

UCHWAŁA NR III/40/2019

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 19 lutego 2019r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stefana Okrzei w Nowym Dworze Mazowieckim

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 2018 r. poz. 1496.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§1 Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu, na działce o nr ewid. 17/4, w obrębie geodezyjnym 0033 8-07, przy ul. Stefana Okrzei 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 – 28,76 m²,
- 2) maksymalna powierzchnia – 93,69 m²;

§4. 1. Ustala się liczbę mieszkań w całym budynku:

- 1) minimalną – 30 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 33 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 Działka nr ewid. 17/4 obręb 0033 8-07 jest niezabudowana, częściowo ogrodzona. Od strony północnej przylega do ul. Stefana Okrzei; od strony wschodniej - do działki zabudowanej budynkami mieszkalnym wielorodzinnym o wysokości dwóch kondygnacji, magazynowym o wysokości jednej kondygnacji i garażowym o wysokości jednej kondygnacji, a od strony zachodniej - do budynku biurowego KRUS o wysokości 3 kondygnacji, wyznaczającego linię zabudowy pierzei w ulicy Stefana Okrzei. Od południowej strony działka inwestycyjna przylega do działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi o wysokości do 4 kondygnacji. Po północnej stronie ul. Stefana Okrzei dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokości 4 kondygnacji z lat 70-tych XX wieku. Przy skrzyżowaniu ulic Stefana Okrzei i Legionów realizowany jest budynek mieszkalny wysokości 5 kondygnacji.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu pod projektowaną inwestycję polegać będą na realizacji projektowanego budynku mieszkalnego, któremu towarzyszyć będzie wykonanie infrastruktury technicznej, w zakresie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji, zaprojektowane zostały trawniki i niska szata roślinna.

§7 Działka znajduje się przy ul. Stefana Okrzei, w kwartale skomunikowanym ulicami Modlińska, Legionów i J. Nałęcza. Bezpośredni dojazd do budynku i zjazd do garażu zaprojektowano z ulicy Stefana Okrzei stanowiącej drogę publiczną. W projekcie przewidziano wykorzystanie istniejącego i projektowanego uzbrojenia w okolicy inwestycji.

Realizacji budynku będzie towarzyszyło wykonanie infrastruktury technicznej, w zakresie przyłączy wodno - kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych. Uzbrojenie terenu i podłączenie do miejskich sieci założono zgodnie z ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Przewidziano wykonanie następujących przyłączy do sieci miejskich:

1) wodociągowego i kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Nowy Dwór Mazowiecki nr WK 7015/42/2018 z dnia 25.04.2018 r.;

2) sieci ciepłej, z istniejącej sieci ciepłej na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła ciepłego wydanych przez ZEC Nowy Dwór Mazowiecki nr W-8/2018, z dnia 20.03.2018 r. - Ciepło dla celów grzewczych przygotowywane będzie w węźle ciepłym zlokalizowanym w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie -1;

3) energetycznych na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;

4) telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie odrębnych opracowań i uzgodnień dostawcy sygnałów cyfrowych i sieci teletechnicznych wybranego operatora.

§8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych:

a) średnie dobowe zapotrzebowanie wody (75x160 dm³/os) $G_{d\acute{r}zw} = 12,00$ m³/d,

b) obliczeniowe zapotrzebowanie wody dla całego budynku $q_{obl.} = 5,80$ dm³/s,

c) zapotrzebowanie wody na cele ppoż $Q_{po\acute{z}.} = 2 \times 1,5 = 3,0$ dm³/s,

d) ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych $Q_{\acute{s}c} = 0,95 \times 12,00 = 11,4$ m³/d;

2) Zapotrzebowanie na ciepłą wodę:

a) średnie dobowe zapotrzebowanie c.w. (75x130 dm³/os) $G_h \text{ c.w. d } \acute{s}r. = 9750$ dm³/d,

b) maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody $G_h \text{ c.w. h max} = 1760$ dm³/h,

c) zapotrzebowanie na energię cieplną do c.w. max (i średnie) $Q_{max \text{ h}} = 103$ kW (śr. 32 kW);

3) Ilość wód opadowych i zbiorniki retencyjne:

- a) ilość wód deszczowych obliczono dla miarodajnego natężenia deszczu $I = 250 \text{ dm}^3/(\text{s} \cdot \text{ha})$,
- b) łączna ilość wód deszczowych wynosi będzie: $Q_d = 16,2 \text{ dm}^3/\text{s}$,
- c) założono 2 deszcze nawalne trwające 20 minut.
- $Q_d = 2 \times 16,2 \text{ dm}^3/\text{s} \times 60\text{s} \times 20 = 19\,500 \text{ dm}^3$ (na deszcze 2 x 20min) $Q_d = 19,5 \text{ m}^3$,
- d) zaprojektowana zbiornik retencyjny wód deszczowych o pojemności czynnej $Q_d = 20 \text{ m}^3$,
- e) woda ze zbiornika będzie wykorzystywana do podlewania trawników na terenie inwestycji;

