

Uchwała Nr 334/XXXIII/2021

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 25 lutego 2021 roku

**w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Opinogórskiej
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 2020 r. poz. 219 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miasta Ciechanów,

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr ewid. 4311/1 i 4311/2, obręb 20-Scalenie, przy ul. Opinogórskiej 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: 6567 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 10 600 m².

§ 4. Ustala się następującą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 165;
- 2) maksymalną: 195.

§ 5. Planowana inwestycja nie przewiduje działalności usługowej i handlowej.

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

- 1) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynki o 5 kondygnacjach nadziemnych o wysokości maksymalnej 16,5 m i jednej kondygnacji podziemnej, zlokalizowanych na działkach niezagospodarowanych i niezabudowanych nr ewid. 4311/1 i 4311/2, obręb 20-Scalenie w Ciechanowie;
- 2) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej: ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, oraz infrastruktury technicznej koniecznej do zaopatrzenia w media.

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

- 1) włączenie do istniejącej podziemnej sieci elektroenergetycznej, położonej w ul. Opinogórskiej;
- 2) włączenie do istniejącej sieci wodociągowej, położonej w ul. Opinogórskiej;
- 3) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, położonej w drodze wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ciechanów (dz. nr ewid. 20-4307);

- 4) włączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej, położonej w drodze wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ciechanów (dz. nr ewid. 20-4307).

§ 8. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
 - a) wodę: 95 m³/d,
 - b) energię elektryczną: 487 kW,
 - c) ciepło: 1055 kW;
- 2) odprowadzenia ścieków: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej położonej w drodze wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ciechanów (dz. nr ewid. 20-4307) w ilości 95 m³/d;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - wody opadowe zagospodarowane w obrębie własnej działki;
- 4) niezbędna ilość miejsc postojowych:
 - a) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 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 trzech budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej,
 - b) budynki zostaną usytuowane na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie wschód-zachód,
 - c) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez publiczny zjazd projektowany z ul. Opinogórskiej, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Ciechanów znak IMiOŚ-ID.7230.6.29.2018 z dnia 13 lutego 2020r.,
 - d) miejsca postojowe zlokalizowane będą w części podziemnej budynku oraz na zewnątrz w granicach terenu objętego inwestycją,
 - e) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
 - a) powierzchnia terenu objętego inwestycją: 14867 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 3400 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 5800 m²,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5000 m²,
 - e) maksymalna wysokość budynku: 16,5 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: 5,
 - g) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18 m,
 - i) geometria dachu: dach płaski;
- 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 ciepła sieciowego dla podgrzania wody i ogrzewania lokali zapewni minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

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

- 1) działka nr ewid. 140201_1.0020.4311/1, KW nr PL1C/00059651/8;
- 2) działka nr ewid. 140201_1.0020.4311/2, KW nr PL1C/00025036/4.

§ 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_1.0020.4328, KW nr PL1C/00022994/6;

§ 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 z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński

Uzasadnienie

Inwestor, WRI-DEVELOPER Sp. z o. o. spółka komandytowa, pismem z dnia 22.12.2020r., wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Ciechanowie przy ulicy Opinogórskiej, na działkach nr ewid. 4311/1 i 4311/2, obręb 20-Scalenie. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych.

Nie stwierdzono braków w przedstawionym wniosku, w związku z czym, dnia 28.12.2020 r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag do dnia 18.01.2021 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 A.13.MW – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. 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 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 20.01.2021 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: *„przedmiotowy wniosek (...) nie zawiera opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r. poz. 1609) 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 Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r. poz. 1609),
- 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 2020r. poz. 219 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Iwona Kowalczuk

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA