

UCHWAŁA NR XXXVII/346/2021
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 28 stycznia 2021 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 . 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 dla inwestycji wskazanej we wniosku Pana Zbigniewa Kowalczyka prowadzącego działalność gospodarczą p. n. P. H. U. BUDOMUR polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi na terenie działek nr ewid. 67/9, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16, 67/17, położonych w obrębie 12 m. Pułtusk.

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

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

§4. 1. Ustala się minimalną łączną powierzchnią użytkową mieszkań na 1750,00 m², ustala się maksymalną łączną powierzchnią użytkową mieszkań na 2000,00 m².

2. W budynkach wielorodzinnych ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 32,00 m²,
- 2) maksymalną – 75,00 m².

§5. Ustala się minimalną liczbę mieszkań w jednym budynku na 32 oraz maksymalną na 40. Ustala się minimalną liczbę mieszkań dla całej planowanej inwestycji na 96 oraz maksymalną na 120.

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

§7. 1. Teren objęty inwestycją pozbawiony jest zieleni średniej i wysokiej, nie występuje na nim jakkolwiek zabudowa kubaturowa.

2. W ramach inwestycji przewiduje się budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi (w trzech zadaniach).

§8. 1. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z istniejącej drogi publicznej – powiatowej, ul. Mickiewicza.

2. W celu realizacji inwestycji planowana jest budowa przyłącza wodociągowego do sieci Ø 160 ułożonej w liniach rozgraniczenia ulicy Mickiewicza, przyłącza kanalizacji sanitarnej do kanalizacji sanitarnej ułożonej wzdłuż ulicy Mickiewicza, przyłącza energetycznego na warunkach zarządcy sieci, przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę: 25,2 m³/d dla każdego budynku.
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 120 kW dla każdego budynku.
- 3) Zapotrzebowanie na energię cieplną: 141 kW dla każdego budynku.
- 4) Sposób odprowadzenia ścieków: do kanalizacji sanitarnej w ilości 22,7 m³/d z każdego budynku.
- 5) 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, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2020 r. poz. 2361). 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.
- 6) Sposób odprowadzenia wód opadowych z orynnowania oraz drenażu opaskowego i terenów utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej poprzez pakiet zbiorników retencyjnych.
- 7) Instalacja telefoniczna – sposób podłączenia budynków do sieci zewnętrznej zostanie ustalony po wyborze oferenta przez mieszkańców.
- 8) Liczbę miejsc parkingowych naziemnych ustala się na 60 +/-10% oraz 66 +/-10% (3x22) stanowisk garażowych podziemnych.
- 9) Inwestycję mieszkaniową stanowi budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi. Dla każdego z budynków ustala się następujące parametry techniczne:
 - a) szerokość elewacji frontowej parteru: 19,30 m +/-10%,
 - b) szerokość elewacji frontowej piętro 1-4: 14,85 m +/-10%,
 - c) długość elewacji: 49,64 m +/-10%,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych: 5/1, wysokość kalenicy 16,10 m +/-10%,
 - e) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 5 stopni, kierunek kalenicy głównej prostopadły do ulicy Mickiewicza.

- 10) Powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku ustala się na 958,93 m² +/-10%.
- 11) Powierzchnię terenu podlegającą utwardzeniu ustala się na 2 960 m² +/-10%.
- 12) Powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu dla całej inwestycji ustala się na 7622,69 m² +/-10%.
- 13) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną na 1 785,90 m² +/-10%.
- 14) 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 działkach nr ewid. 67/9, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16, 67/17, położonych w obrębie 12 m. Pułtusk – objętych księgą wieczystą KW OS1U/00002235/6.

