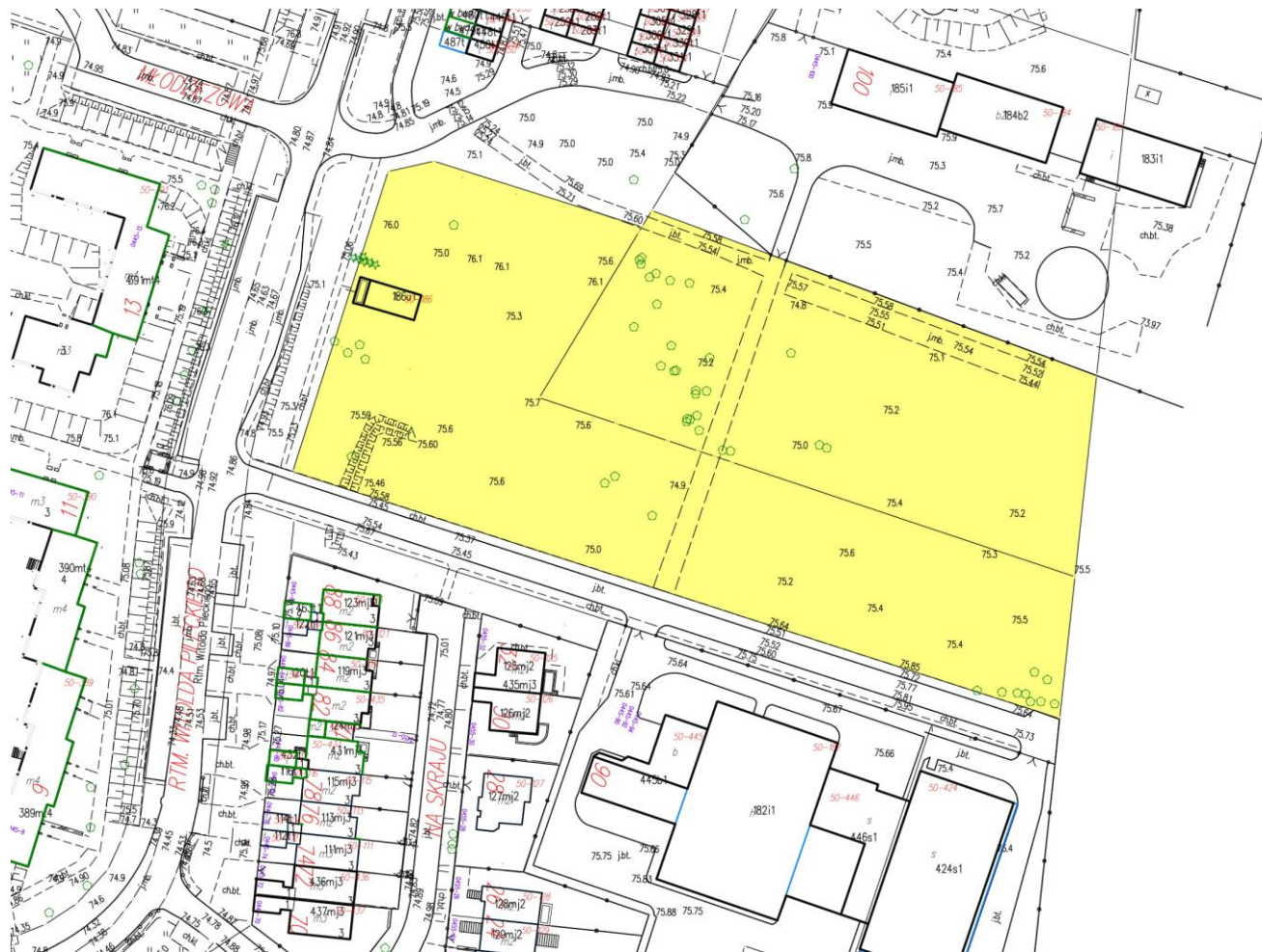
do uchwały Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji przy ul. rtm. Witolda Pileckiego w Nowym Dworze Mazowieckim (Budynki A,B,C)

1. Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A,B,C” z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, na części działek nr 30/6, 5/251 obręb 50 12-04 przy ul. rtm. Witolda Pileckiego jest wniosek inwestora. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady.
2. W dniu 11 marca 2020 r. inwestor złożył koncepcję urbanistyczno-architektoniczną wraz z załącznikami i wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 7 ust. 10, ust. 11 wyżej cyt. ustawy Burmistrz Miasta w dniu 13.03.2020 r. zamieścił ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Nowego Dworu Mazowieckiego, wyznaczając termin 21 dni na składanie uwag do wniosku tj. 3 kwietnia 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.
3. Zgodnie z art. 7 ust. 4 wyżej cyt. ustawy Rada Gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada Gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4. Burmistrz przekłada Radzie Gminy 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.
5. Inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XV/227/2020

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 08 września 2020r.



GRANICA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ

z dnia 08 września 2020r.