

UCHWAŁA NR VIII/78/2019
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 19 czerwca 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji na podstawie ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1496; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 630.) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla inwestycji wskazanej we wniosku Spółki pod firmą WRI-DEVELOPER Spółka z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Ciechanowie, na nieruchomościach położonych w Ostrowi Mazowieckiej przy ulicy Kolarskiej, na działkach o nr ewid. 4154, 4155/1, 4155/2 i 4157/1, polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, wybudowanych w dwóch etapach oraz realizację infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, sieci wewnętrznych i przyłączy; wodociągowego, gazowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznego oraz terenów rekreacyjnych, w tym placów zabaw.

§ 2.

Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Obszar planowanej inwestycji obejmuje 7 826 m².

§ 3.

Ustala się powierzchnie użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia – 5 000 m²
- b) maksymalna powierzchnia – 8 000 m²

§ 4.

Ustala się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań dla poszczególnych etapów:

Etap 1

- a) minimalna powierzchnia – 2 500 m²
- b) maksymalna powierzchnia – 4 000 m²

Etap 2

- a) minimalna powierzchnia – 2 500 m²
- b) maksymalna powierzchnia – 4 000 m²

§ 5.

Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:

- a) minimalna liczba – 84
- b) maksymalna liczba – 140

Minimalna i maksymalna liczba mieszkań dla poszczególnych etapów:

Etap 1

- a) minimalna liczba – 42

b) maksymalna liczba – 70

Etap 2

a) minimalna liczba – 42

b) maksymalna liczba – 70

§ 6.

W zakresie inwestycji nie planuje się funkcji usługowej i handlowej.

§ 7.

Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu.

Na teren wskazany jako obszar inwestycji składają się cztery działki, zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (ozn. na rys. planu symbolem M-1). Nieruchomość obecnie pozbawiona jest zabudowy kubaturowej, według ewidencji gruntów i budynków stanowi grunt rolny zlokalizowany w strefie miejskiej. Od strony północnej inwestycja sąsiaduje z istniejącą drogą publiczną oraz z zabudową wielorodzinną, stanowiącą cztery budynki o trzech kondygnacjach. Natomiast od strony wschodniej działki graniczą z terenem przeznaczonym pod drogę publiczną, od strony południowej znajdują się tereny rolne a od strony zachodniej zlokalizowane są tereny zabudowy jednorodzinnej. Projektowana inwestycja przedstawia zabudowę dwóch budynków wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych z jedną kondygnacją podziemną garażową, które usytuowane są jak najbliżej południowej granicy działki. Wejście do obiektów odbywać się będzie od strony północnej. Z tej strony zaprojektowano ciągi piesze, które prowadzą do miejsc parkingowych oraz do wyjazdu z terenu inwestycji. Wzdłuż ciągów pieszych została zaprojektowana mała architektura oraz zieleń. W części wschodniej zaprojektowano plac zabaw, który został usytuowany zgodnie z warunkami technicznymi. Po lewej stronie, w części północno-zachodniej zaprojektowano miejsca parkingowe, które zostały przeznaczone dla użytku mieszkańców budynku mieszkalnego z pierwszego etapu. Budowa osiedla realizowana będzie w dwóch etapach. Projektuje się również infrastrukturę towarzyszącą inwestycji, czyli drogi utwardzone, prowadzące do garaży i miejsc postojowych. Projekt osiedla przewiduje miejsca postojowe 1:1 dla każdego mieszkańca oraz dodatkowe miejsca parkingowe dla gości. Zaproponowany został jeden zjazd z drogi publicznej od ul. Kolarskiej do osiedla mieszkaniowego. Dla planowanej inwestycji przewiduje się dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, gazowej oraz elektroenergetycznej. Przyłącze wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej prowadzone będzie od ul. Kolarskiej nr ewid. działki 4153/1. Wody opadowe odprowadzone będą do sieci kanalizacji deszczowej umieszczonej w w pasie drogowym ul. Kolarskiej działka nr ewid. 4153/1.

§ 8.

Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

1. W zakresie inwestycji mieszkaniowej planowane zaopatrzenie projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych oraz zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną zrealizowane będzie w ramach istniejącego uzbrojenia terenu, ul. Kolarska (działki nr ewid. 4153/1, 4153/2). Inwestycja mieszkaniowa powiązana będzie z istniejącymi sieciami poprzez projektowane przyłącze. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej wytwarzane będzie w indywidualnych źródłach-kotłach gazowych znajdujących się w każdym z lokali mieszkalnych. Gaz doprowadzony zostanie przyłączem od istniejącej sieci średniego ciśnienia w ul. Kolarskiej (działka nr ewid. 4153/1, 4153/2) do szafki gazowej z punktem redukcyjnym zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej każdego z budynków. Woda na cele bytowe i przeciwpożarowe dostarczana będzie przyłączem oraz wewnętrzną siecią z sieci wodociągowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Kolarskiej (działka nr ewid. 4153/1) do pomieszczenia wodomierza głównego każdego z budynków. Ścieki sanitarne odprowadzane będą wewnętrzną siecią oraz przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Kolarskiej (działka nr ewid. 4153/1). Ścieki deszczowe zostaną odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, ul. Kolarska (działka nr ewid. 4153/1).

2. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej ul. Kolarska.

§ 9.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zaopatrzenie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków oraz innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych i sposobu gospodarowania odpadami.

1.1 Zaopatrzenie na wodę 35 m³/dobę dla każdego budynku, 70 m³/dobę dla całej inwestycji.

1.2 Ilość ścieków sanitarnych 35 m³/dobę dla każdego budynku, łącznie 70 m³/dobę.

1.3 Zapotrzebowanie na ciepło:

a) ogrzewanie budynku – 172 KW (dla każdego budynku)

b) zużycie gazu 200 tys. m³/rok, dla każdego z budynków (łącznie 400 tys m³/h)

1.4 Zapotrzebowanie na moc elektryczną – 150 kW dla każdego budynku,

1.5 Przepływ obliczeniowy ścieków deszczowych 55 dm³/s,

1.6 Planowana ilość miejsc parkingowych wynosi 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny. W projekcie zagwarantowano 58 szt. miejsc parkingowych zewnętrznych oraz ok. 84 miejsc postojowych w garażach podziemnych, wbudowanych w bryłę budynku. Powierzchnia miejsc postojowych wynosi 736 m².

1.7 Projektuje się jeden zjazd z drogi publicznej ul. Kolarskiej, który przewidziano na obsługę osiedla mieszkaniowego (decyzja RG-K.7230.64.2019). Ponadto zaprojektowano ciągi pieszo-jezdne, prowadzące do miejsc parkingowych oraz do każdego budynku.

1.8 Odpady komunalne, gromadzone będą w przewidzianych do tego celu zadaszonych punktach oraz odbierane będą na zasadach ustalonych poprzez uchwały Miasta Ostrów Mazowiecka.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych.

2.1 Planowana zabudowa składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej i elektroenergetycznej oraz terenów rekreacyjnych w tym placów zabaw. Zostanie zrealizowana w systemie budownictwa tradycyjnego. Zagospodarowanie terenu stanowi załącznik nr 2 niniejszej uchwały.

2.2. Charakterystyka zabudowy inwestycji:

a) Powierzchnia	biologicznie	czynna	terenu	–	43%	(3	353,32	m ²)
b) Maksymalna	powierzchnia	zabudowy	terenu	–	28%	(2	208,19	m ²)
c) Powierzchnia	terenów	utwardzonych	–	29%	(2	264,49	m ²),	w tym:
- powierzchnia	przeznaczona	pod tereny	dróg	dojazdowych	–	1 175,22	m ² ,	
- powierzchnia		chodników	–			353,27	m ² ,	
- powierzchnia		parkingów			–		736 m ² ,	
d) Suma	powierzchni	terenów	utwardzonych	i zabudowy	–	4 451,01	m ² ,	
e) Maksymalna	całkowita	powierzchnia	budynków	–	około	14 000	m ² ,	
f) Maksymalna intensywność zabudowy	– 1,8.							

2.3 Charakterystyka zabudowy w rozbiciu na poszczególne etapy inwestycji:

Etap								I
a) Powierzchnia	części	działki	–		3896,39			m ²
b) Powierzchnia	biologicznie	czynna	–	32%		(1250,60m ²),		
c) Maksymalna	powierzchnia	zabudowy	–		1098,41	m ² ,		
d) Powierzchnia	utwardzona	–			1520,38	m ² ,		
e) Intensywność zabudowy	– 1,8							
Etap								II

a) Powierzchnia	części	działki	–	–	3869,00m ² ,
b) Powierzchnia	biologicznie	czynna	–	2015,11	m ² ,
c) Maksymalna	powierzchnia	zabudowy	–	1109,78	m ² ,
d) Powierzchnia	utwardzona	–	–	744,11	m ² ,
e) Intensywność zabudowy – 1,8.					

2.4 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej

Etap					I
a) Wysokość	budynku	–	–	–	16 m,
b) Długość	budynku	–	–	–	69 m,
c) Szerokość	budynku	–	–	–	18 m,
d) Maksymalna	ilość	kondygnacji	nadziemnej	–	5,
e) Powierzchnia	zabudowy	budynku	–	1098,41	m ² ,
f) Geometria	dachów	–	dach	–	plaski,
g) Kolorystyka elewacji i dachu – stonowana.					

