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

UCHWAŁA NR XXXIII/287/21
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Wiejskiej, na terenie części działek ewid. nr 24, 27 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 ze zm.) 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Wiejskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje część działek ewidencyjnych nr 24, 27 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: 4800 m^2;

2) maksymalna powierzchnia: 5400 m^2.

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

1) minimalna liczba mieszkań: 90;

2) maksymalna liczba mieszkań: 110.

§ 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 działek ewid. nr 24, 27 obr. 0012 zostanie zabudowany dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą. Niezabudowana cześć terenu zostanie zagospodarowana przez zieleń urządzoną, urozmaiconą chodnikami, a także zespoły miejsc postojowych wraz z dojazdami, rampami zjazdowymi do garaży podziemnych oraz drogą pożarową, zakończoną zawrotką pożarową w kształcie litery T. Planowany jest jeden zjazd na teren inwestycji z ulicy Wiejskiej.

§ 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 odprowadzane będą do istniejącego rowu melioracyjnego. Obszar objęty inwestycją jest terenem zmeliorowanym.

§ 9. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

1. Budynek C

1) Zapotrzebowania na wodę: Limit zużycia wody wynosi 30-40 m^3/dobę- w rozbiorze równomiernym oraz na cele p.poż. wewnętrzne i zewnętrzne.

2) energię elektryczną: Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową zasilania podstawowego wynosi 176-270 kW. Przewidywane roczne zużycie energii wynosi 320000-489000 kW;

3) paliwo gazowe: Maksymalne roczne docelowe zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi 35-51 tys. m^3/rok. Minimalne roczne zapotrzebowanie wynosi 1,6-2,4 tys. m^3/rok;

4) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej: Liczba odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 16-24 m^3/dobę.

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu melioracyjnego na podstawie decyzji pozwolenia wodnoprawnego.

2. Budynek D

1) Zapotrzebowania na wodę: Limit zużycia wody wynosi 25-35 m^3/dobę- w rozbiorze równomiernym oraz na cele p.poż. wewnętrzne i zewnętrzne.

2) energię elektryczną: Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową zasilania podstawowego wynosi 139-209 kW. Przewidywane roczne zużycie energii wynosi 254000-380000 kW;

3) paliwo gazowe: Maksymalne roczne docelowe zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi 25-37 tys. m^3/rok. Minimalne roczne zapotrzebowanie wynosi 1,6-2,4 tys. m^3/rok;

4) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej: Liczba odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 12-17 m^3/dobę.

5) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącego rowu melioracyjnego zgodnie z decyzją udzielającą pozwolenia wodnoprawnego.

3. 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) projektowane są dwa budynki całkowicie objęte funkcją mieszkaniową wielorodzinną,

2) projektowane budynki o kształcie prostokątów, o wysokości 5 kondygnacji naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej,

3) zieleń urządzona, ścieżki rekreacyjne oraz wiatami rowerowymi,

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

5) komunikacja wewnętrzna:

- budynek C dwa główne wejścia do budynku dostępne są poprzez chodnik prowadzony wzdłuż wewnętrznej drogi,
- budynek D jedno główne wejście do budynku dostępne poprzez chodnik prowadzony wzdłuż wewnętrznej drogi,

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

7) ilość miejsc postojowych od 107 do 159 przy założeniu współczynnika min. 1,3 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

1) ilość mieszkań – od 90 do 110,

2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 4800 m^2 do 5400 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku 16 - 17 m.

2. Wpływ na środowisko:

1) powierzchnia miejsc parkingowych wraz z dojazdami 4179 m^2, co stanowi mniej niż 0,5 ha, stąd inwestycja nie będzie oddziaływała znacząco na środowisko,

2) powierzchnia zabudowy – ok. 1514 m^2 – ok. 18% pow. działki,

3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 4800 m^2,

4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5400 m^2,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 40%,

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

§ 12. Inwestycja obejmuje część działek ewidencyjnych nr 24, 27 w obrębie 0012, uregulowaną w księdze wieczystej: Kw. Nr WA1G/00032102/6.

§ 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 XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 1 z dnia 11.01.2008 r. poz. 104).

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. w poniższych zapisach dotyczących terenów funkcjonalnych R:

1) Dla terenu R:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - tereny upraw rolnych

b) maksymalna wysokość zabudowy, w planie miejscowym 12 m, a w niniejszej uchwale – od 16 m do 17 m,

c) powierzchnia biologicznie czynna, w planie miejscowym co najmniej 70%, a w niniejszej uchwale 40%

2) Dla terenu KUD:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - teren drogi lokalnej 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.

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 Wiejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Inwestor planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową. 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 XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 1 z dnia 11.01.2008 r. poz. 104) w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele rolnicze oraz tereny drogi lokalnej, oznaczony symbolem 6R, 7KUD.

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 i 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