



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 listopada 2022 r.

Poz. 11442

UCHWAŁA NR XLI/473/2022 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 25 października 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jarzębinowej (Budynki „A” i „B”) 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B” z garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, na działce ewidencyjnej nr 105/5 w obrębie ewidencyjnym 0046 11-05 przy ul. Jarzębinowej 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 ABCDEFA.

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 i odpowiednio literami ABCDEFA.

§ 3. 1. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną: 6 000 m²,
- 2) maksymalną: 7 000 m².

§ 4. 1. Ustala się liczbę mieszkań w budynkach:

- 1) minimalną: 130,
- 2) maksymalną: 160.

2. Ostateczna liczba lokali mieszkalnych zostanie określona na etapie pozwolenia na budowę, przyjęto 141 lokali mieszkalnych.

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

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu będą polegać na realizacji zabudowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.

2. Zagospodarowanie terenu będzie obejmować: realizacja zabudowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, któremu towarzyszyć będzie wykonanie przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej w ulicy Jarzębinowej: wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych. Ponadto na terenie inwestycji projektuje się plac zabaw, zieleni oraz naziemne oraz podziemne miejsca postojowe. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji.

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

- 1) wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 225 mm w ulicy Jarzębinowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej o średnicy 315 i 400 mm w ulicy Jarzębinowej,
- 3) sieci ciepłej z istniejącej sieci ciepłej w ulicy Jarzębinowej, na podstawie warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej, wydanych przez Zakład Energetyki Ciepłej Nowy Dwór Mazowiecki,
- 4) energetycznych, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE,
- 5) telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie odrębnych opracowań i uzgodnień dostawcy sygnałów cyfrowych i sieci teletechnicznych wybranego operatora.

2. Projekty przyłączy do sieci miejskich będą przedmiotem odrębnych opracowań wykonywanych na podstawie warunków wydanych przez dostawców.

3. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oznaczono na załączniku nr 2.

§ 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: $G_{d\text{śrzw}} = 54,70 \text{ m}^3/\text{d}$,
- 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: $Q_{\text{śc}} = 54,70 \text{ m}^3/\text{d}$.

2. Zapotrzebowanie na ciepłą wodę:

- 1) średnie dobowe zapotrzebowanie c.w.: $G_{\text{c.w. d. śr}} = 34,20 \text{ m}^3/\text{d}$,
- 2) maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody: $G_{\text{c.w.h.max}} = 3,8 \text{ m}^3/\text{h}$,
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną do c.w. max (i średnie): $Q_{\text{max h}} = 302 \text{ kW}$ (śr. 140 kW).

3. Ilość wód opadowych:

- 1) łączna ilość wód deszczowych: $Q_d = 78 \text{ dm}^3/\text{s}$. Założono dwa deszcze nawalne trwające 20 minut: $Q_d = 2 \times 78 \text{ dm}^3/\text{s} \times 60 \text{ s} \times 20 = 187\,200 \text{ dm}^3$ (na deszcze $2 \times 20 \text{ min.}$) $Q_d = 187,2 \text{ m}^3$
- 2) ustala się zbiornik retencyjny wód deszczowych o pojemności czynnej $Q_d = 190 \text{ m}^3$. 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. Duża powierzchnia biologicznie czynna zachowana na działce umożliwia realizację ww. sposobu na odprowadzenie wód deszczowych.
- 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: 70/50C,
- 2) zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o.: 400 kW,

- 3) zapotrzebowanie na ciepło do przygotowania c.w.u.: 140 kW,
- 4) łączne zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. i c.w. : 540 kW.
- 5) Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej.

5. Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy:

- 1) moc przyłączeniowa budynków: $P_p = 158$ (budynek „A”) + 144 (budynek „B”) = 302 kW
- 2) budynki zostaną podłączone do sieci energetycznej w ramach warunków przyłączenia i na podstawie odrębnego opracowania PGE Dystrybucja S.A.

6. Ilość miejsc postojowych:

- 1) Założona potrzebna ilość stanowisk parkingowych dla 141 mieszkań (wskaźnik 1,0 mp/mieszkanie): 141 mp.
- 2) Ilość stanowisk planowana w garażach podziemnych:
 - a) G1 poza obrysem budynków, o powierzchni ok. 1 143 m²: 52 mp,
 - b) G2 pod budynkami A i B, o powierzchni ok. 1 105 m²: 42 mp,
 - c) łączna ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych: 94 mp.
- 3) Ilość stanowisk parkingowych na poziomie terenu: 58 mp.
- 4) Łączna planowana ilość stanowisk postojowych: 152 mp.
- 5) Rezerwa stanowisk parkingowych: 11 mp.

7. Sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) Miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów ustala się w śmietniku, dostępnym od strony ul. Jarzębinowej. Wyznaczone pomieszczenie ma powierzchnię umożliwiającą umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników z założeniem segregacji odpadów.
- 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B” z garażami podziemnymi, elementami zagospodarowania terenu.

2. Część mieszkalna została podzielona 2 niezależne budynki, z możliwością realizacji w dwóch etapach, zlokalizowana na ośmiu kondygnacjach nadziemnych (budynek „A”) i pięciu kondygnacjach nadziemnych (budynek „B”). W każdym budynku zaprojektowano jedną windę obsługującą wszystkie poziomy nadziemne i garaż podziemny.

3. Realizacja infrastruktury technicznej, w tym przyłączy i sieci zewnętrznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) będzie odbywać się na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych.

4. Terenu inwestycji posiada dostęp do ulicy Jarzębinowej.

5. Sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały przedstawia wizualizację budynków „A” i „B”.

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

1. Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynków „A” i „B”:

	Budynek „A”	Budynek „B”	„A” i „B” razem
Powierzchnia zabudowy:	780,00 m ²	750,00 m ²	1 530 m ²
Powierzchnia użytkowa podstawowa i pomocnicza:	5 549,68 m ²	5 634,47 m ²	11 184,15 m ²
a) powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkań	4 130,33 m ²	2 501,28 m ²	6 631,61 m ²
b) powierzchnia użytkowa pomocnicza (komun. i techniczna)	485,91 m ²	329,85 m ²	815,76 m ²
c) powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich	331, 59 m ²	0 m ²	331,59 m ²
d) powierzchnia użytkowa – garaż podziemny nr 1	1 104,73 m ²		1 104,73 m ²
e) powierzchnia użytkowa – garaż podziemny nr 2	1 142,80 m ²		1 142,80 m ²
Powierzchnia całkowita:	7 236,82 m ²	3 345,14 m ²	10 581,96 m ²
a) części nadziemnej	5 504,39 m ²	3 345,14 m ²	8 849,53 m ²
b) części podziemnej	1 732,43 m ²	0 m ²	1 732,43 m ²
Kubatura:	20 263,00 m ³	9 366,00 m ³	29 629,00 m ³
Ilość kondygnacji:	8 (budynek „A”) kondygnacji nadziemnych 5 (budynek „B”) kondygnacji nadziemnych 1 kondygnacja podziemna (garaże)		
Wysokość budynku (górna krawędź attyki od poziomu 0,00):	24,31 m = 100,81 m n.p.m.		
Wysokość budynku (górna krawędź attyki od poziomu najniższego położonego wejścia):			
a) dla budynku „A”:	24,31 m = 100,81 m n.p.m.		
b) dla budynku „B”:	15,40 m = 91,60 m n.p.m.		
Poziom posadzki parteru dla budynków „A” i „B”:	76,50 m n.p.m.		
Razem ilość mieszkań:	81	54	141
Mieszkania 3-pokojowe (52-65 m ²):	32	23	55
Mieszkania 2-pokojowe (43-48 m ²):	8	2	10
Mieszkania 2-pokojowe (30-40 m ²):	47	29	76
Ilość mieszkańców (28m ² /os):	148	90	238

2. Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej w granicach A-B-C-D-E-F-A: **6 595m²**.

3. Powierzchnia biologicznie czynna: **2 188 m² (33,1%)**

- 1) powierzchnia trawników na gruncie rodzimym (niezabudowanym): 1 493m² (22,6%),
- 2) powierzchnia trawników nad garażem podziemnym: 1 390m² x 50%= 695m² (10,5%).

4. Powierzchnia zabudowy i utwardzone: **4 407 m² (66,9 %)**

Powierzchnia zabudowy budynków „A” i „B”:	1 530 m ²	23,1%
Powierzchnie utwardzone	2 877 m ²	
a) w tym: chodniki, schody zewnętrzne i stanowiska dla rowerów:	333 m ²	
b) ciąg pieszo jezdny:	1 039 m ²	
c) DFA (murki, otwory kompensacyjne):	53 m ²	
d) parking:	725 m ²	
e) plac zabaw:	32 m ²	
f) trawniki nad garażem podziemnym (50%):	695 m ²	

5. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- 1) 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 inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 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:

działka ewid.	obręb ewid.	identyfikator działki	nr księgi wieczystej
105/5	11-05	141401 1.0046.105/5	WA1N/00066880/7

§ 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. Inwestycja znajduje się poza prawną ochroną w postaci wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, tj. parku kulturowego i konserwatorskiej strefy archeologicznej i obserwacji archeologicznych.

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

§ 17. Integralną częścią uchwały są:

1. załącznik nr 1 – „Plan zagospodarowania terenu w skali 1:500”,
2. załącznik nr 2 – „Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w skali 1:500”,
3. załącznik nr 3 – „Wizualizacja budynków A i B”.

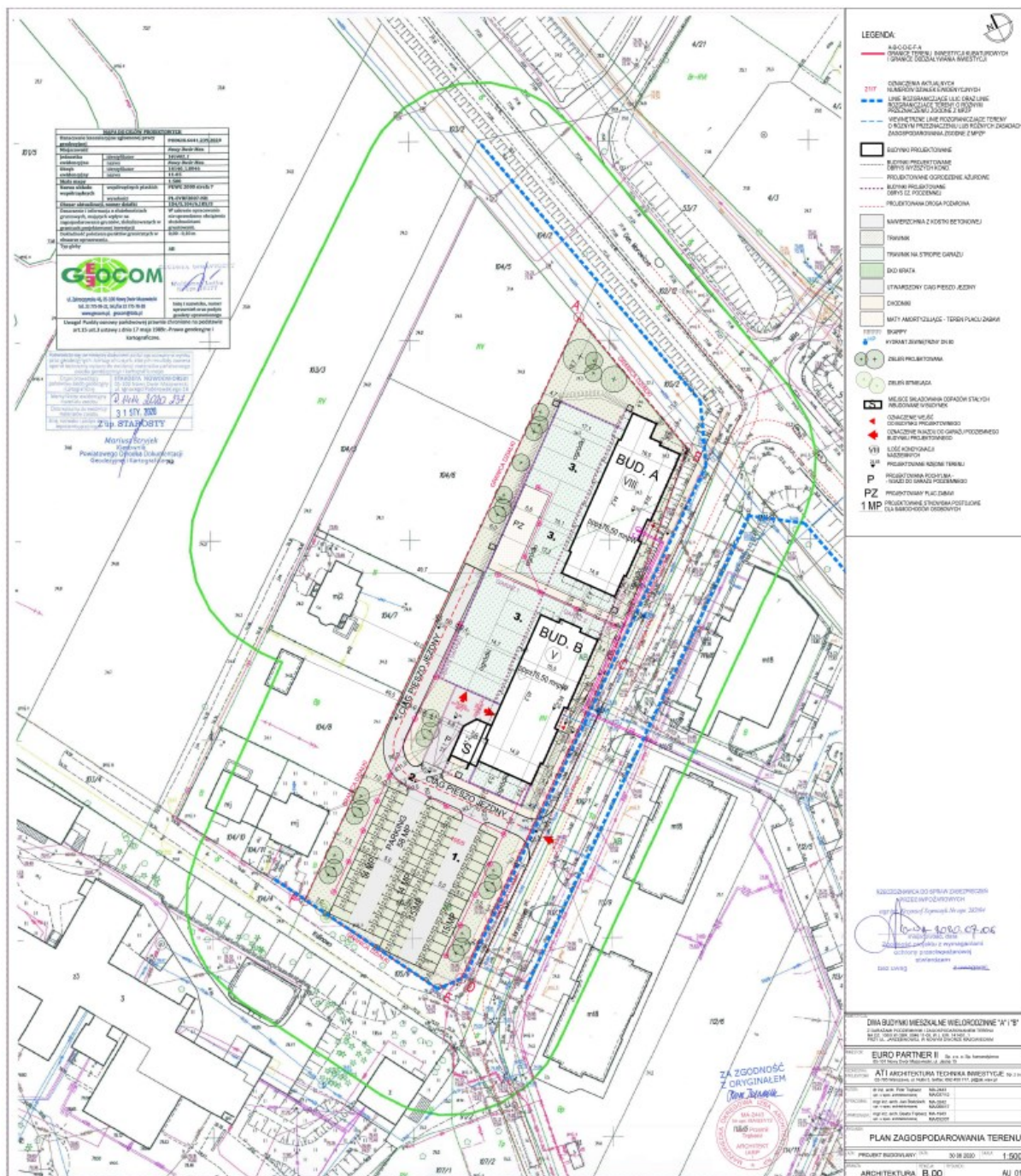
§ 18. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Krzysztof Bisiański







Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLI/473/2022
z dnia 25 października 2022 roku
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim