PROJEKT 355/XLII/22

Projekt

BURMISTRZ
mgr Zenon Reszka

Wnioskodawca.....

RADCA PRAWNY
Jacek Rakiewicz
WA 1715

Akceptacja prawna.....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Lesznowskiej, na terenie działek ewid. nr 4/7, 4/12, 4/13 oraz części działek ewid. nr 4/2, 4/6, 4/9, 4/10 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 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 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 4/7, 4/12, 4/13 oraz części działek ewidencyjnych nr 4/2, 4/6, 4/9, 4/10 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: 2400 m²;

2) maksymalna powierzchnia: 2650 m².

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

1) minimalna liczba mieszkań: 48;

2) maksymalna liczba mieszkań: 50.

§ 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 służy obecnie jako zaplecze budowy dla sąsiedniej inwestycji. Planuje się na tym terenie budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną urozmaiconą chodnikami. Na terenie inwestycji występuje jedno wysokie drzewo, przeznaczone do zachowania.

§ 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 realizowanej w pierwszym etapie inwestycji zasilanej gazem z sieci miejskiej. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z ul. Lesznowskiej poprzez działkę ewid. nr 4/2 obr. 0006. Wody opadowe odprowadzone będą do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Lesznowskiej. Rozwiazania odwodnienia terenu inwestycji, zagospodarowania i retencjonowania ścieków opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie dobowe na wodę dla projektowanej inwestycji wynosi 37 m^3/dobę,

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

3) zapotrzebowanie na energie elektryczną dla budynku wynosi 142 kW.

4) paliwo gazowe: 560kW

5) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej w ilości 37 m^3/dobę.

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

7) sposób odprowadzania odpadów: przewiduje się wbudowane w kubaturę pomieszczenie dedykowane na odpady stałe dla lokali mieszkalnych z przewidzianym miejscem na selektywną zbiórkę odpadów.

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

1) projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym

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

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

4) parkowanie w zakresie lokali mieszkalnych zapewnione w jednopoziomowym garażu podziemnym oraz na terenie planowanej inwestycji,

5) komunikacja wewnętrzna: główne wejścia do budynku dostępne są poprzez chodnik od strony wewnętrznego dziedzińca,

6) dostęp do dróg publicznych: budynek zostanie posadowiony na garażu podziemnym do którego prowadzić będzie wjazd od strony północnej poprzez działkę ewid. nr 4/2 obr. 0006,

7) ilość miejsc postojowych od 62 do 64 (w tym nie mniej jedno miejsce dla osob niepełnosprawnych) przy założeniu współczynnika 1,3 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

1) ilość mieszkań – od 48 do 50,

2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 2400 m^2 do 2650 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku 16,7 m.

2. 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 mogących mieć negatywny wpływ na środowisko. Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2) powierzchnia zabudowy – ok. 833,46 m^2

3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2400 m^2,

4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2650 m^2,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 26,4%,

6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych – przewiduje się wbudowane w kubaturę wykonanie dedykowanych pomieszczeń na odpady stałe dla lokali mieszkalnych z przewidzianym miejscem na selektywną zbiórkę odpadów.

§ 12. Inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 4/7, 4/12, 4/13 obr. 0006 oraz części działek ewidencyjnych nr 4/2, 4/6, 4/9, 4/10 w obrębie 0006 w Błoniu, uregulowane w księdze wieczystej: dz. ew. nr 4/2, obr. 0006 - KW Nr WA1G00035048/0, dz. ew. nr 4/6, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00038184/6 dz. ew. nr 4/7, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00043216/8, 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 4/12, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00053125/6, dz. ew. nr 4/13, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00053125/6

§ 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

2) maksymalna wysokość zabudowy: w planie miejscowym do 12 m, a w niniejszej uchwale do 16,7 m

§ 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 2021 r. poz.710 ze zm.).

2. Na obszarze objętym inwestycją nie występuje żadna forma ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).

§ 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

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 2021 r. poz. 1538), 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.

Zrealizowanie 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. W dniu 27.12.2021 r. inwestor złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wniosek zawierał braki formalne. Pismem z dnia 28.12.2021 r. inwestor został wezwany do usunięcia braków formalnych. Wniosek został ostatecznie uzupełniony w dniu 12.01.2022 r..

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.