



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 14368

UCHWAŁA NR LXXI/655/2022 RADY MIASTA ZĄBKI

z dnia 21 grudnia 2022 r.

w sprawie programu gospodarczego Miasta Ząbki w zakresie prac przygotowawczych dotyczących zagospodarowania nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 101 w Ząbkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 oraz art. 7 ust. 1 pkt 9 i 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) Rada Miasta Ząbki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarczy Miasta Ząbki w zakresie prac przygotowawczych dotyczących zagospodarowania nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 101 w Ząbkach, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązania finansowe związane z realizacją programu, o którym mowa w § 1, są pokrywane z budżetu Miasta Ząbki, z działu 710 rozdziału 71095 (grupa 1600).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki oraz Prezesowi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Ząbkach sp. z o.o.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Ząbki

Edyta Kalata

Załącznik do uchwały
Nr LXXI/655/2022 Rady Miasta Ząbki
z dnia 21 grudnia 2022 r.

**PROGRAM GOSPODARCZY MIASTA ZĄBK
W ZAKRESIE PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH DOTYCZĄCYCH
ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PIŁSUDSKIEGO 101
W ZĄBKACH**

I. WSTĘP:

Program gospodarczy zmierza do określenia kierunków zagospodarowania nieruchomości położonej w Ząbkach, składającej się z działek oznaczonych nr ewid. 33/8 i 33/9, w obrębie 03-31, przy ul. Piłsudskiego 101, pozostającej w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Ząbkach sp. z o.o., w którym wszystkie udziały należą do Miasta Ząbki.

II. CEL:

Celem programu jest ustalenie warunków rewitalizacji obszaru przemysłowego po upadłej spółce Gazomontaż S.A., o łącznej powierzchni 14.486 m², poprzez zagospodarowanie tego obszaru na świadczone przez miejskie jednostki organizacyjne, usługi publiczne z zakresu czytelnictwa, kultury, sportu i rekreacji wraz z uzupełniającymi usługami komercyjnymi w zakresie gastronomii oraz miejsc zabaw i wypoczynku dla dzieci i młodzieży.

III. ZAŁOŻENIA:

1. Zagospodarowanie terenu:

1) Budynek:

Zabudowanie terenu jednym dużym obiektem kubaturowym, o powierzchni zabudowy stanowiącej 25% powierzchni działek nr ewid. 33/8 i 33/9.

Budynek 3 kondygnacyjny o wysokości 12 metrów, z możliwością realizacji antresoli na wysokości ronda na skrzyżowaniu ul. Powstańców i Piłsudskiego nie większej niż 12 % powierzchni zabudowy (1 poziom). Antresola powinna stanowić otwartą przestrzeń do swobodnej aranżacji, z możliwością wielofunkcyjnego wykorzystania.

Jedna kondygnacja podziemna, z przeznaczeniem na parking wielostanowiskowy, skomunikowany zarówno od ul. Powstańców, jak i ul. Piłsudskiego.

Budynek w kształcie litery C (ewentualnie E, F, L), umiejscowiony w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających ul. Piłsudskiego i 8-10 m od ul. Powstańców, stanowiący jednolitą i zwartą pierzeję, o nowoczesnej bryle i wysokich walorach architektonicznych.

Możliwość budowy obiektu w 3 etapach, z zastrzeżeniem, iż budynek stanowić powinien jedną i spójną architektonicznie całość.

Na dachu budynku montaż instalacji fotowoltaicznej, urządzeń technicznych, kotłowni, centrali klimatyzacji i wentylacji, maszynowni dźwigów, w celu pełnego

wykorzystania przestrzeni na trzech kondygnacjach nadziemnych. Dach częściowo zielony w bezpośrednim sąsiedztwie antresoli, zaś w eksponowanym miejscu maszt flagowy.