4) Zapotrzebowanie na ciepło

- a) parametry pracy instalacji c.o. – temperatura zasilania/powrotu: **70/50 °C**,
- b) zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. wynosi: **103 kW**,
- c) roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną **140 292 kWh/rok**,
- do przygotowania c.w.u.: **72 105 kWh/rok**,
 - ogrzewanie i wentylacja: **41 374 kWh/rok**,
 - wentylacja: **26 812 kWh/rok**,

Budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej;

5) Wskaźnik sezonowego zapotrzebowania na ciepło

Własności budynku. Jednostkowe zapotrzebowanie na energię

- a) EU energia użytkowa **48,3 kWh/m²/rok**,
- b) EK energia końcowa z urządzeniami pomocniczymi **59,2 kWh/m²/rok**,
- c) EP nieodnawialna energia pierwotna z urządzeniami pomocniczymi **83,4 kWh/m²/rok** (EP<85),
- d) spełniono warunek zapotrzebowania na energię pierwotną wg WT2017 $EP < 85 \text{ kWh/m}^2/\text{rok}$;

6) Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy

- a) moc zainstalowana $P_i = 490,5 \text{ kW}$,
- b) moc szczytowa obiektu $P_s = 157 \text{ kW}$,
- c) moc przyłączeniowa obiektu $P_p = 157 \text{ kW}$;

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

7) Miejsca postojowe

- a) przyjęty wskaźnik stanowisk parkingowych **1,0 mp/M**,
- b) ilość stanowisk parkingowych dla 30 mieszkań **30mp**,
- c) ilość stanowisk parkingowych dla 3 lokali usługowych (34,36+30,20+47,11 m²) **3mp**,
- d) ilość stanowisk w garażu podziemnym **25mp**,
- e) ilość stanowisk parkingowych na poziomie terenu, przy ul. S. Okrzei **12 mp**,
- f) razem ilość stanowisk parkingowych **37 mp**,

8) Sposób zagospodarowania odpadów:

Miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów przewidziano w podcieniu, bezpośrednio przy zjeździe do garażu. Wyznaczone miejsce ma powierzchnię umożliwiającą umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników z założeniem segregacji odpadów. 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) Planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego o wysokości 4 kondygnacji, mieszczącego 30 lokali mieszkalnych i 3 usługowe dostępne z ulicy Stefana Okrzei na działce o nr ewid. 17/4, w obrębie ewidencyjnym 0033 8-07, w jednostce ew. 141401_1 w Nowym Dworze Mazowieckim. Budynek projektuje się tak, że linia elewacji frontowej i gzymsu 2 kondygnacji będzie odpowiadać linii gzymsów w sąsiednim budynku Kasy Rolniczych Ubezpieczeń Społecznych. Wyższe kondygnacje (3 i 4) zostaną schodkowo wycofane w stosunku do linii elewacji frontowej oraz odróżnione szarym kolorem i pionowymi podziałami od jasnego tynku na elewacji dolnych kondygnacji. Rozwiązanie to zostało uzgodnione przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków DECYZJĄ Nr 26/2018 z dnia 07.06.2018 roku sygnatura sprawy MK.5152.21.2018 Nr rej. A.-1067/740 - zatwierdził projekt budowlany dla projektowanej inwestycji. Budynek o spokojnych elewacjach, utworzy jednolity, uporządkowany fragment pierzei i wnętrza kwartału, nie konkurujący z sąsiednią zabudową. Projektuje się tak, aby nowa zabudowa dopełnia istniejącą zabudowę. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji, zaprojektowane zostały trawniki i niska szata roślinna.

Projekt zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 niniejszej uchwały.

10) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

a) powierzchnia zabudowy	624,00 m ² ,
b) powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza	2406,81 m ² ,
c) powierzchnia podstawowa	1484,67 m ² ,
- powierzchnia podstawowa 30 lokali mieszkalnych	1372,35 m ² ,
- powierzchnia użytkowa podstawowa 3 lokali usługowych	112,32 m ² ,
d) powierzchnia użytkowa pomocnicza (komunikacji, garażu, techniczna i komórki)	922,14 m ² ,
- powierzchnia garażu podziemnego	601,86 m ² ,
e) Powierzchnia całkowita (bez balkonów i tarasów)	2933,12 m ² ,
f)powierzchnia całkowita części nadziemnej	2120,99 m ² ,
g)powierzchnia całkowita części podziemnej	812,13 m ² ,

- h) kubatura brutto 9902 m³,
- i) ilość kondygnacji 4 nadziemne + 1 podziemna (garaż),
- j) Wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu 0,00)

13,75m = 90,43 m n.p.m.,

- k) poziom posadzki parteru 76,68 m n.p.m.;

11) Projektowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Oznacza to, że dla projektowanej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). Projektowana 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. Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Wykluczono w projekcie stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp. dla działek sąsiednich). Projektowany obiekt nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku 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 powietrz, glebę, wody powierzchniowe.