§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, z 2019 r. poz. 1815 oraz z 2020 poz. 1378, 1565, 2127, 2338) 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. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Ireneusz Purgacz
Ireneusz Purgacz

Wycinek mapy zasadniczej
Skala 1:500
Gmina: Pułtusk, Obręb: 12

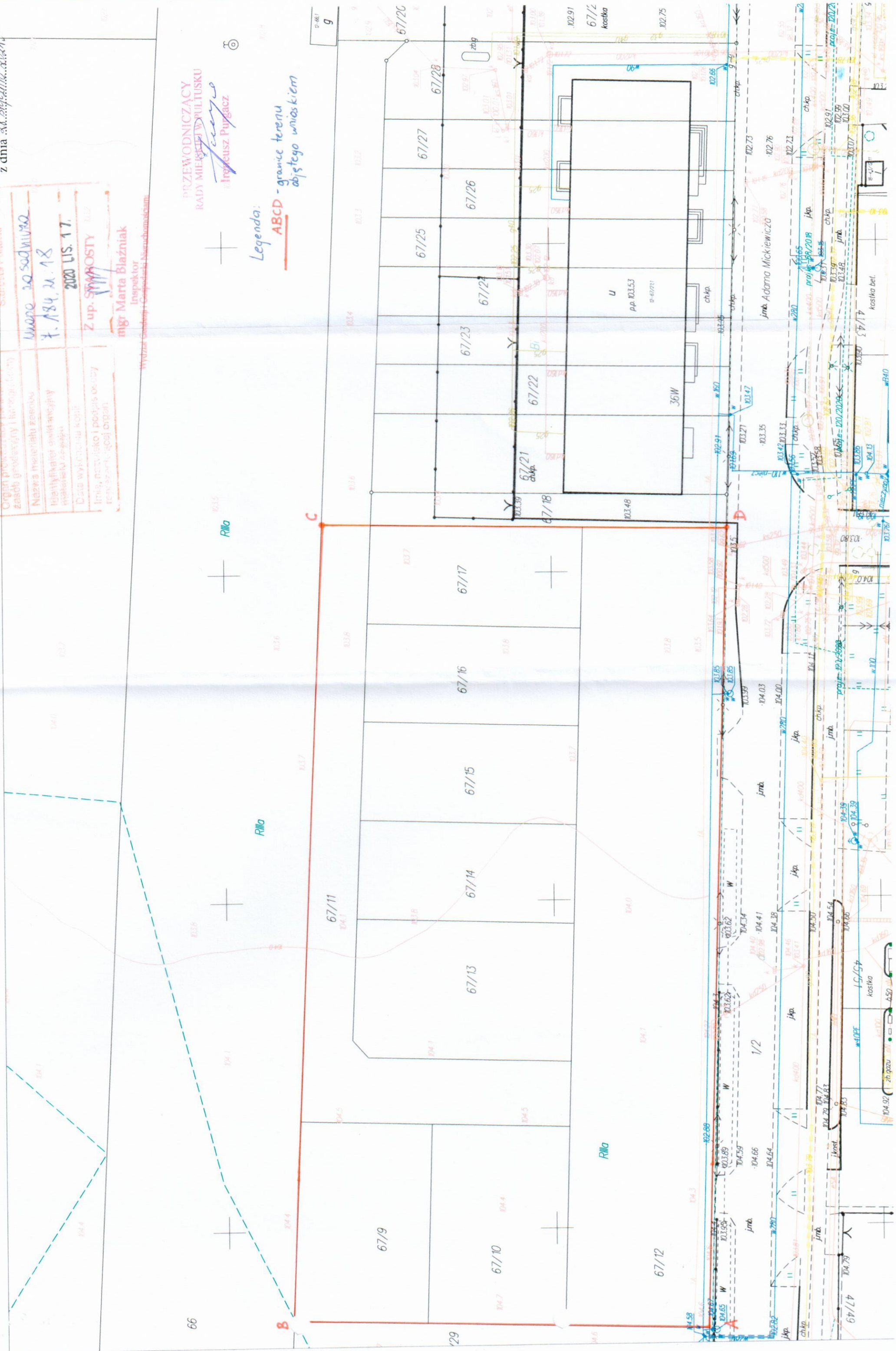
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXX/XX/2021
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia XX.XX.XX

Organ prowadzący funkcję zarządcę zasobów gminnych i terenów publicznych	Starosta Pułtuski
Nazwa materiału zasobu	Uwaga do SACHMIAO
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	7.184.2.18
Data wykonania kopii	2020 LIS. 17.
Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej organ	Z up. S. M. OSTY

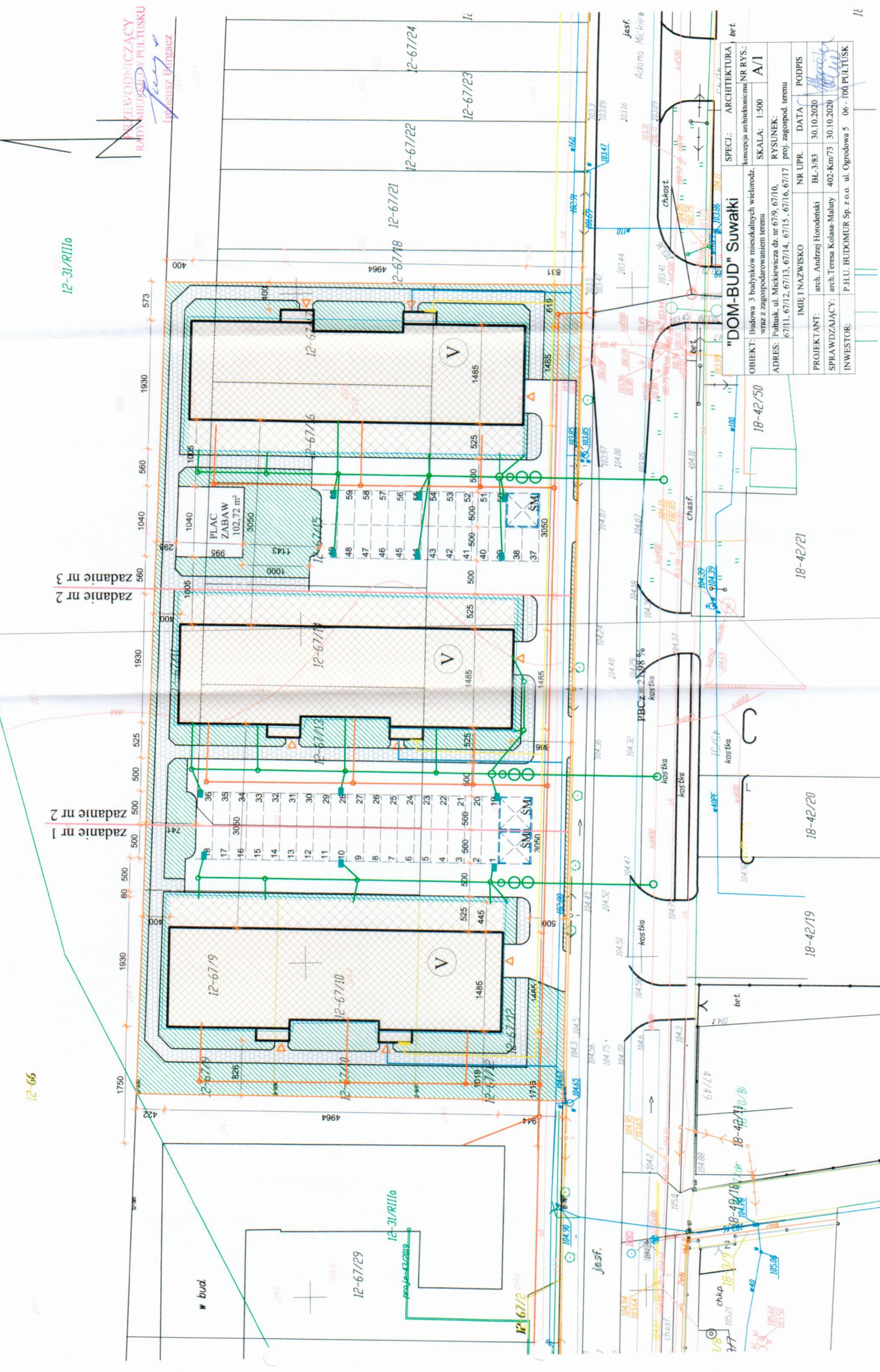
mgr Marta Błażniak
Inspektor
Wydział Geodezyjny i Gospodarki Nieruchomościami

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Inżynier P. P. P.

Legenda:
ABCD - granice terenu objętego wnioskiem



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/160/2021
Rady Miejskiej w Pułtusku
z dnia 14.10.2021 r.



"DOM-BUD" Suwaki

SPECJI.: ARCHITEKTURA
konceptja architektoniczna NR RYS.: A/1
OBIEKT: Budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodz. wraz z zagospodarowaniem terenu
SKALA: 1:500
ADRES: Pułtusk, ul. Mickiewicza dz. nr 67/9, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16, 67/17 proj. zagospod. terenu
RYSUNEK:
IMIE I NAZWISKO NR UPRL DATA PODPIS
PROJEKTANT: arch. Andrzej Horodeński BL-3/83 30.10.2020
SPRAWDZAJĄCY: arch. Teresa Kolasa-Malury 402-Km/73 30.10.2020
INWESTOR: P.H.U. BUDOMUR Sp. z o.o. ul. Ogrodowa 5 06-100 PUŁTUSK

12-666

zadanie nr 1

zadanie nr 2

zadanie nr 3

12-31/R111a

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU
Leoneusz Patrzacz

18-42/21

18-42/20

18-42/19

18-42/10/Bi

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W dniu 05.11.2020 r. Pan Zbigniew Kowalczyk prowadzący działalność gospodarczą p. n. P. H. U. BUDOMUR 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 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi na terenie działek nr ewid. 67/9, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16, 67/17, położonych w obrębie 12 m. Pułtusk. Przedmiotowy wniosek został uzupełniony w dniu 30. 11.2020 r.

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.

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 16.12.2020 r, znak: WSTC.600.27.2020.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 08.12.2020 r. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie pismem znak: WSW-WAR-WO.0732.385.2020 zaopiniował pozytywnie lokalizację przedmiotowej inwestycji.

W dniu 09.12.2020 r. Agencja Wywiadu Biuro Bezpieczeństwa pismem znak: AW-BB5-1495.2020/ZAG poinformowała iż nie wnosi zastrzeżeń do przedmiotowego wniosku.

W dniu 18.12.2020 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie przedmiotowy wniosek.

W dniu 17.12.2020 r. Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie pismem znak:

WAR.5121.26.2020.MA poinformował, że sprawa będąca przedmiotem wniosku nie dotyczy terenów górniczych.

W dniu 09.12.2020 r. Zarząd Województwa Mazowieckiego pismem znak: OTC-UO-071.10.2020.KF poinformował o braku możliwości wyrażenia stosownej opinii wobec niesporządzenia audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

W dniu 22.12.2020 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie postanowieniem 278/DC/2020 umorzył postępowania w sprawie uzgodnienia wniosku o lokalizację przedmiotowej inwestycji, z uwagi na fakt, 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 04.01.2021 r. (data wpływu: 14.01.2021 r.) Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej pismem znak: WZ.0761.39.1.2020 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 rozporządzeni Ministra Rozwoje 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. Jednocześnie, załączony materiał nie wskazuje przebiegu drogi pożarowej do przedmiotowych średniowysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych.*

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.”

W 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).

Jednocześnie należy zaznaczyć, że z adnotacji na kopercie, w której została przesłana powyższa opinia wynika, że została nadana w dniu 12.01.2021 r., tj. po upływie terminu określonego w art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zgodnie z którym nieprzekazanie opinii w terminie 21 uznaje się za brak zastrzeżeń.

Pismem z dnia 18.01.2021 r. Pan Zbigniew Kowalczyk prowadzący działalność gospodarczą p. n. P. H. U. BUDOMUR zobowiązał się do „(...)do uzyskania dla przedmiotowej inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkich wymaganych prawem uzgodnień, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej, m. in. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609) oraz z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030 z późn. zmianami).” Ponadto oświadczył, że „projekt przedmiotowej inwestycji zostanie wykonany zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2015 r. poz. 2117).”

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 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