



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 września 2023 r.

Poz. 10722

UCHWAŁA NR LXXIV/398/2023 RADY MIASTA PIONKI

z dnia 21 września 2023 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wesolej w Pionkach

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021r. poz. 1538 ze zm.), art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr LXVIII/382/2023 Rady Miasta Pionki z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta Pionki uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czternastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z ciągami pieszo-jezdnymi i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr ewid. 1921, 1922 i 1923 w obr. ewid. 0001 przy ul. Wesolej w Pionkach.

2. Na ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

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

2. Powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi 103930 m².

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej ustala się:

1. minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 58260,40 m²
2. maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 58260,40 m²,
3. liczbę lokali mieszkalnych - 952,
4. minimalną liczbę lokali usługowych – 4,
5. maksymalną liczbę lokali usługowych - 16.

§ 4. Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową na terenie inwestycji nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) Zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz graniczącym z drogą gminną - ul. Wesołą. Teren w znacznym stopniu zdegradowany, w przeszłości wykorzystywany jako tereny produkcyjne (tartak drzewny), obecnie funkcja ta nie jest realizowana.
- 2) Na terenie inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:
 - a) czternaście budynków mieszkalnych wielorodzinnych
 - b) trzy zjazdy z ul. Wesołej,
 - c) miejsca parkingowe,
 - d) dojścia, dojazdy do budynków,
 - e) urządzone tereny sportu i rekreacji w tym plac zabaw i boisko,
 - f) obiekty małej architektury.

§ 6. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

- 1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:
 - a) wodę na cele bytowe – 3,5 dm³/s;
 - b) woda do celów przeciwpożarowych (wew) – 10 dm³/s
 - c) woda do celów przeciwpożarowych (zew) – 20 dm³/s
 - d) energię elektryczną:
 - zasilanie podstawowe - 2900 kWh
 - zasilanie dla m.p. dla samochodów elektrycznych – 92,5 kW;
 - e) paliwo gazowe – 150000m³/rok
 - f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – c.a. 3,45 dm³/s;
 - g) odprowadzenie wód opadowych: 14,0 m³/15 min;
 - h) podłączenie do sieci telekomunikacyjnej z istniejącej studni w ul. Wesołej.
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych: przewidziano 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. Łączna suma miejsc postojowych wynosi 1229. Przewidziano 412 miejsc parkingowych dla rowerów.
- 3) sposobu zagospodarowania odpadów: Składowanie odpadów w wydzielonych pomieszczeniach zlokalizowanych w wolnostojących obiektach małej architektury z przeznaczeniem magazynowania odpadów stałych do czasu ich odbioru. Usuwanie odpadów stałych przez wyspecjalizowaną firmę w ramach miejskiego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

§ 7. Określa się następujący sposób zagospodarowania oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w zakres planowanej inwestycji mieszkaniowej wchodzi: dziesięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości V kondygnacji nadziemnych oraz cztery budynki mieszkalne wielorodzinne częściowo (50% powierzchni zabudowy) o wysokości VI kondygnacji nadziemnych. W parterze od strony ulicy Wesołej, przewiduje się utworzenie ciągów handlowo-usługowych. Dodatkowo od strony północnej zaprojektowano lokal usługowy z możliwością wprowadzenia funkcji społecznej (np. punkt przedszkolny). W parterze budynków przewidziano także część mieszkań z własnymi ogródkami. Na wszystkich kondygnacjach zlokalizowano mieszkania. Trzony komunikacyjne budynków stanowią klatki schodowe dostępne bezpośrednio z poziomu terenu. Każdy z węzłów komunikacji pionowej posiada wydzieloną klatkę schodową oraz windę przystosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych. Na parterach budynków przewiduje się lokalizację pomieszczeń technicznych.
- 2) planowana niezbędna infrastruktura towarzysząca:
 - a) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,

- b) naziemne miejsca postojowe,
- c) zieleń na gruncie,
- d) urządzone tereny sportu i rekreacji w tym plac zabaw i boisko,
- e) obiekty małej architektury,
- f) inne niezbędne do zagospodarowania tereny, w tym infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media.

§ 8. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w zasięgu podstawowych elementów uzbrojenia: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej. Media doprowadzone będą z ulicy Wesołej.
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi gminnej ulicy ul. Wesołej
- 3) zaopatrzenie w ciepło za pomocą gazu lub z wykorzystaniem ciepła geotermalnego.
- 4) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 9. Określa się następujące charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową wynosi 103 930 m³
- 2) powierzchnia zabudowy budynków – 15892,5 m².
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 33 186,00 m² tj. 35%.
- 4) parametry techniczne budynków:
 - a) wysokość V kondygnacji nadziemnych ok. 16,5 m,
 - b) wysokość VI kondygnacji nadziemnych ok. 19,5 m,
 - c) geometria dachów – dachy płaskie

§ 10. Ustala się nieruchomości, na których ma być zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa:

- 1) nr ewidencyjny - 1921 z obrębu ewidencyjnego nr 0001 Pionki, KW: RA2Z/00001097/0
- 2) nr ewidencyjny - 1922 i 1923 z obrębu ewidencyjnego nr 0001 Pionki, KW: RA2Z/00001865/5

§ 11. Nie ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Nie ustala się nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 13. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków i ochrony środowiska:

- 1) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują obszary ani obiekty objęte formami ochrony, określonymi w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.)
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, należy stosować obowiązujące przepisy odrębne.
- 3) ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r. poz., 2556 ze zm.).
- 4) wszystkie odpady mogące powstać na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji mieszkaniowej należy magazynować, selektywnie w wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający przed pyleniem

i rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego; odpady należy przekazać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania.

- 5) inwestycję mieszkaniową należy realizować zgodnie z wydaną przez Burmistrza Miasta Pionki decyzją środowiskową znak: KŚ.6220.19.2022/23
- 6) w przypadku potrzeby wykonania urządzeń wodnych przy realizacji inwestycji, które w rozumieniu Art. 16 pkt 65) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne są urządzeniami lub budowlami służącymi do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, a zgodnie art. 389 pkt 6) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023, poz. 1478 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

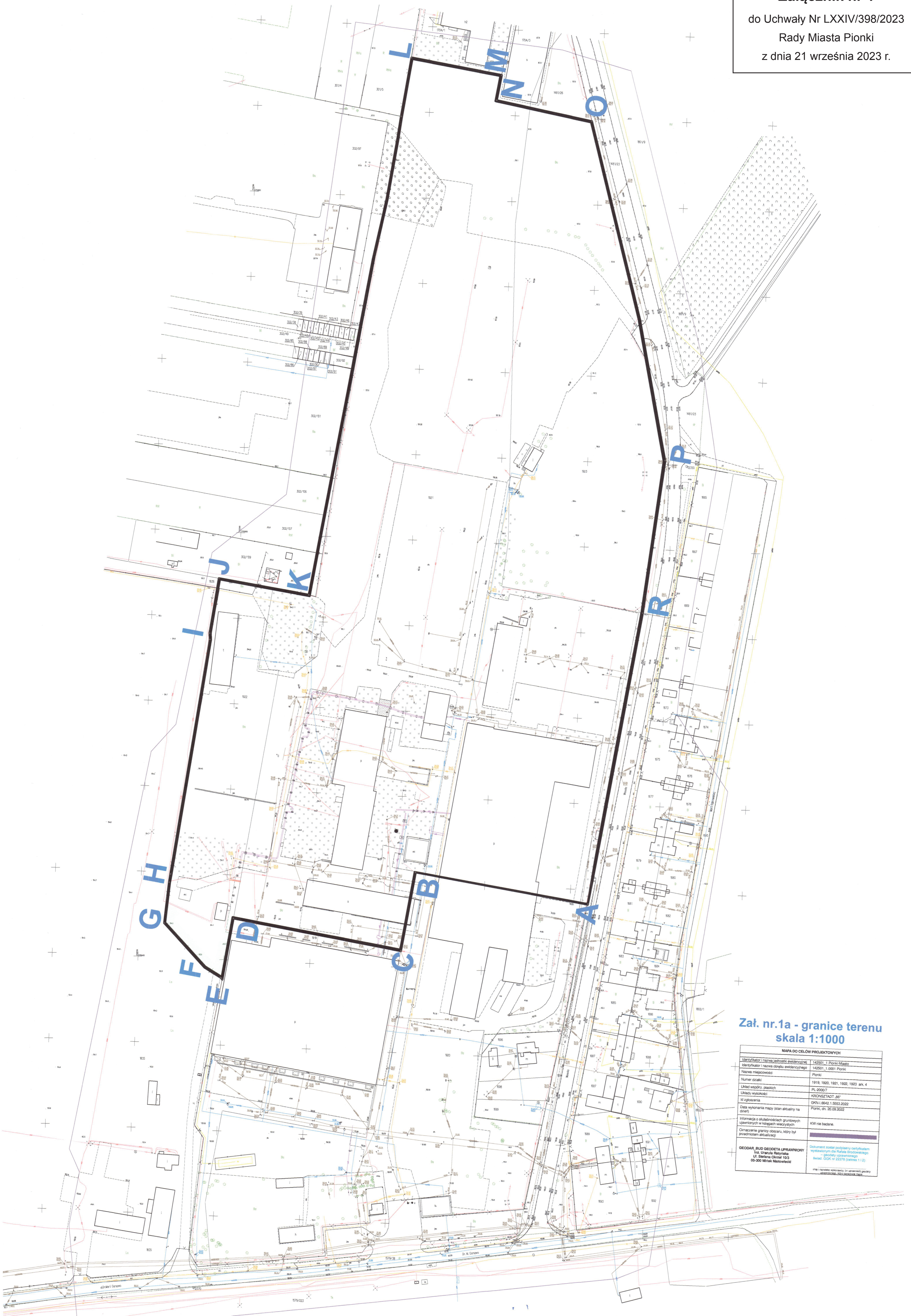
§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady Miasta

Wojciech Maślanek

Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr LXXIV/398/2023
 Rady Miasta Pionki
 z dnia 21 września 2023 r.



Zał. nr.1a - granice terenu
 skala 1:1000

MAPA DO CELOW PROJEKTYWNYCH	
Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej	142501 - Pionki-Miasto
Identyfikator i nazwa obszaru ewidencyjnego	142501_1_0001 Pionki
Nazwa miejscowości	Pionki
Numer działki	15916, 15920, 15921, 15922, 15923, 15924, 15925, 15926, 15927, 15928, 15929, 15930, 15931, 15932, 15933, 15934, 15935, 15936, 15937, 15938, 15939, 15940, 15941, 15942, 15943, 15944, 15945, 15946, 15947, 15948, 15949, 15950, 15951, 15952, 15953, 15954, 15955, 15956, 15957, 15958, 15959, 15960, 15961, 15962, 15963, 15964, 15965, 15966, 15967, 15968, 15969, 15970, 15971, 15972, 15973, 15974, 15975, 15976, 15977, 15978, 15979, 15980, 15981, 15982, 15983, 15984, 15985, 15986, 15987, 15988, 15989, 15990, 15991, 15992, 15993, 15994, 15995, 15996, 15997, 15998, 15999, 16000
Układ współrz. płaskich	ZL 2000/7
Układ wysokościowy	KRONGAUZ/2007_06
Skala wykonania mapy (stan aktualny na dzień)	GNV1 6842 i 5553 2002 Pionki, dn. 20.09.2022
Informacja o sytuacjach gruntowych i zabudowy w sąsiedztwie wliczonej	KW nie badane.
Opisanie granicy obszarowej, która byłaby przedmiotem aktualizacji	
OPROGODZENIE (nazwa i adres biurowy)	OPROGODZENIE (nazwa i adres biurowy)
OPROGODZENIE (nazwa i adres biurowy)	OPROGODZENIE (nazwa i adres biurowy)

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINATEM
 WOJCIECH UMIAŚCZI

