

UCHWAŁA NR/21

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 21 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jarzębinowej (Budynek A i B) 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 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 105/5 z obrębu 0046 11-05 przy ul. Jarzębinowej 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 – 30,0 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia – 80,0 m²;

§4. 1. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 130 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 160 lokali mieszkalnych.

§5. Ustala się, że inwestycja mieszkaniowa nie będzie posiadała lokali handlowych i usługowych.

§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 dwóch budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej.

§7. 1. Projektowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, znajdujących się w pasie drogowym ul. Jarzębinowej. Projekty przyłączy do sieci miejskich będą przedmiotem odrębnego opracowania, na podstawie warunków wydanych przez dostawców mediów.

2. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych:

- a) średnie dobowe zapotrzebowanie wody - 54,70 m³/d,
- b) zapotrzebowanie wody na cele ppoż – 3,0 dm³/s,
- c) ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych – 54,70 dm³/d;

2) zapotrzebowanie na ciepłą wodę:

- a) średnie dobowe zapotrzebowanie – 34,20 m³/d,
- b) maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody – 3,8 m³/h,
- c) zapotrzebowanie na energię cieplną do ciepłej wody w ilości maksymalnej i średniej - 302 kW (śr.140kW);

3) ilość wód opadowych:

- a) łączna ilość wód deszczowych – 78 dm³/s,
- b) zaprojektowano zbiornik retencyjny wód deszczowych o pojemności czynnej 190 m³;

4) zapotrzebowanie na ciepło określa się zapotrzebowanie na ciepło w sumarycznej ilości 540 kW;

5) zapotrzebowanie na energię elektryczną: moc przyłączeniowa obiektu – 302 kW;

6) sposób zagospodarowania odpadów: gromadzenie odpadów stałych w wydzielonym miejscu, dostępnym od strony ul. Jarzębinowej. Wyznaczono pomieszczenie na umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników z założeniem segregacji odpadów,

7)ustala się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

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

1) dwa budynki mieszkalne wielorodzinne A i B o wysokości 8 i 5 kondygnacji nadziemnych z garażami podziemnymi oraz elementami zagospodarowania terenu;

2) teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji: ciągi piesze, alejki do wejść do budynków, dojazd do garażu, plac zabaw oraz zieleń urządzona;

3) dostęp do terenu inwestycji z ul. Jarzębinowej,

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

4. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej

1) powierzchnia terenu inwestycji - 6595 m²;

2) powierzchnia zabudowy budynków - 1530 m²;

- 3) powierzchnia utwardzona – 2877 m²;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – 2188 m²;
- 5) kubatura – 29 629 m³;
- 6) powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza budynków – 10 185,36 m²;
- 7) powierzchnia całkowita budynków – 11 779,21 m²;
- 8) wysokość: budynek (górna krawędź attyki liczona od poziomu posadzki parteru budynku) A – 24,31 m = 100,81 m n.p.m., budynek B – 15,40 m = 91,90 m n.p.m.;
- 9) poziom posadzki parteru dla budynków – 76,50 m n.p.m.

5. 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.

§9. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w obrębie 46 11-05 na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

- nr ewid. 105/5 obręb 0046 11-05, KW WA1N/00066880/7;

§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.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji przy ul. Jarzębinowej w Nowym Dworze Mazowieckim (Budynki A i B)

1. Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanej na działce nr 105/5 obręb 46 11-05 przy ul. Jarzębinowej 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 20 lipca 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 23.07.2020 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. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi mieszkańców miasta. W zgłaszanych uwagach poruszana jest m.in. kwestia obniżenia jakości życia dotychczasowych mieszkańców sąsiadujących bezpośrednio z planowaną inwestycją. W obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003 r. teren inwestycji przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Właściciele sąsiednich działek wnoszą o pozostawienie na tym terenie niskiej zabudowy, biorąc pod uwagę okoliczne domy jednorodzinne i jakość życia ich właścicieli, wskazując możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych na innych dostępnych obszarach na terenie miasta. W złożonych uwagach poruszana jest także kwestia sprzeczności planowanej inwestycji ze Studium. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r. planowana inwestycja znajduje się na terenach: zieleni tworząca podstawowy system przyrodniczy miasta, ciągły system usług miejskich, zabudowa mieszkaniowa intensywna.

Zdaniem inwestora: „Studium jako podstawę rozwoju przestrzennego miasta przyjmuje rozwój miasta (ciąg usług i zabudowy mieszkaniowej intensywnej z zielenią współgrającą z zabudową, organicznie wplatającej się w strukturę miasta), między innymi w rejonie ulicy Wojska Polskiego (Morawicza) w celu zintegrowania miasta oraz wypełniania luk w zabudowie powodującej optyczne rozproszenie przestrzenne struktury tkanki miejskiej. Studium dodatkowo dąży do wzbogacenia przestrzeni miejskiej o elementy ją identyfikujące w postaci architektury akcentującej w ciągu funkcjonalnym ulicy Wojska Polskiego (Morawicza), czyli jak projektowana zabudowa mieszkaniowa. W Studium w dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej przyjmuje się generalną zasadę lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego w rejonie ciągu ulic, w tym ulicy Wojska

