

UCHWAŁA NR 136/XII/2019
RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 30 września 2019r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Miasta Ciechanów,

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na działkach nr ewid. 942/2 i 941/31, obręb 40-Śmiecin, przy ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie.

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

§ 3. Ustala się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia: 858 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 2340 m².

§ 4. Ustala się następującą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 26;
- 2) maksymalną: 30.

§ 5. Wielkość powierzchni użytkowej inwestycji przeznaczonej na działalność usługową stanowić będzie mniej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poprzez realizację:

- 1) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej o wysokości maksymalnej – 12m, zlokalizowanego na niezagospodarowanych i niezabudowanych działkach nr ewid. 942/2 i 941/31, obręb 40-Śmieci w Ciechanowie;
- 2) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, zieleń urządzona, przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkowa oraz infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media.

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, poprzez:

- 1) włączenie do istniejącej podziemnej sieci elektroenergetycznej, położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;
- 2) włączenie do istniejącej sieci wodociągowej, położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;
- 3) włączenie do istniejącej sieci gazowej, położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;

- 4) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;
- 5) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe.

§ 8. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
 - a) wodę: 5,16 m³/d,
 - b) energię elektryczną: 350 kW,
 - c) gaz ziemny: 56,22 m³/d;
- 2) odprowadzenia ścieków: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;
- 4) niezbędna ilość miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji mieszkalnej – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymaganą liczbę miejsc parkingowych, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne;
- 5) zagospodarowanie odpadów, poprzez segregowanie i gromadzenie na terenie inwestycji odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych na wyznaczonym do tego, utwardzonym miejscu;
- 6) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:
 - a) realizacja budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługową w parterze,
 - b) bryła budynku składać się będzie z dwóch części połączonych wspólną piwnicą,
 - c) budynek zostanie usytuowany na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe,
 - d) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez zjazd istniejący z ul. Maksymiliana Marii Kolbe (poprzez działki nr ewid. 940/16 i 942/4), oraz poprzez zjazd projektowany z ul. Maksymiliana Marii Kolbe,
 - e) miejsca postojowe zlokalizowane będą w piwnicy budynku oraz na zewnątrz w granicach terenu objętego inwestycją,
 - f) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 7) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
 - a) powierzchnia terenu objętego inwestycją: 4211 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy terenu: 1154 m² ± 5%,
 - c) powierzchnia terenów utwardzonych: 1360 m² ± 5%,
 - d) powierzchnia miejsc postojowych (parking naziemny): 488 m² ± 5%,
 - e) powierzchnia miejsc postojowych (parking podziemny): 352 m² ± 5%
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: 1209 m² ± 5%,
 - g) maksymalna wysokość budynku: 12 m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 85 m,
 - j) geometria dachu: dach wielospadowy o kacie nachylenia głównej połaci od 23° do 28°, z kalenicą główną usytuowaną równoległą do frontu działki;

- 8) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- a) inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko,
 - b) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zastosowanie gazu dla podgrzania wody i ogrzewania lokali zapewnia minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - d) usługi, które będą stanowiły mniej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań będą usługami nieuciążliwymi dla środowiska.

§ 9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr ewid. 140201_1.0040.942/2, KW nr PL1C/00026323/0;
- 2) działka nr ewid. 140201_1.0040.941/31, KW nr PL1C/00026323/0.

§ 10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1:

- 1) działka nr ewid. 140201_1.0040.563/3, KW nr PL1C/00020647/5;
- 2) działka nr ewid. 140201_1.0040.962/2, KW nr PL1C/00028015/2.

§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
- 3) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków: na obszarze inwestycji nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Krzysztof Leszczyński

Uzasadnienie

Inwestor, Pan Jerzy Przeorek, pismem z dnia 08.07.2019 r., wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Ciechanowie przy ulicy Maksymiliana Marii Kolbe, na działkach nr ewid. 942/2 i 941/31, obręb 40-Śmiecin. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę budynku o funkcji podstawowej wielorodzinnej z wyodrębnioną częścią usługową nieprzekraczającą 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

W wyniku stwierdzenia braków w przedstawionym wniosku, Inwestor został wezwany do ich uzupełnienia. Dnia 15.07.2019 r. uzupełniony wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag w dniach od 16.07.2019 r. do dnia 05.08.2019 r.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, przyjętą przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 309/XXIV/2016 z dnia 27 października 2016 r., w której to, teren przeznaczony pod inwestycję oznaczony jest symbolem C.13.MN – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca m. in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług publiczne i usługi komercyjne. Ponadto pod względem liczby miejsc postojowych, odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych miejsc wypoczynku jak i liczby kondygnacji nadziemnych, zgodna jest z ustaleniami zawartymi w uchwale nr 95/VII/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 kwietnia 2019r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 30 kwietnia 2019r. poz. 5739, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów.

W toku procedury związanej z ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wpłynęło do tut. Urzędu pismo właścicielki nieruchomości sąsiedniej, w którym to zgłoszone zostały obawy dotyczące realizacji przedmiotowej inwestycji w bliskiej odległości od funkcjonującego hotelu. Do uwag zawartych w powyższym piśmie odniósł się inwestor pismem z dnia 09.09.2019r.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek, wpłynęła jedna opinia negatywna.

Opinia negatywna, otrzymana od Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Straży Pożarnej dotyczyła braku opisu warunków ochrony przeciwpożarowej.

Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w opinii z dnia 12.08.2019 r. wskazał na brak opisu warunków ochrony przeciwpożarowej pozwalającej dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej. Podstawą powyższego w przedstawionej opinii, cytując: *„jest fakt, że przedmiotowy wniosek nie zawiera opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 13 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012r. Dz. U. z 2012r. poz. 462 pozwalających dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności*

zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

Szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej zawarte są w § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 2117). Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym.”

Opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w której to powołuje się na:

- opis warunków ochrony przeciwpożarowej, wymaganych przepisem Rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462),
- szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 2117),

