

**Uchwała Nr ...../2019**  
**Rady Miejskiej w Serocku**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Zacisze  
i ul. Pułtuskiej w Serocku**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr 24/2 i 25/2 z obrębu 03 w Serocku oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie odcinka drogi gminnej na części działek nr 25/2 i 28/2 z obrębu 03 w Serocku.

§ 2

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Określa się rodzaj inwestycji:

- 1) Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 2) Inwestycja towarzysząca polegająca na realizacji odcinka drogi publicznej ul. Zacisze, na długości 85,0 m.

§ 4

Ustala się maksymalne i minimalne wartości powierzchni użytkowej mieszkań uzyskanej w następstwie realizacji inwestycji:

- 1) minimalna powierzchnia – 3800 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia – 4200 m<sup>2</sup>.

§ 5

Ustala się maksymalne i minimalne wartości liczby mieszkań uzyskane w następstwie realizacji inwestycji:

- 1) minimalna liczba mieszkań – 95;
- 2) maksymalna liczba mieszkań – 105.

## § 6

Na terenie inwestycji nie przewiduje się realizacji funkcji handlowej i usługowej.

## § 7

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, przyjętym Uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. działki nr 24/2 i 25/2 obr. 03 w Serocku położone są na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.
- 2) Zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie niezagospodarowanym i niezabudowanym znajdującym się w bliskim sąsiedztwie budynków o podobnej wysokości oraz graniczącym z drogami gminnymi – ul. Pułtuską i ul. Zacisze.
- 3) Przewiduje się usunięcie kolizji napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia z projektowaną zabudową.
- 4) Przewiduje się realizację przyłączy sieci uzbrojenia terenu niezbędne do obsługi projektowanej zabudowy: wodociągowe, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu.

## § 8

Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu  $\varnothing 225$  mm znajdującego się w ulicy Zacisze poprzez wybudowanie przyłącza wodociągowego wraz z uzbrojeniem zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejsko-Gminny Zakład Wodociągowy.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego kanału sanitarnego  $\varnothing 0,30$  m w ul. Pułtuskiej lub  $\varnothing 0,20$  m w ul. Zacisze zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.
- 3) Odprowadzanie wód opadowych z dachu budynku rurami spustowymi na nieutwardzony teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Odprowadzanie wód opadowych z parkingów wyłożonych ażurowymi płytami „eko” i z dróg dojazdowych do stanowisk postojowych związanych z planowaną inwestycją mieszkaniową na nieutwardzony teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.
- 6) Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 100 mm w ul. Pułtuskiej zgodnie z warunkami wydanymi przez PSG. Sp. z o.o.
- 7) Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ul. Zacisze.

## § 9

Ustala się charakterystykę inwestycji, o której mowa w § 3 pkt 1:

- 1) Przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
  - a) wodę:  $31,7 \text{ m}^3/\text{d}$ ;
  - b) wielkość ścieków równa wielkości zapotrzebowania na wodę;
  - c) energię elektryczną: 120kW.

- 2) Zgodnie z bilansem miejsc postojowych – na 1 mieszkanie przypada co najmniej 1 miejsce postojowe, w bilansie miejsc postojowych nie uwzględnia się miejsc ogólnodostępnych realizowanych w pasie ul. Zacisze, w ramach inwestycji opisanej w § 3 pkt 2.
- 3) Gromadzenie odpadów w zadaszonych osłonach śmietnikowych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wywóz odpadów stałych na zasadach ogólnych.
- 4) Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej określają załączniki od nr 2.1 do nr 2.4 do niniejszej uchwały.
- 5) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy w zakresie inwestycji, o której mowa w § 3 pkt 1:
  - a) liczba kondygnacji: 3 nadziemne i 1 podziemna – garażowa;
  - b) przewiduje się 3 zjazdy na nieruchomości z ul. Zacisze;
  - c) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
    - powierzchnia zabudowy – 2400 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnie utwardzone wraz z powierzchnią zabudowy – 3200 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia naziemnych miejsc postojowych wraz z powierzchnią dróg dojazdowych – 966 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia biologicznie czynna – 1780 m<sup>2</sup>,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
    - maksymalna wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – 11,0 m,
    - dach płaski, tj. dach o nachyleniu do 6°, pogrążony, pokryty papą.
  - c) inwestycja nie osiąga progów określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839); stwierdza się brak zagrożeń negatywnego oddziaływania zabudowy na komponenty środowiska.
- 6) Parametry techniczne dla inwestycji, o której mowa § 3 pkt 2:
  - a) szerokość jezdni – 5,0 m,
  - b) szerokość chodnika – 1,5 -2,0 m,
  - c) realizacja nie mniej niż 15 miejsc postojowych w pasie drogi.

## § 10

- 1) Inwestycja mieszkaniowa planowana jest na działce nr 24/2 i 25/2 w obrębie 03 w Serocku, dla których Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00010505/6.
- 2) Inwestycja towarzysząca planowana jest na części działki nr 28/2 w obrębie 03 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00005952/6 i na części działki nr 25/2 w obrębie 03 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00010505/6.