§9. Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i elementami zagospodarowania terenu znajduje się na działce o nr ew. 17/4, w obrębie ewidencyjnym 0033 8-07, w jednostce ew. 141401_1 przy ul. Stefana Okrzei, w Nowym Dworze Mazowieckim o powierzchni 979 m², nieruchomości gruntowa, numer księgi wieczystej WA1N/00003097/2.

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

- 1) teren objęty inwestycją znajduje się w granicach zespołu urbanistycznego miasta Nowy Dwór Mazowiecki, wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr 1067/740 decyzją z dnia 07.05.1962 r.,
- 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany zapewnić stały nadzór archeologiczny przy wszelkich robotach ziemnych związanych z realizacją planowanej inwestycji,
- 3) 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 wchodzi w życie z dniem podjęcia.

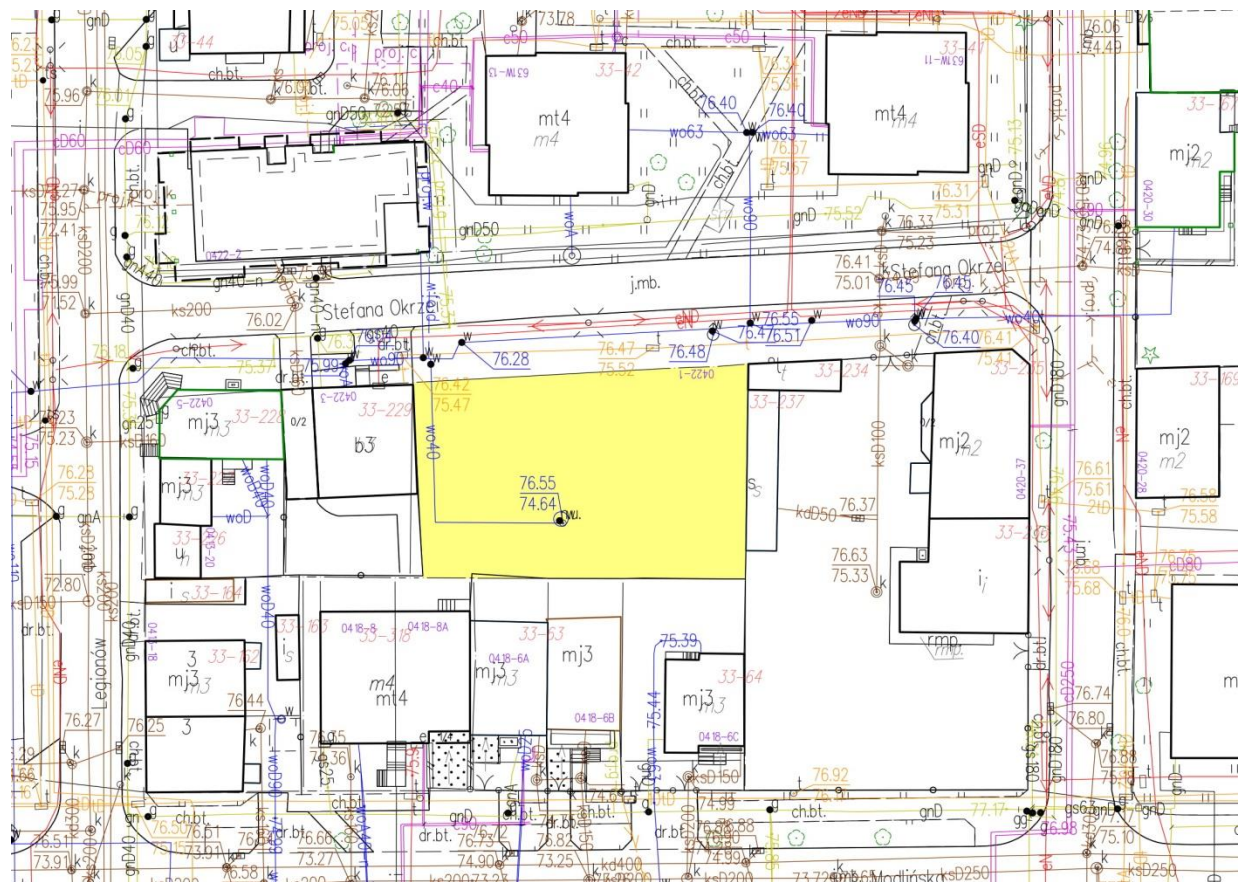
3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej

/-/ Krzysztof Bisiański

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr III/40/2019
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 19 lutego 2019r.



- obszar objęty uchwałą w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stefana Okrzei w Nowym Dworze Mazowieckim

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr III/40/2019
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 19 lutego 2019r.