Konstrukcja budynku powinna umożliwiać dużą swobodę w aranżacji wnętrza, w tym możliwość łączenia lub dzielenia sal służących występom, ćwiczeniom lub treningom.

2) Tereny utwardzone:

Zagospodarowanie terenu poprzez budowę chodników, przejść i utwardzonego placu, stanowiących łącznie nie więcej niż 25% powierzchni działek nr ewid. 33/8 i 33/9.

Należy dążyć do eliminacji ruchu pojazdów z terenu nieruchomości i kierować go do podziemnego parkingu wielostanowiskowego. Wielkość parkingu zgodnie w przepisami planu miejscowego dla tego obszaru.

Należy zaplanować od strony osiedli duży plac z fontanną posadzkową, jako miejsce dla publicznych wydarzeń kulturalnych i sportowych. Możliwość lokalizacji parkingu podziemnego pod powierzchniami utwardzonymi.

3) Tereny zielone:

Zagospodarowanie pasów zieleni wzdłuż pierzei od strony ulic w formie trawników ozdobnych, z drzewami, krzewami, trawami ozdobnymi i bylinami. Trawniki, zieleń użytkowa i łąka piknikowa na terenie wewnętrznym. Plac zabaw dla dzieci. Od strony osiedli mieszkaniowych wysoka zieleń izolacyjna lub ekrany zielone z pnączami, chroniące od hałasu i pyłów.

Łączna powierzchnia biologicznie czynna stanowić powinna nie mniej niż 50% powierzchni działek nr ewid. 33/8 i 33/9.

2. Przeznaczenie budynku:

1) Etap I:

- a) Biblioteka miejska o powierzchni całkowitej ok. 580 m², z magazynem książek, czytelnią, salą multimedialną i salą spotkań autorskich. Pełne zaplecze administracyjne, sanitarne i socjalne. Możliwość swobodnej aranżacji wnętrza, łączenia i dzielenia pomieszczeń.
- b) Miejski Ośrodek Kultury o powierzchni całkowitej ok. 2080 m², z salą widowiskową o nachylonej widowni (kinowo - teatralną) dla 250/300 osób, sceną, kulisami oraz zapleczem technicznym i magazynowym dedykowanym działalności artystycznej. Ponadto galeria wystawowa, służąca również jako foyer sali widowiskowej oraz jedna sala na 100 osób, dwie sale taneczne, szatnie, pracownie tematyczne: plastyczna, ceramiczna, fotograficzna, muzyczne. Sale zajęć grupowych dla dzieci i młodzieży. Pełne zaplecze administracyjne, sanitarne, socjalne i magazynowe.
- c) Strefa gastronomii o powierzchni całkowitej ok. 500 m². Możliwość aranżacji jako kawiarnia, restauracja, pizzeria, pub, sala zabaw dla dzieci z zapleczem gastronomicznym. Możliwość tworzenia letnich ogródków piwnych na wewnętrznym placu, zintegrowanych ze strefą gastronomii.

2) Etap II:

- a) Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji o powierzchni całkowitej ok. 1800 m². Dwie sale wielofunkcyjne po ok. 200 m², sale do nauki tańca lub sztuki walki o zróżnicowanej

wielkości od 80 do 120 m². Pełne zaplecze administracyjne, sanitarne, socjalne i magazynowe.

- b) Miejski Ośrodek Kultury o powierzchni całkowitej ok. 970 m². Pomieszczenia dla organizacji pozarządowych, w tym sala spotkań ok. 120 m², z możliwością podziału, pomieszczenia na siedziby tych organizacji, małe magazyny, zaplecze kuchenne, sanitarne i socjalne. Sala wykładowa typu aula uniwersytecka o nachylonej podłodze, dla 80/100 osób. Sala na zajęcia integracyjne i edukacyjne dla dzieci lub osób starszych. Zaplecze magazynowe, sanitarne, socjalne.
- c) Strefa gastronomii o powierzchni całkowitej ok. 500 m². Możliwość aranżacji jako kawiarnia, restauracja, pizzeria, pub, sala zabaw dla dzieci z zapleczem gastronomicznym. Możliwość tworzenia letnich ogródków piwnych na wewnętrznym placu, zintegrowanych ze strefą gastronomii.

