PROJEKT 398/LI/22

Projekt

BURMISTRZ
mgr Zenon Reszka

Wnioskodawca.....

RADCA PRAWNY
Jacek Nasierowski
WA 1715

Akceptacja prawna.....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Modlińskiej, na terenie działki ewid. nr 26/2 obr. 0004.

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 2022 r. poz. 559) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Modlińskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje działkę ewidencyjną nr 26/2 obręb 0004 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: 5000,01 m²;

2) maksymalna powierzchnia: 5000,01 m².

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

1) minimalna liczba mieszkań: 102;

2) maksymalna liczba mieszkań: 102.

§ 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 obecnie niezabudowany i nieużytkowany. Planuje się na tym terenie budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą. Niezabudowana część terenu zostanie zagospodarowania przez zieleń urządzoną, urozmaiconą chodnikami, placem zabaw oraz zespołami miejsc postojowych wraz z dojazdem i drogą pożarową.

§ 8. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się obsługę z miejskich sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej. Projektuje się posadowienie stacji transformatorowej podłączonej do przyłącza kablowego elektroenergetycznego prowadzonego na drogach dojazdowych (ul. Zacisze i ul. Cicha). Przyłącze wodociągowe do istniejącego przewodu wodociągowego na działce ew. nr 42/12 obr. 0004 w Błoniu. Przyłącze kanalizacji sanitarnej z istniejącego przewodu wzdłuż ul. Modlińskiej. Zapotrzebowanie w ciepło zasilane gazem z istniejącej sieci znajdującej się w ul. Modlińskiej. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z ul. Modlińskiej. Teren objęty inwestycja jest terenem zmeliorowanym. Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania zapisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Wody opadowe odprowadzone na teren biologicznie czynny z uwzględnieniem chłonności gruntu. Rozwiązania 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 42 m^3/dobę,
2) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zewnętrznych w ilości łącznie 3 l/s,
3) zapotrzebowanie na energie elektryczną dla budynku wynosi 155 kW.
4) paliwo gazowe: 200 kW, maksymalne roczne zapotrzebowanie 22 m^3/h, minimalne roczne zapotrzebowanie 2 m^3/h
5) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej w ilości 42 m^3/dobę.
6) odprowadzenie ścieków deszczowych - rozwiązania odwodnienia terenu inwestycji, zagospodarowania i retencjonowania ścieków opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi - na teren biologicznie czynny z uwzględnieniem chłonności gruntu, do istniejącego rurociągu.
7) sposób odprowadzania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych urządzeniach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstanie zewnętrzna wiata śmietnikowa przeznaczona na lokalizację pojemników na odpady stałe.

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

1) projektowany jest zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym
2) zespół budynków opiera się na planie połączonych prostokątów, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej,
3) zieleń urządzona, wykonanie nawierzchni utwardzonych - chodników, wjazdu do garażu podziemnego,
4) parkowanie w zakresie lokali mieszkalnych zapewnione w jednopoziomowym garażu podziemnym oraz na terenie objętym inwestycją,
5) komunikacja wewnętrzna: trzy główne wejścia do zespołu trzech budynków dostępne są poprzez chodnik od strony wewnętrznego dziedzińca,
6) dostęp do dróg publicznych: zespół trzech budynków zostanie zaprojektowany na terenie działki ew. nr 26/2 obr. 0004 w Błoniu do którego prowadzić będzie wjazd od ul. Modlińskiej,
7) ilość miejsc postojowych 139 przy założeniu współczynnika 1,36 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.
8) zieleń izolacyjna w postaci pasa zwartej zieleni wielopiętrowej tworzący barierę wizualną wzdłuż wschodniej granicy dz. 26/2 obr. 0004

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

1) ilość mieszkań – od 102 do 102,

2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 5000,01 m^2 do 5000,01 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku 16,44 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. 3151,50 m^2

3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 5000,01 m^2,

4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5000,01 m^2,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 35,80 %,

6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych w indywidualnych urządzeniach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstanie zewnętrzna wiata śmietnikowa przeznaczona na lokalizację pojemników na odpady stałe z przewidzianym miejscem na selektywną zbiórkę odpadów.

§ 12. Inwestycja obejmuje działkę ewidencyjną nr 26/2 w obrębie 0004 w Błoniu, uregulowana w księdze wieczystej: KW Nr WA1G/00022875/2

§ 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 16,44 m

3) dachy budynków: w planie miejscowym dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, a w niniejszej uchwale dwuspadowe o kącie nachylenia 20° oraz płaskie w postaci dachów zielonych.

§ 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 2022 r. poz.840).

2. Na obszarze objętym inwestycją nie występuje żadna forma ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916).

§ 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 mieszkaniowej o symbolu M (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej). W związku z tym zamierzenie jest zgodne z w/w dokumentem. W studium zostały określone poszczególne parametry dla funkcji zabudowy mieszkaniowej 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 Modlińskiej.

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 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 8MNU.

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 oznaczone symbolem M - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej.

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.

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.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice, sposób zagospodarowania i charakterystykę zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Na sesji Rady Miejskiej w Błoniu w dniu 6 czerwca 2022 roku nie doszło do podjęcia przez Radę żadnej z uchwał o tresci przewidzianej ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszacej, wobec czego niezbędne było przepowadzenie głosowania nad uchwałą o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przewodniczący Rady zwołał sesję w dniu 27 czerwca 2022 roku, na której po długiej debacie Radni nie przegłosowali również uchwały o odmowie ustalenia lokaliacji inwestycji mieszkaniowej. W związku z powyższym niezbędne było przeprowadzenie głosowania nad uchwałą o ustaleniu lokaliacji inwestycji mieszkaniowej.

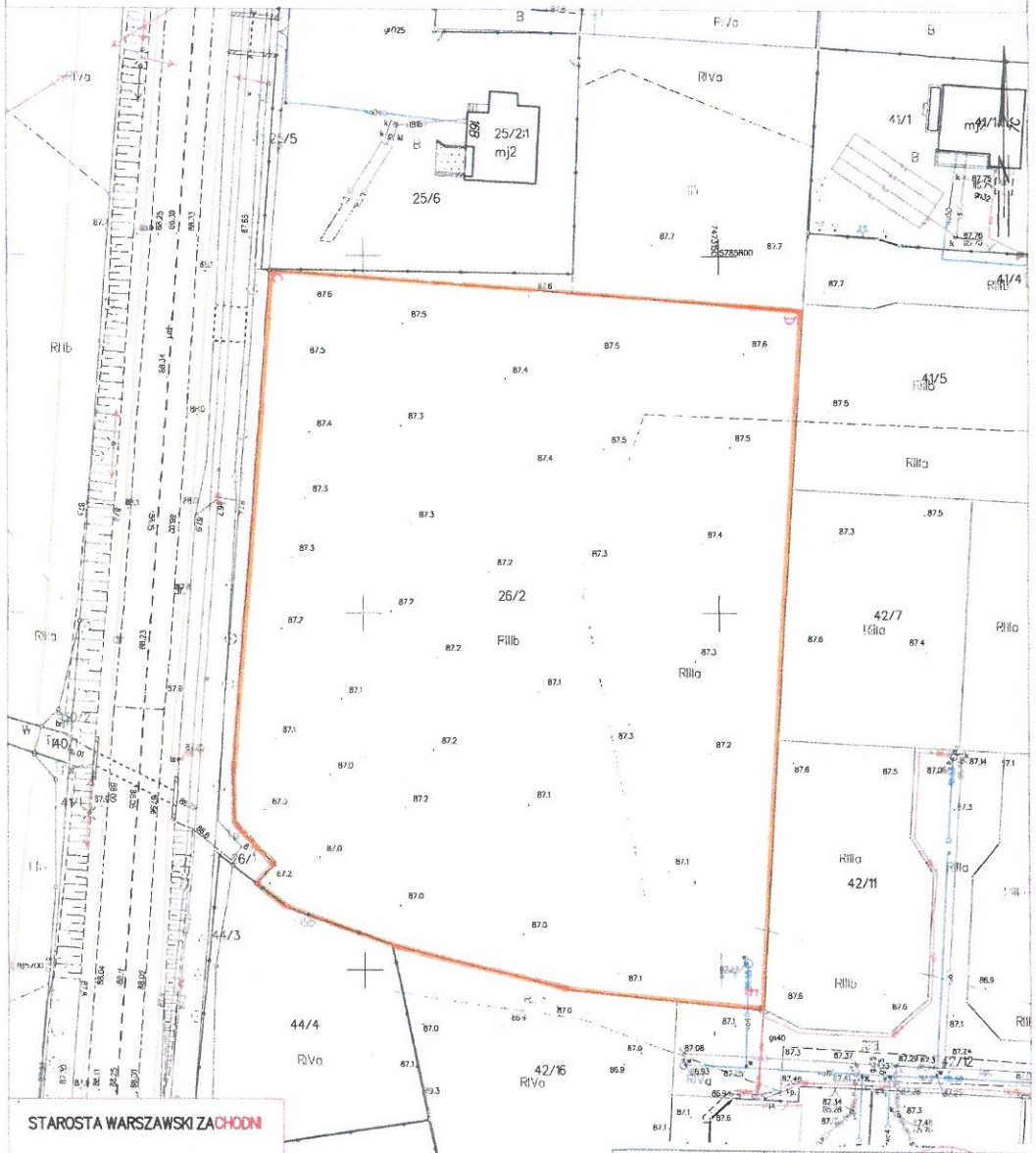
Nr konc.:OD.6642.1.958.2022

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 2022 r.

Województwo mazowieckie
Powiat: warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna: 143201_4, Błonie - miasto
Obręb: 0004, 04

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

PL.PZGIK.7575
Identyfikator ewidencyjny mapy lub szkicu

mapa zasadnicza
nazwa materiału zasobu

Z Tokarski

2022.04.12
data wykonania kopii materiału z zasobu

Ożarów Mazowiecki dn. 12.04.2022
Sporządził(a) wydruk: Robert Tokarski

LEGENDA

A BCDEFG granice inwestycji

zakres opracowania inwestycji

Pracownia Architektury 05-822 Milanówek ul. Mała 3	Projektant mgr inż. arch. Barbara Zielińska upr. Bud. SL-040 / 77	2 Podpis
PROJEKT OSIEDLA MIESZKANIOWEGO BŁONIE UL. Modlińska dz. nr.26/2 obr. 0004,04		Skala 1:500
Tytuł rysunku GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM	Branża Architektura	Data marzec 2022

