

Uchwała Nr
Rady Miasta Działdowo
z dnia 2018 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Janusza Korczaka w Działdowie

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację/odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi przyłączami infrastruktury technicznej, budową zjazdu do kondygnacji podziemnej, parkingu z drogą wewnętrzną - pożarową, a także dojazdami do przedmiotowego budynku przy ul. Janusza Korczaka w Działdowie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo. Przedmiotowy budynek będzie posiadał 5 kondygnacji użytkowych nadziemnych oraz jedną podziemną o przeznaczeniu na parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe.

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

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia – 3700 m²,
- b) maksymalna powierzchnia – 3800 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań w całym budynku:

- a) minimalną – 64 lokali mieszkalnych.
- b) maksymalną – 65 lokali mieszkalnych.

§ 5. Ustala się, iż dla planowanej inwestycji nie przewiduje się zakresu działalności handlowej oraz usługowej.

§ 6. Teren działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo jest obecnie niezagospodarowany. W związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej działka zostanie zagospodarowana budynkiem mieszkalnym, drogą wewnętrzną (pożarową), parkingiem, dojazdami do budynku oraz zielenią niską i średniowysoką. W wyniku realizacji inwestycji zagospodarowana zostanie część przedmiotowej działki przewidziana w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo jako teren drogi dojazdowej, gdzie zostanie wybudowany parking wraz z dojazdem i dojściem. W zakresie uzbrojenia terenu powstaną nowe przyłącza infrastruktury technicznej dla potrzeb obsługi budynku: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, teletechniczne, gazowe, wewnętrzna instalacja oświetlenia terenu, instalacja zagospodarowania wód opadowych. W drodze gminnej - ul. Janusza Korczaka, do której przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp, występują obecnie sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa i elektroenergetyczna.

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

1. Zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej do 30 m³/dobę.
2. Zapotrzebowanie na energię: zasilanie z pobliskiej sieci elektroenergetycznej w ilości 150 kW.
3. Zasilanie z kotłowni gazowej do produkcji ciepła i ciepłej wody: gaz z pobliskiej sieci gazowej (kotłownia o mocy ok. 200 kW).
4. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej o przepływie obliczeniowy do 15 dm³/s.
5. Niezbędna liczba miejsc postojowych: 65 x 1,5 = 98 miejsc.
6. Zagospodarowanie odpadów nastąpi poprzez selektywną zbiórkę prowadzoną w kontenerach ustawionych na utwardzonym terenie pod wiata śmietnikową.
7. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie działki nr 2953/5 obręb Miasto Działdowo - odwodnienie dachu oraz odwodnienia terenu nastąpi poprzez wykorzystanie nawierzchni ażurowych oraz

projektowanych studni chłonnych.

8. Zapotrzebowanie uzbrojenia terenu w sieci telekomunikacyjne – wykonanie sieci telekomunikacyjnych.
9. Planowany sposób zagospodarowania terenu: część północno-wschodnia przedmiotowego terenu przeznaczona będzie pod lokalizację miejsc parkingowych oraz dojazd i dojście do parkingu wzdłuż drogi, część środkowa działki będzie zagospodarowana parkingiem z drogą wewnętrzną przeciwpożarową oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 5-ciu kondygnacjach nadziemnych, oraz jedną podziemną, w której usytuowany będzie parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe, południowa część przedmiotowej działki zostanie zagospodarowana pasem zieleni niskiej i średniej o szerokości 5,0 m. Budynek zaprojektowano na planie prostokąta z dachem płaskim. Do mieszkań zaprojektowano dwa piony komunikacyjne, przeszklone witrynami aluminiowo-szklanymi klatki schodowe będą wyposażone w dźwigi osobowe. Każde mieszkanie będzie posiadać balkon lub w przypadku lokali na parterze wyjście na przyległy teren zieleni izolacyjnej. Pomieszczenie techniczne kotłowni stanowi nadbudowę ponad dachem budynku, z dostępem z obudowanej pożarowo klatki schodowej.
10. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - powierzchnia zabudowy – 977,7 m²,
 - powierzchnia użytkowa mieszkań - 3746,67 m²,
 - kubatura – 19000-20000 m³,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - liczba kondygnacji podziemnych – 1,
 - wysokość budynku – 16,0-16,5 m,
 - długość budynku – 64,80 m,
 - największa szerokość budynku – 15,18 m,
 - powierzchnia całkowita budynku 6745 m²,
 - wskaźnik intensywności zabudowy 2,36,
 - liczba miejsc parkingowych równa 100.
11. Inwestycja mieszkaniowa nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko:
 - ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych,
 - w przedmiotowym obiekcie nie będą występowały istotne zanieczyszczenia gazowe, pyłowe, emisje hałasu, wibracji czy promieniowania,
 - wierzchnia warstwa gleby zostanie przy wykopach złożona na odkład i użyta na terenie przedmiotowej działki przy kształtowaniu terenu i zakładania zieleni,
 - wody powierzchniowe będą rozprowadzane systemem nawadniania na teren zieleni na przedmiotowej działce oraz odprowadzane do studni chłonnych.
12. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 - § 8. Inwestycja obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo zapisanej w księdze wieczystej KW Nr EL1D/00041231/9.
 - § 9. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:
 - 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - § 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.
 - § 11. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
 - § 12. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Uzasadnienie