Etap					II
a) Wysokość	budynku	–	–	–	16 m,
b) Długość	budynku	–	–	–	69 m,
c) Szerokość	budynku	–	–	–	18 m,
d) Maksymalna	ilość	kondygnacji	nadziemnej	–	5,
e) Powierzchnia	zabudowy	budynku	–	1109,78	m ² ,
f) Geometria	dachów	–	dach	–	plaski,
g) Kolorystyka	elewacji	i dachu	–	–	stonowana.

Planowane inwestycja przewiduje mieszkania dla 242 mieszkańców, dzieci uczęszczających do szkół podstawowych będzie 17, natomiast do przedszkoli 9.

2.5 Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko.

- Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Inwestycja nie znajduje się w rejonie terenów ochrony przyrody czy terenów Natura 2000.
- Na obszarze objętym inwestycja nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.
- Realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 10.

1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr:

- 4154 obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, KW Nr OS1M/00030556/0,
- 4155/1 obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, KW Nr OS1M/00000379/6,
- 4155/2 obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, KW Nr OS1M/00034111/7,
- 4157/1 obręb 0001 Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna 141601_1, KW Nr OS1M/00034111/7.

2. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 12.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 13.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 14.

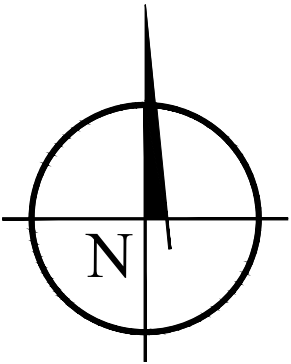
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Krajewski



PROJEKT
ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Skala 1:1000



OBIEKT: Kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i budynkiem usługowym oraz infrastrukturą techniczną (instalacje zewnętrzne: wodociągowa, kanalizacja sanitarnej, deszczowej, elektryczna, gazowa), towarzyszącym zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi

ADRES: Ostrow Mazowiecka, ul. Kolarska
dz. nr 4154, 4155/1, 4155/2, 4157/1

INWESTOR: WRI-DEVELOPER Sp. z o.o., Sp.k
ul. Powst. Wielkopolskich 7A/48
06-400 Ciechanów

LEGENDA

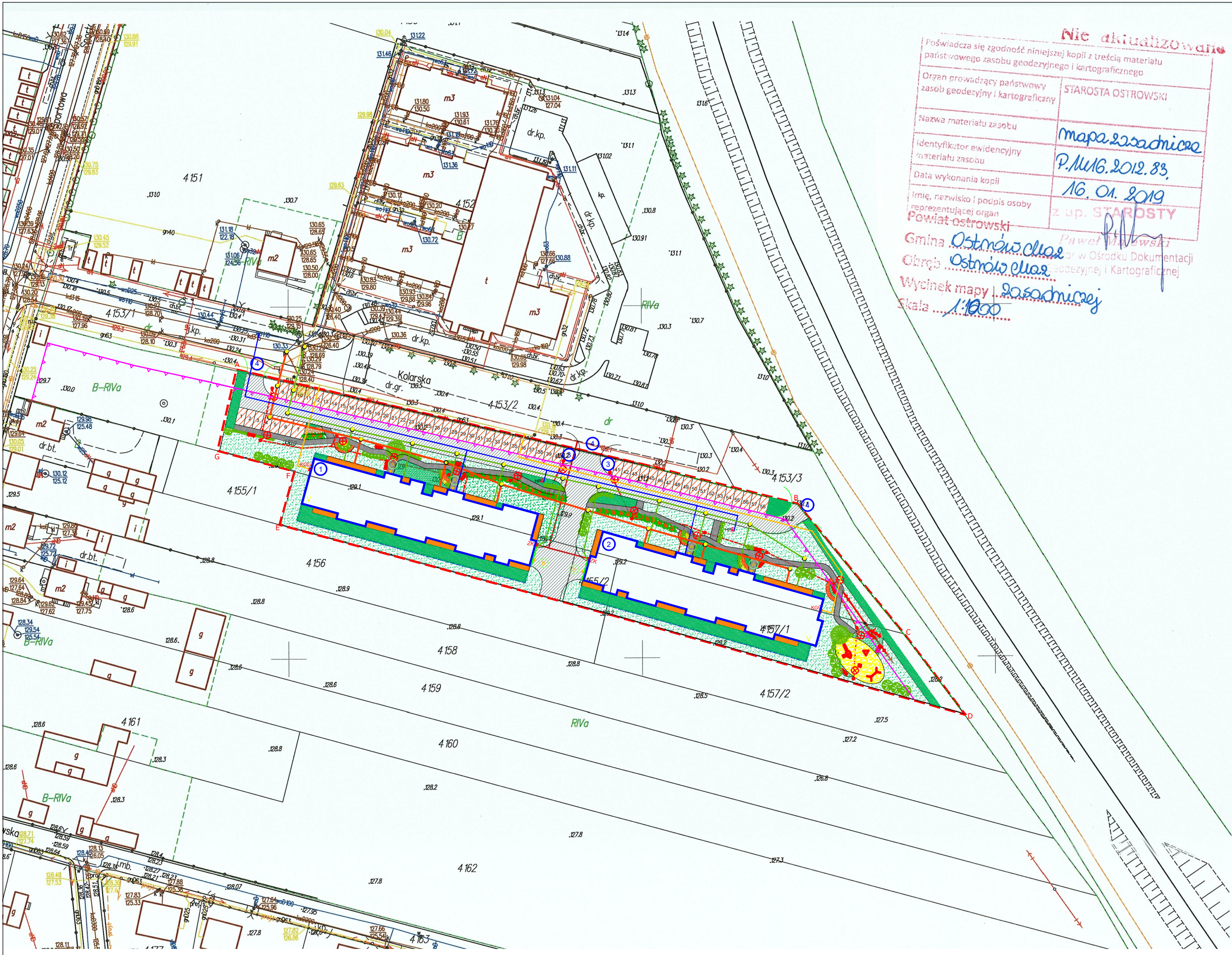
- 1 PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY NR 1 Z GARAŻEM PODZIEMNYM
- 2 PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY NR 2 Z GARAŻEM PODZIEMNYM
- 3 PROJEKTOWANE MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW
- 4 PROJEKTOWANY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ

- ZAKRES OPRACOWANIA
- A PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ
- B PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO

- PROJEKTOWANE CHODNIKI Z KOSTKI BRUKOWEJ
- PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE Z KOSTKI BRUKOWEJ
- PROJEKTOWANE UTWARDZONE CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- PROJEKTOWANE TERENY ZIELNI (BIOLOGICZNIE CZYNNE)
- PROJEKTOWANE TERENY ZIELNI (KWIATY, BYLINY)
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA SĄSIEDNIA

- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE ORAZ WEWNĘTRZNA OSIEDLOWA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA STUDNIA KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE I WEWNĘTRZNA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE I WEWNĘTRZNA SIĘĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE GAZOWE
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ELEKTROENERGETYCZNE (WG. ODREBNEGO OPRACOWANIA)
- PROJEKTOWANY HYDRANT PRZECIWPOŻAROWY

- PROJEKTOWANE DRZEWIA
- PROJEKTOWANE KRZEWY



Nie aktualizowane

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OSTROWSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.M.16.2012.83
Data wykonania kopii	16. 01. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY
Powiat ostrowski	
Gmina Ostrow Mazowiecki	
Obwód Ostrow Mazowiecki	
Wycinek mapy zasadniczej	
Skala 1:1000	

INWESTOR



WRI-DEVELOPER Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Powstańców Wielkopolskich 7A/48
06-400 Ciechanów
tel. 608 533 411
tel. (023) 683 10 33
fax. (023) 683 10 32
www.wri-developer.pl
biuro@wri-developer.pl
NIP: 566-201-60-37 REGON: 364222106 KRS: 0000513018

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



WRI-PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Powstańców Wielkopolskich 7A/48
06-400 Ciechanów
tel. (023) 683 10 33
fax. (023) 683 10 32
biuro@wri-projekt.pl
www.wri-projekt.pl
NIP: 566-201-42-97 REGON: 361200965 KRS: 0000552089

Adres inwestycji :
Ostrow Mazowiecka, ul. Kolarska, dz. nr 4154, 4155/1, 4155/2, 4157/1

Obiekt :
Kompleks budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i budynkiem usługowym oraz infrastrukturą techniczną (instalacje zewnętrzne: wodociągowa, kanalizacja sanitarnej, deszczowej, elektryczna, gazowa), towarzyszącym zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi

Przedmiot :
Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – zagospodarowanie terenu

Zagospodarowanie terenu
Asystent projektanta : mgr inż. Aldona Krogulska
Projektant : mgr inż. arch. Andrzej Tromski
Nr upr. MA/136/08
Projektant : mgr inż. arch. Jacek Jaśkowiec
Nr upr. Cię-76/91

Studium:
Koncepcja urbanistyczno-arch.
Data:
27 marca 2019r.

Specjalność:
Zagospodarowanie terenu
Skala:
1:1000

Numer rysunku:
KUA-ZT-02

