

Uchwała Nr 657/LXVI/2023

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 4312, obręb 20-Scalenie 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 2021 r. poz. 1538 t.j.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.) Rada Miasta Ciechanów, Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr ewid. 4312, obręb 20 – Scalenie 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: 3 651 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 4 057 m².

§ 4. Ustala się następującą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 72;
- 2) maksymalną: 80.

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

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

- 1) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych o wysokości maksymalnej 14 m i jednej kondygnacji podziemnej, zlokalizowanych na działce niezagospodarowanej i niezabudowanej nr ewid. 4312, obręb 20 – Scalenie w Ciechanowie;
- 2) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej: drogi wewnętrznej, ciągów pieszo-jezdných, 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 drodze wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ciechanów (dz. nr ewid. 20-4307);

- 2) włączenie do istniejącej sieci wodociągowej, położonej w drodze wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ciechanów (dz. nr ewid. 20-4307);
- 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: 24 m³/d,
 - b) energię elektryczną: 360 kW,
 - c) ciepło na cele centralnego ogrzewania: 180 kW,
 - d) ciepło na cele ciepłej wody użytkowej: 50 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 24 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 parkingowego 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 dwóch 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 zjazd o parametrach zjazdu zwykłego z pasa drogowego drogi wewnętrznej nieurządzonej, zgodnie z oświadczeniem Prezydenta Miasta Ciechanów znak WIMID-ID.7230.6.34.2022 z dnia 27 grudnia 2022 r.,
 - 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: 7824 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 1500 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 2700 m²,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 2900 m²,
 - e) maksymalna wysokość budynku: 14 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - g) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 17 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 zapewnia minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

§ 9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka Id: 140201_1.0020.4312, KW nr PL1C/00058975/8.

§ 10. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. 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.

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

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów

-/Krzysztof Leszczyński

Uzasadnienie

Inwestor, Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (SIM) Północne Mazowsze Sp. z o. o., pismem z dnia 21.12.2022 r. (data wpływu do tut. urzędu 09.01.2023 r.), wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Ciechanowie w rejonie ul. Opinogórskiej, na działce nr ewid. 4312 (obręb 20 – Scalenie). Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych.

Nie stwierdzono braków w przedstawionym wniosku, w związku z czym, dnia 12.01.2023 r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag do dnia 02.02.2023 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 wielorodzinna. 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 2019 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 30 kwietnia 2019 r. poz. 5739, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów.

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