Pan Grzegorz Nowicki prowadzący działalność gospodarczą „GREG-BUD-DEVELOPMENT” Grzegorz Nowicki ul. Sportowa 2A, 06-500 Mława oraz Pan Robert Mendalka prowadzący działalność gospodarczą Robert Mendalka P.P.H.U. „Color-Bet” ul. Olsztyńska 59, 13-200 Działdowo działając, jako Wspólnicy Spółki Cywilnej „Mendalka & Nowicki – INWESTYCJE S.C.” 13-200 Działdowo, ul. Olsztyńska 59 dnia 10 grudnia 2018 r. wystąpili z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki o numerze ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo do Rady Miasta Działdowo zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496). Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi przyłączami infrastruktury technicznej posiadającego 5 kondygnacji użytkowych nadziemnych oraz jedną podziemną o przeznaczeniu na parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe, budowie zjazdu do kondygnacji podziemnej, parkingu z drogą wewnętrzną - pożarową, a także dojazdami do przedmiotowego budynku przy ul. Janusza Korczaka w Działdowie. Inwestor uzupełnił swój wniosek pismem z dnia 20 grudnia 2018 r. Wniosek wraz z uzupełnieniem został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy-Miasto Działdowo bip.dzialdowo.eu w zakładce Urząd Miasta/zawiadomienia o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy. Stosownie do art. 7 ust. 12-15 cytowanej ustawy Burmistrz Miasta Działdowo wystąpił o zaopiniowanie wniosku i poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie. Starosta Działdowski pismem z dnia 21.01.2019 r. znak Gn.673.1.2019 zaopiniował wniosek bez zastrzeżeń, Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego pismem z dnia 22.01.2019 r. znak W-MBPP.P1R.506.2.01.EK.2019 poinformował, iż w związku z brakiem możliwości sporządzenia audytu krajobrazowego przez organ samorządu województwa, przedstawienie opinii w przedmiotowej sprawie w zakresie uwzględnienia wyników audytu jest niemożliwe. Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem z dnia 22.01.2019 r. znak ZNS.9022.1.4.2019.Z wniósł uwagi w sprawie wskazując na niewłaściwą w ocenie organu odległość stanowisk postojowych od granicy działki nr 2953/5 obręb Miasto Działdowo, niewłaściwą w ocenie organu odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych od granicy działek o numerach 2953/3, 253 obręb Miasto Działdowo oraz określając zasady projektowania i sytuowania czerpni i wyrzutni powietrza w instalacji wentylacyjnej garażu podziemnego. Wnioskodawca pismem z dnia 1 lutego 2019 r. ustosunkował się do powyższej opinii Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Pozostałe organy i instytucje upoważnione do wyrażenia opinii i uzgodnienia przedmiotowego wniosku, nie wyraziły stanowiska w ustawowym czasie 21 dni od otrzymania powiadomienia, co jest jednoznaczne z uzgodnieniem oraz brakiem zastrzeżeń w sprawie. Na podstawie zebranej dokumentacji w sprawie oraz zgodnie z art. 7 ust. 17 cytowanej ustawy przedkłada się Radzie Miasta Działdowo projekt przedmiotowej uchwały wraz z uzyskanymi opiniami, stanowiskiem Inwestora oraz opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą oddziaływania na środowisko sporządzonymi na potrzeby obowiązującego dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo. Stosownie do art. 7 ust. 4 cytowanej ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze 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.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.