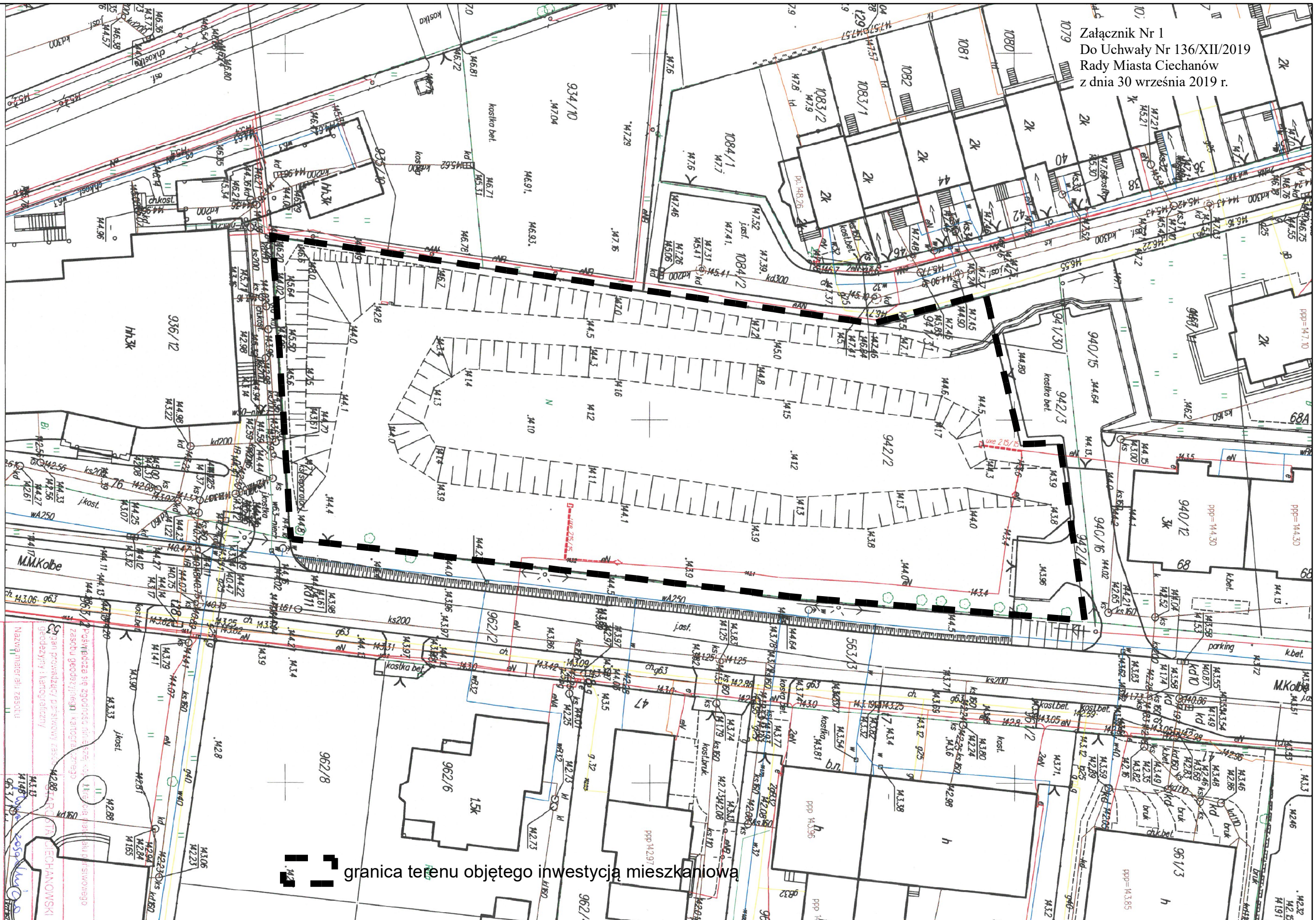
jako przepisy nie podlegające ocenie na etapie prowadzenia procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej wynikającej z przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.), nie mogą być podstawą do podjęcia uchwały, o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miasta Ciechanów do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

Krzysztof Leszczyński

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr 136/XII/2019
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 30 września 2019 r.



granica terenu objętego inwestycją mieszkaniową

1:500
Ciechanów obręb Śmiecin

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.140.2.2000.577
Data wykonania kopii	06.06.2018r
Imię, nazwisko i podpis osoby	<i>[Signature]</i>

Przebiegała się zgodność z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, w tym z planem miejscowym, w sprawie wyznaczenia terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscowości Ciechanów, obręb Śmiecin, na podstawie uchwały Nr 136/XII/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 września 2019 r.

Organ prowadzący (przebiegała) zasobu geodezyjnego i kartograficznego: **URZĄD MIASTA CIECHANÓW**

Nazwa materiału zasobu: **063/18**






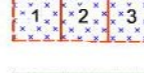

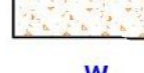









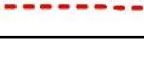

14.08.2018

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU Skala 1:500

OBIEKT: BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO Z CZ. USŁUGOWĄ
RZUT PODPIWNICZENIA

ADRES: Ciechanów, ulica Kolbego działka nr 942/2 ; 941/31.

LEGENDA:

-  Projektowany budynek mieszkalny z cz. usługową, podpiwniczony, o 3 kondygnacjach nadziemną. Budynek wyk. w technologii tradycyjnej, murywany, przykryty dachem o konstr. drewnianej. Dach wielospadowy kryty blachodachówką.
-  Budynek mieszkalno-usługowy, na działce sąsiedniej należącej do inwestora.
-  Budynek mieszkalno-usługowy, na działce sąsiedniej należącej do inwestora.
-  Istniejące budynki na działkach sąsiednich.
-  Projektowany teren utwardzony
-  Projektowane miejsca postojowe (eko-płyty)
-  Projektowane tereny zielone
-  Projektowany plac zabaw
-  Projektowane przyłącze wodociągowe.
-  Projektowane przyłącze do istn. sieci kanalizacji sanitarnej.
-  Projektowane przyłącze do istn. sieci kanalizacji deszczowej.
-  Projektowane przyłącze do istn. gazowej.
-  Kontener na odpady.
-  Hydranty
-  Zjazd na działkę
-  Oprawa naścienna na elewacji budynku
-  Oprawa parkowa 70W na słupie S-40
-  Przył.EL Kabel przyłącza YAKXS 4x240mm² ułożony w ziemi - opracowanie Energa Operator SA
-  Eoś Kabel YKY 5x4mm² ułożony w ziemi
- Złącze kablowe ZK
- Obszar objęty opracowaniem


