Nr kanc.:00.6642.1.958.2022

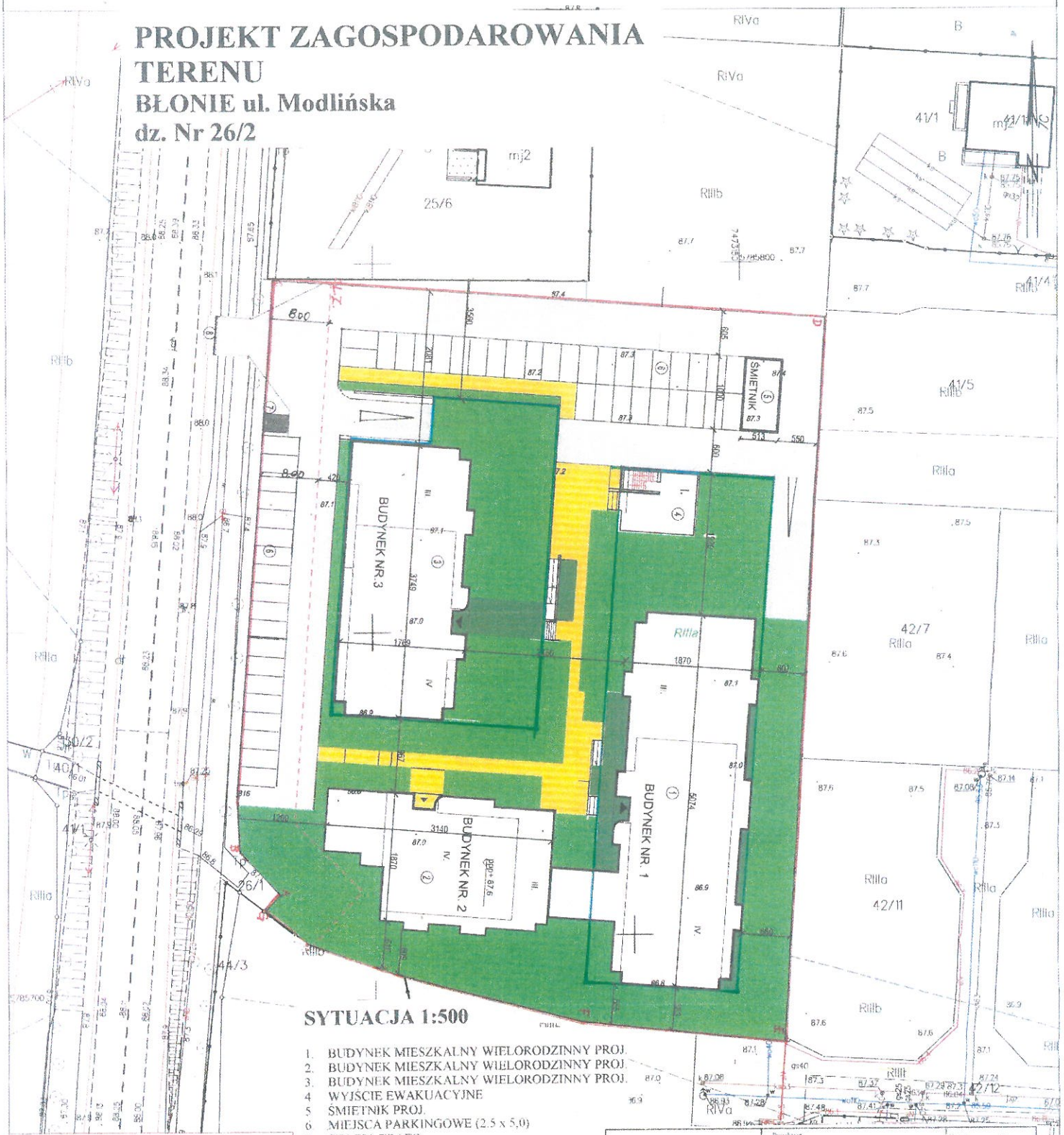
Województwo: mazowieckie
Powiat: warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna: 143201_4, Błonie - miasto
Obręb: 0004.04

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 2022 r.

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BŁONIE ul. Modlińska
dz. Nr 26/2



SYTUACJA 1:500

1. BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY PROJ.
2. BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY PROJ.
3. BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY PROJ.
4. WYJŚCIE EWAKUACYJNE
5. ŚMIETNIK PROJ.
6. MIEJSCA PARKINGOWE (2.5 x 5,0)
7. STACJA TRAFO
8. WJAZD NA DROGĘ PUBLICZNĄ ISTN.

LEGENDA

A BCDEFG granice inwestycji
ciągi piesze utwardzone
dojazdy
linia zabudowy
wejście do budynku
wjazd do garażu
zakres opracowania inwestycji
obrys garażu podziemnego

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI
PL.PZGiK.7575
identyfikator ewidencyjny mapy lub zasobu
mapa zasadnicza
nazwa mapy lub zasobu
2022.04.12
data wygenerowania kopii mapy lub zasobu
Z up. STAROSTY
Tokarski
Robert Tokarski
Specjalista Sekcji Geodezji

Otwock Mazowiecki dn. 12.04.2022
Sporządził(a) wydruk: Robert Tokarski

Pracownia Architektury 05-822 Milanówek ul. Mała 3	Projektant mgr inż. arch. Barbara Zielińska	Nr rys. 1
PROJEKT OSIEDLA MIESZKANIOWEGO BŁONIE UL. Modlińska dz. nr.26/2 obr. 0004.04	Inwestor	Skala 1:500
Tytuł rysunku PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Branża Architektura	Data marzec 2022

Niniejsza kopia mapy zasadniczej stanowi wydruk z baz danych PZGiK. Bez sprawdzenia jej aktualności w terenie nie jest mapą do celów projektowych, o której mowa w art. 2 pkt. 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o Prawo geodezyjne i kartograficzne.