3) Etap III:

- a) Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji o powierzchni całkowitej ok. 2000 m², w tym siłownia ok. 1500 m² ze strefą wolnych ciężarów, cardio, fitness, crossfit, indoor cycling i junior. Odnowa biologiczna, sauny, masaże, strefa relaksu. Kręgielnia o powierzchni ok. 500 m². Zaplecze administracyjne, socjalne, sanitarne, magazynowe, recepcja, bar, szatnie.
- b) Strefa gastronomii o powierzchni całkowitej ok. 600 m². Możliwość aranżacji jako kawiarnia, restauracja, pizzeria, pub, sala zabaw dla dzieci z zapleczem gastronomicznym. Możliwość tworzenia letnich ogródków piwnych na wewnętrznym placu, zintegrowanych ze strefą gastronomii.

3. Komunikacja:

Teren obsługiwany komunikacyjnie zarówno z ul. Powstańców, jak i ul. Piłsudskiego. Należy dążyć do eliminacji ruchu pojazdów na poziomie terenu. Wewnątrz placu dozwolony wyłącznie ruch pieszych.

W ramach projektu konieczne jest zabezpieczenie dojazdu do budynku przy ul. Powstańców 2C.

Należy opracować analizę zwiększenia się ruchu pojazdów wynikającego z realizacji nowego obiektu i jego wpływu na komunikację drogową w tym rejonie miasta.

IV REALIZACJA:

1. Opracowanie przez Burmistrza Miasta Ząbki dokumentacji przetargowej dotyczącej ogłoszenia w trybie zamówień publicznych konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej zagospodarowania nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 101 oraz opracowanie regulaminu konkursu – styczeń 2023 r.
2. Ogłoszenie przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Ząbkach sp. z o.o. konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej zagospodarowania nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 101 – luty 2023 r.
3. Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w konkursie – marzec 2023 r.
4. Składanie prac konkursowych – czerwiec 2023 r.
5. Otwarcie prac konkursowych – lipiec 2023 r.
6. Prezentacja prac konkursowych na sesji Rady Miasta Ząbki – sierpień 2023 r.
7. Rozstrzygnięcie konkursu – wrzesień 2023 r.

V. KOSZTY:

1. Opracowanie przez Urząd Miasta Ząbki założeń do ogłoszenia koncepcji architektonicznej, przez pracowników Urzędu Miasta Ząbki wykonujących zadania z zakresu inwestycji, zamówień publicznych oraz obsługi prawnej, w ramach obowiązków służbowych – bez dodatkowych kosztów.
2. Ogłoszenie przez PWiK w Ząbkach sp. z o.o. konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej zagospodarowania nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 101 w Ząbkach, z udziałem pracowników wykonujących zadania z zakresu inwestycji, zamówień publicznych oraz obsługi prawnej, w ramach obowiązków służbowych – bez dodatkowych kosztów.
3. Nagrody pieniężne w konkursie wypłacane przez PWiK sp. z o.o.:
 - 1) I miejsce – 30.000 - 50.000 zł
 - 2) II miejsce – 20.000 - 30.000 zł
 - 3) III miejsce – 15.000 - 20.000 zł
4. Nagroda główna (fakultatywnie):

Nagroda w postaci zaproszenia przez PWiK w Ząbkach sp. z o.o. autorów dwóch najlepszych prac konkursowych do negocjacji w trybie zamówienia.

Wygrana w konkursie może wiązać się z późniejszym otrzymaniem zamówienia z wolnej ręki, na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Koszt opracowania dokumentacji szacowany jest na 0,5 mln zł – 1,0 mln zł.