

Uchwała Nr 778/LXXVIII/2024

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 01 lutego 2024 r.

w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o numerach ewidencyjnych 1474/1, 1475/1 i 896/27, obręb 40-Śmiecin 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.),

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

- § 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1474/1, 1475/1 i 896/27, obręb 40 – Śmiecin w Ciechanowie.
- § 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. Ustala się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:
- 1) minimalną: 911,14 m²;
 - 2) maksymalną: 1007,04 m².
- § 4. Ustala się następującą liczbę mieszkań:
- 1) minimalną: 25;
 - 2) maksymalną: 25.
- § 5. Planowana inwestycja nie przewiduje wprowadzenia działalności usługowej lub handlowej.
- § 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poprzez realizację:
- 1) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – budynek o 4 kondygnacjach nadziemnych o wysokości maksymalnej 12,12 m ±5% i jednej kondygnacji podziemnej, zlokalizowany na działkach nr ewid. 1474/1, 1475/1 i 896/27, obręb 40 – Śmiecin w Ciechanowie, obecnie niezabudowanych;
 - 2) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrznej, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, miejsc rekreacji i wypoczynku oraz infrastruktury technicznej koniecznej do zaopatrzenia w media.
- § 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, poprzez:
- 1) włączenie do podziemnej sieci elektroenergetycznej – na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;

- 2) włączenie do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 3) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 4) włączenie do sieci gazowej - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;

§ 8. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
 - a) wodę: 12,5 m³/dobę,
 - b) energię elektryczną: 100000 kWh/rok,
 - c) gaz ziemny: 22000 m³/rok,
- 2) odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci w ilości 300 m³/mc;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: 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) 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 mieszkalnej wielorodzinnej,
 - b) budynek zostanie usytuowany na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie wschód-zachód,
 - c) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez zjazd z ul. Granicznej,
 - d) miejsca postojowe zlokalizowane będą w garażu podziemnym oraz na zewnątrz budynku w granicach objętych planowaną inwestycją,
 - e) planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 347 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 439 m²,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 502 m², przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - d) maksymalna wysokość budynku: 12,12 m ± 5%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - f) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Granicznej): 14,04 m ± 5%,
 - h) 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 gazu 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:

- 1) działka Id: 140201_1.0040.1474/1, KW nr PL1C/00016959/4,
- 2) działka Id: 140201_1.0040.1475/1, KW nr PL1C/00016959/4
- 3) działka Id: 140201_1.0040.896/27, KW nr PL1C/00052733/8.

§ 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. 38 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, K.P.DEVELOPMENT S.C. Zbigniew Kleniewski, Przemysław Wyszomirski, pismem z dnia 07.11.2023 r., wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 1474/1, 1475/1 i 896/27 (obręb 40 – Śmiecin), położonych przy ul. Granicznej w Ciechanowie. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czterokondygnacyjnego.

Nie stwierdzono braków formalnych w przedstawionym wniosku, w związku z czym, dnia 09.11.2023 r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag do dnia 30.11.2023 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 698/LXIX/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r., w której to, teren przeznaczony pod inwestycję oznaczony jest symbolem C.32.MN – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Ponadto pod względem liczby miejsc postojowych, odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, szkoły podstawowej, urządzonych miejsc wypoczynku jak i liczby kondygnacji nadziemnych, zgodna jest z ustaleniami zawartymi w uchwale nr 702/LXX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 sierpnia 2023 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 29 sierpnia 2023 r. poz. 9519, 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