#### § 11

Brak jest nieruchomości, dla których inwestycja wywoła skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

#### § 12

Ustala się nieruchomość - działka nr 28/2 w obrębie 03 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00005952/6, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

#### § 13

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) Teren objęty inwestycją mieszkaniową 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.

#### § 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

#### § 15

- 1) Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
- 2) Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Serocku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Zacisze i ul. Pułtuskiej w Serocku.**

Uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zacisze i ul. Pułtuskiej w Serocku została sporządzona na podstawie 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 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą. Zgodnie z art. 1 powyższa ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

W dniu 19.07.2019 r. wpłynął wniosek spółki SPIDERMED Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działek nr 24/2 i 25/2 obr. 03 w Serocku oraz inwestycji towarzyszącej dotyczącej budowy odcinka drogi gminnej na części działki nr 28/2 i części działki nr 25/2 obr. 03 w Serocku. Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi przyłączami infrastruktury technicznej posiadającego 3 kondygnacje nadziemne oraz 1 podziemną używaną jako parking, a także miejsc postojowych nadziemnych wraz z dojazdami. W wyniku przeprowadzonej analizy w dniu 23.07.2019 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych.

Wnioskodawca w wyznaczonym terminie uzupełnił brakujący dokument. Uzupełniony wniosek został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta i Gminy Serock. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wyznaczył do dnia 16.08.2019 r. termin na składanie uwag do wspomnianego wniosku. Stosownie do art. 7 ust. 12 i 14 ustawy Burmistrz wystąpił o zaopiniowanie wniosku i poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie oraz o uzgodnienie wniosku z właściwymi instytucjami i organami. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 opinie od instytucji i organów oraz nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Wnioskodawca ustosunkował się do przedstawionych opinii i zmodyfikował wniosek w dniu 27.09.2019 r., co spowodowało ponowienie procedury. Burmistrz ponownie opublikował wniosek i wyznaczył do 18.10.2019 r. termin na składanie uwag oraz wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie wniosku z organami i instytucjami.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 opinie oraz nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Zarząd Województwa Mazowieckiego pismem z dnia 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. Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował negatywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej powołując się na brak opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt. 13 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zbadanie zgodności projektowanej inwestycji z powyższymi przepisami leży w gestii organu architektoniczno-budowlanego i jest obowiązkowe na etapie postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę. Jednakże w tym zakresie wniosek został uzupełniony przez wnioskodawcę. Pismem z dnia 29.10.2019 r. ponownie wystąpiono do Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej

Państwowej Straży Pożarnej o zaopiniowanie wniosku. W wyznaczonym terminie organ nie uzyskał stanowiska organu opiniującego, co w rozumieniu art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uważa się za brak zastrzeżeń. 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.

Przedsięwzięcie obejmuje również realizację odcinka drogi publicznej ul. Zacisze, co stanowi realizację inwestycji towarzyszącej w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Ulica Zacisze została zakwalifikowana do kategorii dróg gminnych Uchwałą Nr 253/XXXV/2000 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.09.2000 r. Uchwałą Nr 116/XII/2019 Rada Miejska upoważniła Burmistrza do zawarcia porozumienia w przedmiocie realizacji inwestycji towarzyszącej, co zostało uczynione w dniu 11.10.2019 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, przyjęty Uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. działki nr 24/2 i 25/2 obr. 03 w Serocku, w którym teren inwestycji jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W obowiązującym studium tereny objęte planowaną inwestycją położone są w strefie B, gdzie zakłada się powstanie zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, 18 m wysokości budynków i przy minimalnym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 25 %. Parametry projektowanej inwestycji czynią zadość tym wymaganiom. Wynik przeprowadzonej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock – Uchwała Nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r., wskazuje na zbyt niski areał gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, rekomendując jej realizację w zwartych zespołach.

Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji położony jest w sąsiedztwie:

- od północy budynku usługowego – restauracji,
- od wschodu ul. Pułtuskiej,
- od zachodu domu opieki nad osobami starszymi,
- od południa ul. Zacisze i terenu przynależnego do dawnego tartaku wraz z istniejącym budynkiem wielorodzinnym.

Sąsiedztwo pozwala na realizację zabudowy o proponowanych gabarytach w tej lokalizacji nie zaburzając lokalnej struktury urbanistycznej. Proponowane zagospodarowanie rozwija tkankę miejską na obszarze o wciąż niewykształconych cechach zwartego zespołu zabudowy. Inwestycja przyczyni się do

poprawy warunków bytowania mieszkańców dalszej części ul. Zacisze, dzięki budowie odcinka ww. drogi. Projektowana inwestycja ma zapewniony wystarczający dostęp do mediów, tj. wody, prądu, kanalizacji i gazu.

Planowana inwestycja spełnia przewidziane w ustawie kryteria lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W tym stanie faktycznym i prawnym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.