Polskiego (Morawicza). Tak więc, w zamierzeniu studium jest zabudowa intensywna w rejonie ulicy Wojska Polskiego (Morawicza) tworząca układ pasmowy. Studium proponuje dla terenów tworzących zielone ciągi powiązań przyrodniczych, utrzymanie dotychczasowych przeznaczeń, ale dotyczy to wyłącznie zieleni urządzonej, lasów, wód otwartych, zespołów roślinności nadwodnej. Dla pozostałych terenów studium sugeruje opracowanie wskaźników dopuszczalnego zainwestowania. Na terenie planowanej inwestycji nie ma zieleni urządzonej, lasów i wód otwartych. Studium nie określa dopuszczalnego wskaźnika zainwestowania dla tego terenu.(...) Zgodność między treścią Studium, a treścią MPZP, to kontynuacja identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu (doprecyzowaniu) w planie miejscowym. Plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu (por. wyrok z 18 listopada 2014 r., sygn. II SA/Wr 650/14)*). Wniosek: jeśli z założenia MPZP jest zgodny ze studium i wyznacza na tym terenie wskaźniki zabudowy (możliwość zainwestowania i zabudowy) to planowana inwestycja jest również zgodna ze Studium. Zatem w przedmiotowej sprawie nie można mówić o sprzeczności zamierzonej inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, bowiem sprzeczność taka zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, t.j. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a studium nie zawiera wyraźnego nakazu lub zakazu czy ograniczenia uniemożliwiającego realizację inwestycji. Wniosek: treść studium nie pozostaje w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym - warunek spełniony."

3. Zgodnie z art. 7 ust. 4 wyżej cyt. ustawy Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o jej odmowie 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. Mając na uwadze powyższe 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.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr.....

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia

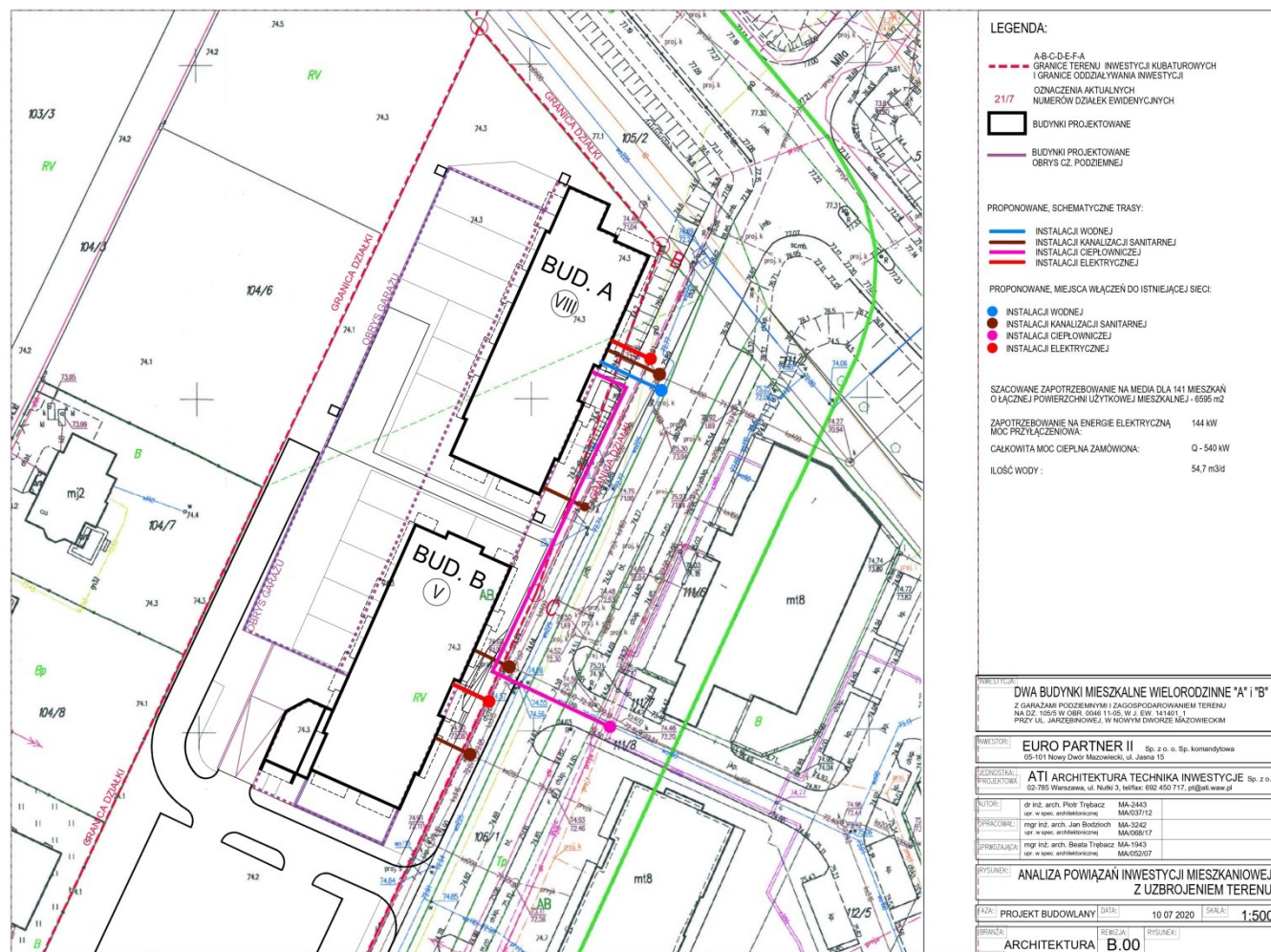


 - granica terenu objętego inwestycji

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia.....



z dnia

