

**UCHWAŁA NR XXXVI/341/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 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 i 471) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) uchwała się co następuje:

**§1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wskazanej we wniosku Pana Józefa Łatyfowicza prowadzącego działalność gospodarczą p.n. Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „ISBUD” polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie części działki nr ewid. 66, położonej w obrębie 12 m. Pułtusk.

**§2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do uchwały.

**§3.** Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§4.** 1. Ustala się łączną powierzchnię użytkową mieszkań na 4406,10 m<sup>2</sup>; w tym w budynku A – 2203,50 m<sup>2</sup>, w budynku B – 2203,50 m<sup>2</sup>.

2. W budynkach wielorodzinnych ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 37,34 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalną – 59,62 m<sup>2</sup>.

**§5.** Ustala się liczbę mieszkań na 88, w tym po 44 w każdym z budynków. Nie określa się minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

**§6.** Nie określa się zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

**§7.** 1. Teren objęty inwestycją wykorzystywany jest rolniczo. Na terenie objętym inwestycją znajduje się budynek gospodarczy o konstrukcji drewnianej przeznaczony do rozbiórki. Na terenie objętym inwestycją, nie występują sieci uzbrojenia terenu.

2. W ramach inwestycji przewiduje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w dwóch etapach. Etap I obejmuje budowę budynku A, etap II – budowę budynku B.

**§8.** 1. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z istniejącej drogi będącej własnością Gminy Pułtusk ul. Rejenta.

2. W celu realizacji inwestycji planowana jest budowa przyłączy: wodociągowego i kanalizacji sanitarnej do projektowanych sieci w ul. Rejenta, przyłącza energetycznego do projektowanej stacji transformatorowej przewidzianej na działce nr ewid. 65/138, położonej w obrębie 12 m. Pułtusk, przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działce nr ewid. 65/131, położonej w obrębie 12 m. Pułtusk.

**§9.** Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę: 520 m<sup>3</sup>/miesiąc.
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 22 000 kWh/miesiąc.
- 3) Sposób odprowadzenia ścieków: do kanalizacji sanitarnej w ilości 460 m<sup>3</sup>/miesiąc.
- 4) Sposób odprowadzania odpadów – właściciele nieruchomości zobowiązani są zapewnić utrzymanie nieruchomości w czystości i porządku wykonując obowiązki wynikające z przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1439). Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości, rodzajów i minimalnych pojemności pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów, zasady zbierania i pozbywania się odpadów, zasady selektywnego zbierania i odbierania odpadów, obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe, wymagania dotyczące utrzymania zwierząt gospodarskich, inne wymagania wynikające z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami - muszą spełniać warunki wynikające z odrębnych przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz przepisów prawa lokalnego.
- 5) Sposób odprowadzenia wód opadowych: wody opadowe zagospodarowane zostaną w obrębie terenu objętego inwestycją.
- 6) Liczbę miejsc parkingowych ustala się łącznie na 88, po 44 miejsca w każdym z etapów, w tym po 16 stanowisk garażowych.
- 7) Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Dla budynków A i B ustala się następujące parametry techniczne:
  - a) szerokość elewacji frontowej: 15,81 m,
  - b) długość elewacji: 58,16 m,
  - c) wysokość: 4 kondygnacje nadziemne mieszkalne i 1 kondygnacja piwniczna, wysokość kalenicy 14,87 m,
  - d) geometria dachu: dach wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, kierunek kalenicy głównej prostopadły do ulicy Rejenta.
- 8) Powierzchnię zabudowy budynku A ustala się na 823,27 m<sup>2</sup>, powierzchnię zabudowy budynku B – 823,27 m<sup>2</sup>.
- 9) Powierzchnię terenu podlegającą utwardzeniu ustala się na 6326,16 m<sup>2</sup>.
- 10) Powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu dla całej inwestycji ustala się na 9265,29 m<sup>2</sup>.

- 11) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla terenu całej inwestycji w wysokości 28,75 %, w tym dla etapu I – 20,50 %, dla etapu II – 36,87 %.
- 12) Inwestycja nie może negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471, 1378) nie jest wymagane uzyskanie przez Inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Inwestycja nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko (powietrze, glebę, wody powierzchniowe, podziemne). Obszar oddziaływania inwestycji zamknie się w granicach terenu objętego wnioskiem.

**§10.** Wnioskowana inwestycja zlokalizowana będzie na części działki nr ewid. 66 położonej w obrębie 12 m. Pułtusk – objętej księgą wieczystą KW OS1U/00015645/0.

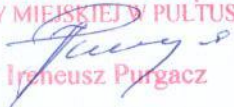
**§11.** Nie wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 oraz art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 i 471).