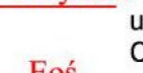




2015-08-04
2015-08-04
2015-08-04

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Znaczenie kancelaryjne (złociste)	03640, 1364, 2015
Przebieg geodezyjny	M. CIECHANÓW
Miejscowość	M. CIECHANÓW
Jednostka ewidencyjna	140201_1
Identyfikator	Ciechanów
Identyfikator	140201_10040
Identyfikator	Smolech
Skala mapy	1:500
Nazwa układu współrzędnych	2000UT
Współczynniki	Konstanta 88
Znaczenie granicy obszaru objętego przedmiotem aktualizacji	Konstanta 88
Opis granicy	2015-08-04
Opis granicy	2015-08-04
Opis granicy	2015-08-04

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU Skala 1:500

OBIEKT: BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO USŁUGOWEGO.
RZUT PARTERU
ADRES: Ciechanów, ulica Kolbego działka nr 942/2 ; 941/31.

LEGENDA:

-  Projektowany budynek mieszkalno usługowy, o trzech kondygnacja nadziemna i wspólnym podpiwniczeniu. Budynek wyk. w technologii tradycyjnej, murywany, przykryty dachem o konstr. drewnianej. Dach wielospadowy kryty blachodachówką.
-  Budynek mieszkalno-usługowy, na działce sąsiedniej należącej do inwestora.
-  Budynek mieszkalno-usługowy, na działce sąsiedniej należącej do inwestora.
-  Istniejące budynki na działkach sąsiednich.
-  Projektowany teren utwardzony
-  Projektowane miejsca postojowe (eko-płyty)
-  Projektowane tereny zielone
-  Projektowany plac zabaw
-  Projektowane przyłącze wodociągowe.
-  Projektowane przyłącze do istn. sieci kanalizacji sanitarnej.
-  Projektowane przyłącze do istn. sieci kanalizacji deszczowej.
-  Projektowane przyłącze do istn. gazowej.
-  Kontener na odpady.
-  Hydranty
-  Zjazd na działkę
-  Oprawa naścienna na elewacji budynku
-  Oprawa parkowa 70W na słupie S-40
-  Przył.EL Kabel przyłącza YAKXS 4x240mm² ułożony w ziemi - opracowanie Energa Operator SA
-  Eoś Kabel YKY 5x4mm² ułożony w ziemi
-  Złącze kablowe ZK
- A-B-C-D-E-A Obszar objęty opracowaniem



Projektant: **STAROSTA**
Data wykonania: 2015-08-04
Data zatwierdzenia: 2015-08-04

MAPA DO CELÓW PROJEKTYWNYCH	
Opis: Ograniczenie kancelaryjne złączonoj pracy geodezyjnej	Identyfikator: G5660.136.2015
Miejscowość: M. CIECHANÓW	Identyfikator: 140201.1
Instytucja ewidencyjna: Ciechanów	Identyfikator: 140201.10040
Opis ewidencyjny: Śmiech	Identyfikator: Śmiech
Skala mapy: 1:500	Identyfikator: 20007
Nazwa układu współrzędnych: Krzywicki 86	Identyfikator: 20007
Carzenie granicy obszaru objętego przedmiotem aktualizacji: 20.07.2015.	Identyfikator: 20007
Data opracowania: 20.07.2015.	
Autor: STAROSTA	
Data wykonania: 2015-08-04	
Data zatwierdzenia: 2015-08-04	