PROJEKT 200/XXII/20

Projekt

BURMISTRZ
mgr Zenon Reszka

Wnioskodawca.....

RADCA PRAWNY
Jacek Nasterowski
WA 1715

Akceptacja prawna.....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Wiejskiej, na terenie działki ewid. nr 22 obr. 0012.

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 2020 r. poz. 219) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Wiejskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje działkę ewidencyjną nr 22 obręb 0012 w Błoniu.

§ 3. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

1) minimalna powierzchnia: 2 650 m^2;

2) maksymalna powierzchnia: 3 240 m^2.

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

1) minimalna liczba mieszkań: 54;

2) maksymalna liczba mieszkań: 65.

§ 6. Ustala się, że inwestycja w całości jest przeznaczona pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.Teren objęty inwestycją mieszkaniową jest obecnie niezabudowany i nieużytkowany. Teren działki ewid. nr 22 obr. 0012 zostanie zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. Niezabudowana cześć terenu zostanie zagospodarowana przez zieleń urządzoną, urozmaiconą chodnikami, a także zespoły miejsc postojowych wraz z dojazdami, rampą zjazdową do garażu podziemnego oraz drogą pożarową, zakończoną zawrotką pożarową w kształcie litery T.

§ 8. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się obsługę z miejskich sieci: kanalizacji sanitarnej prowadzonej wzdłuż całej ulicy Wiejskiej, wodociągowej oraz elektroenergetycznej w ulicy Engelmana oraz południowej części ulicy Wiejskiej, gazowej prowadzonej w ulicy Engelmana oraz Staszica. W najbliższej okolicy nie jest prowadzona sieć kanalizacji deszczowej, wody opadowe doprowadzone będą do istniejącego rowu melioracyjnego. Obszar objęty inwestycją jest terenem zmeliorowanym.

§ 9. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowania na wodę: Limit zużycia wody wynosi 33-40 m^3/dobę- w rozbiorze równomiernym oraz na cele p.poż. wewnętrzne i zewnętrzne.

2) energię elektryczną: Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową zasilania podstawowego wynosi 120-148 kW. Przewidywane roczne zużycie energii wynosi 135 000-165 000 kW;

3) paliwo gazowe: Maksymalne roczne docelowe zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi 137-169 tys. m^3/rok. Minimalne roczne zapotrzebowanie wynosi 6-8 tys. m^3/rok;

4) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej: Limit odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 30-37 m^3/dobę.

5) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącego rowu melioracyjnego;

6) sposób odprowadzania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych urządzeniach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstanie jedna zewnętrzna wiata śmietnikowa, przeznaczona na lokalizację pojemników na odpady stałe i segregowane.

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

1) projektowany jest jeden budynek całkowicie objęty funkcją mieszkaniową wielorodzinną,

2) budynek opiera się na planie litery L, o wysokości 5 kondygnacji naziemnych,

3) zieleń urządzona, ścieżki rekreacyjne oraz wiatami rowerowymi,

4) parkowanie zapewnione na terenie własnym oraz w garażu podziemnym,

5) komunikacja wewnętrzna: dwa główne wejścia do budynku dostępne są poprzez chodnik prowadzony wzdłuż wewnętrznej drogi od ulicy Wiejskiej,

6) dostęp do dróg publicznych: bezpośredni od ul. Wiejskiej,

7) ilość miejsc postojowych od 58 do 72.

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

1) ilość mieszkań – od 54 do 65,

2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 2 650 m^2 do 3 340 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku 16 - 17 m.

2. Wpływ na środowisko:

1) powierzchnia miejsc parkingowych wraz z dojazdami 1 090 m^2, co stanowi mniej niż 0,5 ha, stąd inwestycja nie będzie oddziaływała znacząco na środowisko,

2) powierzchnia zabudowy – ok. 870 m^2 – ok. 23% pow. działki,

3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2 650 m^2,

4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 240 m^2,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 29%,

6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych – wiata śmietnikowa.

§ 12. Inwestycja obejmuje działkę ewidencyjną nr 22 w obrębie 0012, uregulowaną w księdze wieczystej: Kw. Nr WA1G/00084414/5.

§ 13. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Na terenie objętym inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalony Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 07.08.2018 r. poz. 7763).

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. w poniższych zapisach dotyczących terenów funkcjonalnych UO:

1) Dla terenu UO:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - teren usług oświaty

b) maksymalna wysokość zabudowy, w planie miejscowym 15 m, a w niniejszej uchwale – od 16 m do 17 m,

2) Dla terenu KD-L, KD-D:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - teren drógi publicznej klasy lokalnej i dojazdowej a w niniejszej uchwale – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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

1. Na obszarze objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

2. Na obszarze objętym inwestycją nie występuje żadna forma ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55).

§ 15. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Studium wskazuje w danym obszarze kierunek rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej o symbolu B (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej; zabudowa produkcyjna, składy, magazyny). W związku z tym zamierzenie jest zgodne z w/w dokumentem. W studium zostały określone poszczególne parametry dla funkcji zabudowy wielorodzinnej tj:

- powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji,
- miejsca parkingowe w ilości min 1,5 miejsca na dwa lokale mieszkalne,
- powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do konieczności zapewnienia możliwości realizacji placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, miejsc parkingowych itp.,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska i średniowysoka.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

§ 18. 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.

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

UZASADNIENIE

Teren inwestycji mieszkaniowej obejmuje tereny funkcjonalne o symbolu: UO, KD-L, KD-D, z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 07.08.2018 r. poz. 7763). Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie uchwalonym Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r., ponieważ przewiduje ono w kierunkach rozwój dla terenu inwestycji, funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.