**§12.** Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, 1378, 1565) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282, 782, 1378) oraz rozporządzeń i aktów prawnych wykonawczych do tychże ustaw.

**§13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

**§14.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§15.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU  
  
Ireneusz Purgacz

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W dniu 04.11.2020 r. Pan Józef Łatyfowicz prowadzący działalność gospodarczą p.n. Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „ISBUD” złożył, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Pułtusk, wniosek do Rady Miejskiej w Pułtusku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 poz. 219, 471) polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie części działki nr ewid. 66, położonej w obrębie 12 m. Pułtusk.

Zgodnie z ustawą, o której mowa powyżej, Rada podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Należy uznać, że wniosek nie jest sprzeczny w ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonego uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r., gdyż obszar objęty wnioskiem nie znajduje się na terenach objętych zakazem zabudowy, studium nie zawiera wyraźnego nakazu lub zakazu ograniczenia uniemożliwiającego realizację określonej inwestycji.

Powyższy wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami oraz zawiadomieniem o formie, miejscu i terminie składania uwag został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, oraz przesłany do zaopiniowania i uzgodnień do organów określonych w art. 7 ustawy, o której mowa powyżej. Informacja o publikacji wniosku została także opublikowana w lokalnej prasie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu z dnia 27.11.2020 r, znak: WSTC.600.22.2020.EN umorzył postępowanie w sprawie przedstawienia opinii w przedmiotowej sprawie, z uwagi na fakt iż działka, na której planowana jest inwestycja znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody.

W dniu 23.11.2020 r. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie pismem znak: WSZW-WAR-WO.0732.365.2020 zaopiniował pozytywnie lokalizację przedmiotowej inwestycji.

W dniu 24.11.2020 r. Agencja Wywiadu Biuro Bezpieczeństwa pismem znak: AW-BB5-1438.2020/ZAG poinformowała iż nie wnosi zastrzeżeń do przedmiotowego wniosku.

W dniu 04.12.2020 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie przedmiotowy wniosek.

W dniu 02.12.2020 r. Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie poinformował, że sprawa będąca przedmiotem wniosku nie dotyczy terenów górniczych.

W dniu 09.12.2020 r. Zarząd Województwa Mazowieckiego pismem znak: OTC-UO-

071.09.2020.JG poinformował o braku możliwości wyrażenia stosownej opinii wobec niesporządzenia audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

W dniu 09.12.2020 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego pismem znak: OTC-UO-071.09.2020.JG.2 zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie zadań samorządowych.

W dniu 09.12.2020 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie postanowieniem 266/DC/2020 umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia wniosku o lokalizację przedmiotowej inwestycji, wskazując, iż obszar inwestycji znajduje się poza strefą wpisaną do rejestru zabytków, jak również nie jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z obowiązujących przepisów prawa.

W dniu 18.12.2020 r. Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej pismem znak: WZ.0761.36.1.2020 zaopiniował negatywnie dokumentację w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej. Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej podał: *„Przedmiotowy wniosek z załącznikiem graficznym w postaci płyty CD, nie zawiera opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609), pozwalających dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymaganymi 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 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117).*

*Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub w części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym.”*

Z powyższego wynika, że dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym. Wobec powyższego Inwestor przed zatwierdzeniem projektu budowlanego i uzyskaniem pozwolenia na budowę będzie zobowiązany uzyskać stosowne uzgodnienia w zakresie ochrony pożarowej, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609).

Pismem z dnia 22.12.2022 r. Pan Józef Łatyfowicz prowadzący działalność gospodarczą p.n. Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „ISBUD” zobowiązał się *„przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie części działki nr ewid. 66 położonej w obrębie 12 m. Pułtusk do uzyskania wszelkich wymaganych uzgodnień w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 13 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609). Jednocześnie oświadczył, że „przedmiotowa inwestycja zaprojektowana będzie zgodnie z § 4 ust. 1*

*Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117) w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej."*

Wobec niezajęcia stanowiska przez inne zawiadomione organy w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia należy uznać, że nie wnoszą one zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

W uchwale nie określa się minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań z uwagi, że wnioskodawca określił dokładną liczbę mieszkań, która jednocześnie jest liczbą minimalną i maksymalną. Ponadto nie wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 oraz art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z uwagi na bezprzedmiotowość.

Parametry inwestycji określone w uchwale zostały podane w oparciu o wniosek Inwestora.

Wobec powyższego, pod obrady Radzie Miejskiej w Pułtusku zostaje przedłożony projekt uchwały w powyższej sprawie.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

  
Ireneusz Purgacz