Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

UCHWAŁA NR XXX/264/21
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Lesznowskiej, na terenie działek ewid. nr 5/1, 5/2 obr. 0006 oraz fragmentach działek ewid. nr 4/6, 4/9, 4/10, 17 obr. 0006.

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

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Lesznowskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 5/1, 5/2 oraz fragmenty działek ewidencyjnych nr 4/6, 4/9, 4/10, 17 obręb 0006 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: 3600 m²;

2) maksymalna powierzchnia: 3723 m².

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

1) minimalna liczba mieszkań: 70;

2) maksymalna liczba mieszkań: 72.

§ 6. Na działalność handlową lub usługową przewiduję sie lokalizację 9 lokali o łącznej powierzchni 590 m² przeznaczonych na potrzeby usług nieuciążliwych w parterze budynku. Lokale usługowe lub handlowe dostępne będą od strony ul. Lesznowskiej.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu. Teren objęty inwestycją mieszkaniową jest obecnie zabudowany dwoma domami jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej. Planuje się ich rozbiórkę i budowę w ich miejsce budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym placem zabaw, ogródkami lokatorskimi, zielenią urządzoną niską oraz wysoką urozmaiconą chodnikami, wjazdem do garażu podziemnego, a także miejsca postojowe przy ul. Lesznowskiej.

§ 8. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się obsługę z miejskich sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i teletechnicznej zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Lesznowskiej. Zapotrzebowanie w ciepło z kotłowni własnej zasilanej gazem z sieci miejskiej. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z ul. Lesznowskiej poprzez działki ewid. nr 18/1, 18/2, 18/3, 11/1 obr. 0006. Wody opadowe odprowadzone będą do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Lesznowskiej.

§ 9. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie dobowe na wodę dla projektowanej inwestycji wynosi 31 m³/dobę,

2) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zewnetrznych w ilości łącznie 10,0 dm3/s,

3) zapotrzebowanie na energie elektryczną dla budynku wynosi 347 kW.

4) paliwo gazowe: 560kW

5) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej w ilości 31 m^3/dobę.

6) odprowadzenie ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej lokalizowanej w ul. Lesznowskiej;

7) sposób odprowadzania odpadów: przewiduje sie wbudowane w kubaturę pomieszczenia dedykowane na odpady stałe oddzielnie dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali usługowych. W każdym z nich przewidziano miejsca na selektywną zbiórke odpadów.

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

1) projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze oraz garażem podziemnym

2) budynek opiera się na planie litery L, o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej,

3) zieleń urządzona, plac zabaw, wykonanie nawierzchni utwardzonych - chodników, wjazdu do garażu podziemnego,

4) parkowanie w zakresie lokali mieszkalnych zapewnione w jednopoziomowym garażu podziemnym, w zakresie lokali usługowych w ilości 15 miejsc parkingowych od strony ul. Lesznowskiej,

5) komunikacja wewnętrzna: dwa główne wejścia do budynku dostępne są poprzez chodnik od strony wewnętrznego dziedzińca, wejścia w ilości 9 sztuk do lokali usługowych zlokalizowane w parterze będą realizowane od strony ul. Lesznowskiej,

6) dostęp do dróg publicznych: budynek zostanie posadowiony na garażu podziemnym do którego prowadzić będzie wjazd od strony południowej poprzez działki ewid. nr 18/1, 18/2, 18/3, 11/1 obr. 0006,

7) ilość miejsc postojowych od 70 do 72 przy założeniu wpółczynnika 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

1) ilość mieszkań – od 70 do 72,

2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 3600 m^2 do 3723 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku 17,6 m.

2. Na działalność handlową lub usługową przewidziano 590 m^2 powierzchni parteru, z których projektuje się 9 lokali przeznaczonych na potrzeby usług nieuciążliwych.

3. Wpływ na środowisko:

1) projektowana inwestycja nie będzie mieć negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mogacych mieć negatywny wpływ na środowisko. Przemiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2) powierzchnia zabudowy – ok. 1328,9 m^2

3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3600 m^2,

4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3723 m^2,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 26,6%,

6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych – przewiduje sie wbudowane w kubaturę wykonanie dedykowanych pomieszczeń na odpady stałe oddzielnie dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali usługowych. W każdym z nich przewidziano miejsca na selektywną zbiórke odpadów.

§ 12. Inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 5/1, 5/2 obr. 0006 oraz fragmenty działek ewidencyjnych nr 4/6, 4/9, 4/10, 17 w obrębie 0006 w Błoniu, uregulowane w księdze wieczystej: dz. ew. nr 4/6, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00038184/6 dz. ew. nr 4/9, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00038184/6 dz. ew. nr 4/10, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00050490/4 dz. ew. nr 5/1, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00054855/9 dz. ew. nr 5/2, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00034508/6

§ 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 XXI/194/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 5 września 2016 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20.10.2016 r. poz. 9045).

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/194/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 5 września 2016 r. w poniższych zapisach dotyczących :

1) przeznaczenie terenu: w planie miejscowym - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, a w niniejszej uchwale - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze,

2) maksymalna wysokość zabudowy: w planie miejscowym do 12 m, a w niniejszej uchwale do 17,6 m

3) maksymalna intensywność zabudowy: w planie miejscowym 2.4, a niniejszej uchwale 2.8

4) powierzchnia biologicznie czynna: w planie miejscowym min. 30%, a w niniejszej uchwale min. 25%

§ 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 ze zm.).

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

§ 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, min. 1 miejsce na każde 200,0 m² powierzchni użytkowej, min. 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne, min. 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży;

- 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.

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.), inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w Błoniu przy ulicy Lesznowskiej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Inwestor planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową z funkcją handlową lub usługową w parterze budynku. Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie ww. ustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Błoniu do rozpatrzenia. Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXI/194/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 5 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20.10.2016 r. poz. 9045) w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 9MNU.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym 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., teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru zabudowy wielofunkcyjnej oznaczone symbolem B - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej; zabudowa produkcyjna, składy, magazyny.

W obrębie ww. obszaru ustalono także dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenu, które zgodnie z definicją, wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć, m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, mieszkaniowo–usługowa, rekreacyjna. W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice, sposób zagospodarowania i charakterystykę zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową. Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących które zostały spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miejskiej w Błoniu do rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski