

**UCHWAŁA NR LVI/416/2022
RADY GMINY TERESIN**

z dnia 1 czerwca 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ew. nr 89/25
położonej w obrębie ew. Teresin Gaj, gmina Teresin**

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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Teresin, w Gminie Teresin.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje działkę ewidencyjną nr 89/25 położoną w obrębie ewidencyjnym Teresin Gaj, gmina Teresin.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia: 7200 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 10800 m².

§ 4. Dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna liczba mieszkań: 133;
- 2) maksymalna liczba mieszkań: 200.

§ 5. 1. Ustala się, że inwestycja mieszkaniowa przewiduje działalność handlową lub usługową na najniższej kondygnacji naziemnej budynków.

2. Dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową lub usługową:

- 1) minimalna powierzchnia: 720 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 1080 m².

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu. Od północy teren inwestycji mieszkaniowej graniczy z terenem produkcyjno-usługowym. Od strony wschodniej działka ew. nr 89/25 sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Wzdłuż zachodniej i południowej części działki ew. nr 89/25 znajdują się drogi klasy dojazdowej i głównej. Na działce ew. nr 89/25 znajdują się budynki przeznaczone do rozbiórki oznaczone jako przemysłowe i inne. Na terenie inwestycji projektuje się dwa budynki wielorodzinne wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. W obiektach projektuje się garaże podziemne ze zjazdami z drogi wewnętrznej. Przed budynkami planowane są zespoły miejsc postojowych wraz z dojazdami oraz drogą pożarową. Dodatkowo teren będzie urozmaicony zielenią urządzoną, ścieżkami rekreacyjnymi, małą architekturą. Do działki ew. nr zostaną doprowadzone sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu. Obecnie uzbrojenie terenu obejmuje sieć kanalizacji sanitarnej (przebiega w części ul. Sportowej oraz w części działki objętej wnioskiem), sieć wodociągową (przebiega w Al. XX-lecia, częściowo w ul. Sportowej i częściowo na działce objętej wnioskiem) i elektrycznej. Na cele zasilenia terenu inwestycji mieszkaniowej planowane jest doprowadzenie sieci gazowej i teletechnicznej. Zostaną również doprowadzone nowe podłączenia kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowe i elektryczne dostosowane do zapotrzebowania projektowanych budynków.

§ 8. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Zapotrzebowania na wodę: zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych wynosi 4,4l/s, a na cele przeciwpożarowe 3l/s.
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: zapotrzebowanie na moc przyłączeniową zasilania podstawowego wynosi 183 kW. Przewidywane roczne zużycie energii wynosi 600 000 kWh.

- 3) Zapotrzebowanie na paliwo gazowe: maksymalne roczne zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi 90tys.m³/rok.
- 4) Ścieki będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Sportowej. Liczba odprowadzanych ścieków sanitarnych i kanalizacyjnych wynosi 4,4l/s.
- 5) Ścieki deszczowe odprowadzane będą na teren działki ew. nr 89/25 oraz do szczelnych zbiorników retencyjnych.
- 6) Sposób odprowadzania odpadów: w ramach inwestycji pomieszczenia gromadzące odpady zostaną zaprojektowane na kondygnacji podziemnej budynku. Odpady komunalne segregowane i mieszane będą odprowadzone oraz utylizowane przez firmę specjalizującą się w utylizacji odpadów komunalnych.
- 7) Zapotrzebowanie na miejsca postojowe: w ramach inwestycji zapewniony zostanie współczynnik 1,2 miejsc parkingowych na jedno mieszkanie oraz jedno miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

§ 9. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Projektowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z możliwością realizacji funkcji usługowej lub handlowej na najniższej kondygnacji nadziemnej budynków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
- 2) Budynek A kształtem zbliżony do prostokąta, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna.
- 3) Budynek B kształtem zbliżony do kwadratu z otwartą częścią w środku zabudowy, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna.
- 4) W budynkach projektuje się garaże podziemne ze zjazdami z drogi wewnętrznej.
- 5) Główne wejścia do budynków zlokalizowane od wewnętrznej strony budynku A oraz od strony ulicy Sportowej do budynku B.
- 6) Zespoły miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej oraz w garażach podziemnych.
- 7) Teren inwestycji mieszkaniowej urządzony będzie zielenią, ścieżkami rekreacyjnymi, chodnikami oraz małą architekturą.
- 5) Zjazd na teren inwestycji mieszkaniowej z ul. Sportowej.
- 6) Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 10. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) Powierzchnia zabudowy budynku A: 1859 m².
- 2) Powierzchnia zabudowy budynku B: 1062 m².
- 3) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 7200 m².
- 4) Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 10800 m².
- 5) Powierzchnia utwardzona: 1602 m².
- 6) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 46% powierzchni działki ew. nr 89/25 w obrębie ew. Teresin Gaj.
- 7) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 4 kondygnacje.
- 8) Powierzchnia miejsc parkingowych wraz z dojazdami: 288 m².

§ 11. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje działkę ew. nr 89/25 położoną w obrębie ew. Teresin Gaj, gmina Teresin, której stan prawny uregulowany jest w księdze wieczystej nr PL1O/00016887/0.

§ 12. Brak jest nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej wywoła skutki, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538).

§ 13. Brak jest nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538).

§ 14. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

- 1) Teren objęty inwestycją mieszkaniową nie wymaga ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 2) Realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

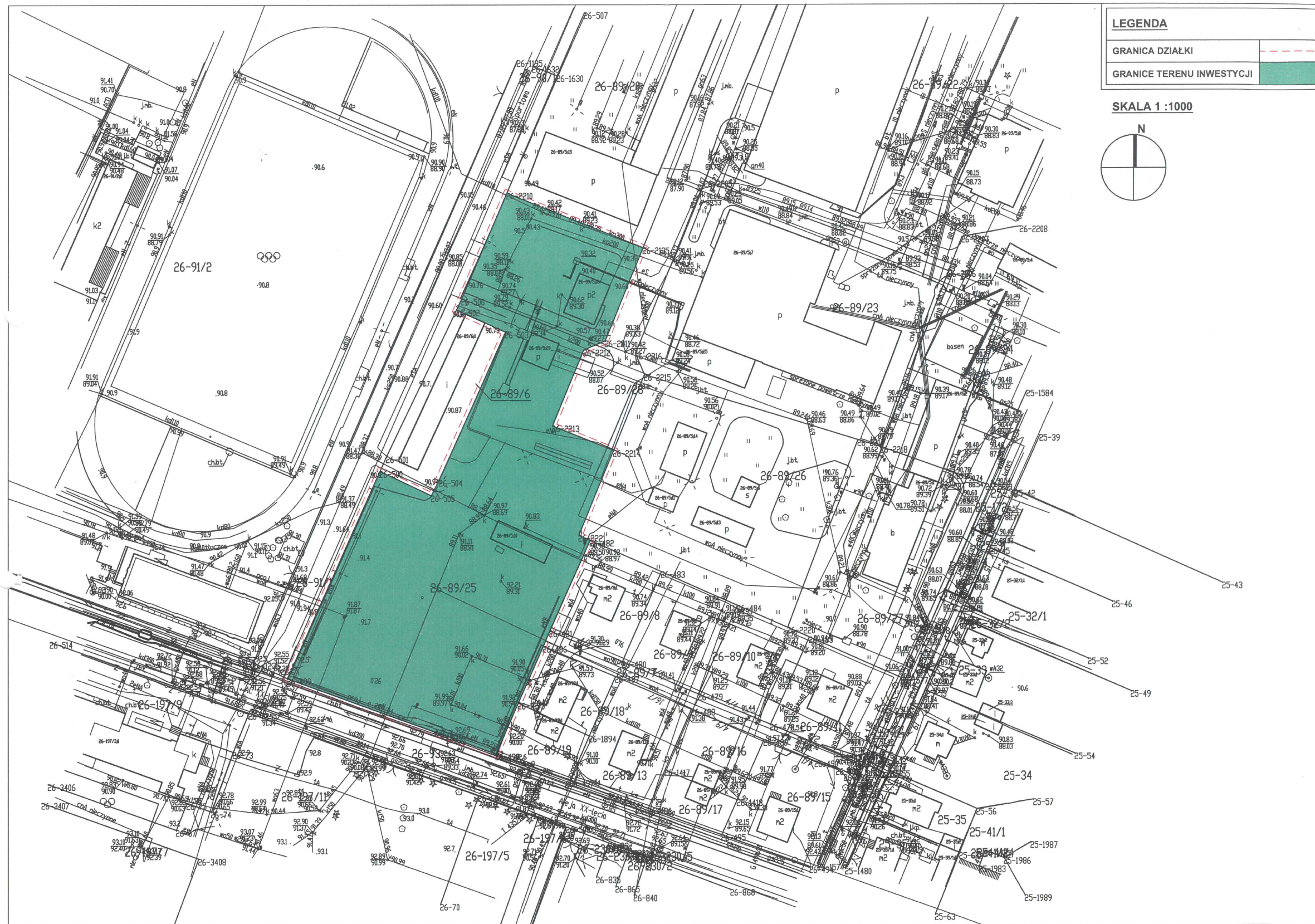
§ 16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 17. 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.

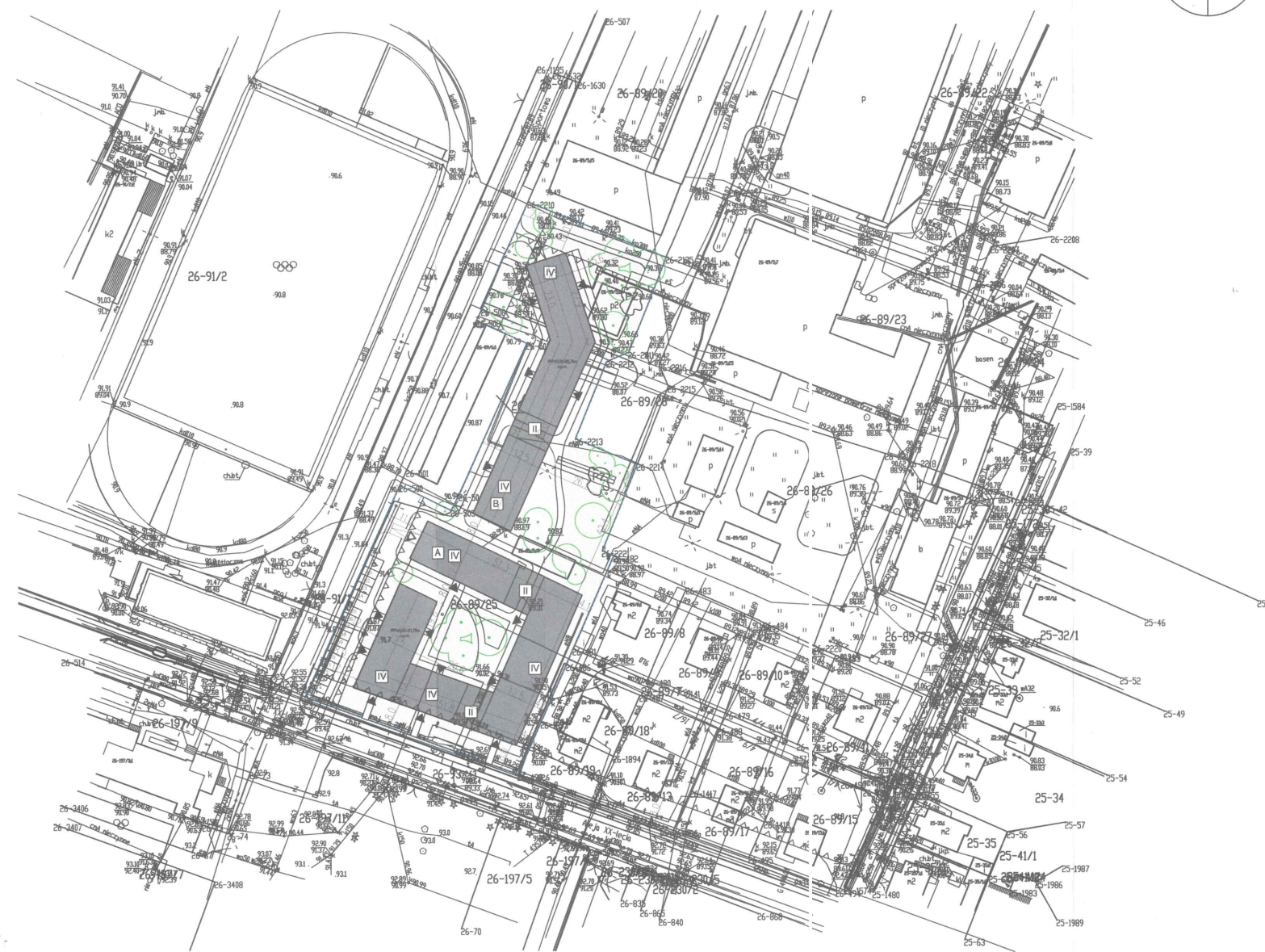
§ 18. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard



26-507



ZA ZGODNOŚĆ Z
ORYGINAŁEM

LEGENDA

- 1. Projektowane budynki mieszkalne, wielorodzinne
- 2. Tereny utwardzone
- 3. Powierzchnia biologicznie czynna - zieleń urządzona
- 4. Parking naziemny
- PZ- plac zabaw
- IV- ilość kondygnacji naziemnych
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica działki
- Wejście główne do budynku
- Zjazd do garażu podziemnego

Powierzchnia przeznaczona na część usługową lub handlową na najniższej kondygnacji naziemnej:

Bilans terenu:

Powierzchnia zabudowy:
 Budynek A: 1858,78m²
 Budynek B: 1 061,53m²
 Pow. biologicznie czynna na gruncie: 3 539,72m²
 Pow. biol. czynna nad garażem podziemnym: 675,25m²
 Tereny utwardzone: 1 602,44m²
 Powierzchnia miejsc parkingowych wraz z dojazdami: 287,83m²

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 46,44%

SKALA 1:1000

PRACOWNIA PROJEKTOWA

PGPW

POLSKA GRUPA PROJEKTOWO WYKONAWCZA Sp. z o.o.
00-241 Warszawa, ul. Długa 44/50, tel. 510 615 610

TEMAT: Budowa budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu

INWESTOR: Golden House

ADRES OBIEKTU:
96-515 Teresin, działka ew. nr 89/25

ZESPÓŁ PROJEKTOWY: PROJEKTOWAŁ W SPEC. ARCH.: mgr inż. arch. Michał Korczakowski	NR UPR.: MA/022/17	PODPIS:
---	------------------------------	--------------------

TREŚĆ RYSUNKU: ZAGOSPODAROWANIE TERENU - STAN PROJEKTOWANY

DATA:	02.02.2022r.
SKALA RYSUNKU:	1:1 000
NUMER PORZĄDKOWY:	2