Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526888

UCHWAŁA NR X/120/19
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 8 lipca 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Wiejskiej, na terenie działek ewid. nr 21, 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 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami „A" i „B" wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Wiejskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 21, 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: 6 700 m^2;

2) maksymalna powierzchnia: 7 400 m^2.

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

1) minimalna liczba mieszkań: 131;

2) maksymalna liczba mieszkań: 145.

§ 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 21, 22 obr. 0012 zostanie zabudowany zespołem dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami „A" i „B" oraz zostanie stworzona niezbędna infrastruktura. Niezabudowana cześć terenu zostanie zagospodarowana przez zieleń urządzoną, urozmaiconą chodnikami, a także zespoły miejsc postojowych wraz z dojazdami i drogą pożarową.

§ 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 i Staszica. W najbliższej okolicy nie jest prowadzona sieć kanalizacji deszczowej, wody opadowe doprowadzone będą do istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 9. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowania na wodę:BUDYNEK „A" na cele bytowe wynosi 5,46 m^3/h; na cele wewnętrzne p.poż. 5 l/s, na cele zewnętrzne p.poż. 20 l/s;BUDYNEK „B" na cele bytowe wynosi 3,40 m^3/h; na cele wewnętrzne p.poż. 5 l/s, na cele zewnętrzne p.poż. 20 l/s;

2) energię elektryczną: BUDYNEK „A" zapotrzebowanie na moc przyłączeniową zasilania podstawowego wynosi 167kW. Przewidywane roczne zużycie energii wynosi 300 000 kW; BUDYNEK „B" zapotrzebowanie na moc przyłączeniową zasilania podstawowego wynosi 138 kW. Przewidywane roczne zużycie energii wynosi 210 000 kW;

3) paliwo gazowe:BUDYNEK „A": Maksymalne roczne docelowe zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi 248 tys. m^3/rok. Minimalne roczne zapotrzebowanie wynosi 13 tys. m^3/h; BUDYNEK „B": Maksymalne roczne docelowe zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi 153 tys. m^3/rok. Minimalne roczne zapotrzebowanie wynosi 7 tys. m^3/h

4) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej:Budynek „A" liczba odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 5,0 m^3/h;Budynek „B" liczba odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 3,10 m^3/h.

5) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącego rowu melioracyjnego;

6) sposób odprowadzania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych urządzeniach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstaną dwie zewnętrzne wiaty śmietnikowe, przeznaczone na lokalizację pojemników na odpady stałe segregowane.

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

1) projektowane są dwa budynki o zróżnicowanym kształcie planów, ale spójne w zewnętrznym wyglądzie wizualnym. Oba budynki całkowicie są objęte funkcją mieszkaniową wielorodzinną,

2) budynek „A" opiera się na planie o podłużnym kształcie, o wysokości 5 kondygnacji z lokalnym obniżeniem do 4 kondygnacji w centralnym punkcie budynku. Budynek „B" ma kształt litery „L" i wysokość na całej powierzchni 5 kondygnacji,

3) zieleń urządzona niska na gruncie rodzimym, ścieżki rekreacyjne oraz plac zabaw,

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

5) komunikacja wewnętrzna: główne wejścia do budynków dostępne są z drogi pożarowej, traktowanej jako ciąg pieszo-jezdny,

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

7) ilość miejsc postojowych od 171 do 189.

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. parametry techniczne projektowanych budynków:

1) ilość mieszkań – od 131 do 145,

2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 6 700 m^2 do 7 400 m^2,

3) wysokość budynków od 16 m do 17 m.

2. wpływ na środowisko:

1) powierzchnia miejsc parkingowych wraz z dojazdami 4963 m^2, co stanowi mniej niż 0,5 ha, stąd inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko,

2) powierzchnia zabudowy – ok. 2240 m^2 – ok. 20% pow. działki,

3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań 6 700 m^2,

4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 7 400 m^2,

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 30%,

6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych – śmietniki.

§ 12. Inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 21, 22 w obrębie 0012, uregulowane w księdze wieczystej: Kw. Nr WA1G/00035485/5.

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

1. Na terenie objętym inwestycją obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalone 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) oraz Uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 października 2007 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 21.01.2008 r. Nr 3 poz. 104).

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. oraz Uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 października 2007 r. w poniższych zapisach dotyczących terenów funkcjonalnych KD-L, KD-D, 7KUD, UO i 9MU:

1) Dla terenu UO:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - teren usług oświaty, a w niniejszej uchwale – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) linie zabudowy w planie miejscowym zostały określone na 5m od linii rozgraniczających obszary dróg oraz rowu, a w niniejszej uchwale linia zabudowy zgodnie z załącznikiem Nr 2

c) 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 drogi publicznej klasy lokalnej i dojazdowej, a w niniejszej uchwale – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

3) Dla terenu 9MU:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a w niniejszej uchwale – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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

4) Dla terenu 7KUD:

a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - teren dróg dojazdowych – gminne, 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 2018 r. poz. 2067).

2. Na obszarze objętym inwestycją nie występuję żadna forma ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614).

§ 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 symbol 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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

UZASADNIENIE

Teren inwestycji mieszkaniowej obejmuje tereny funkcjonalne o symbolu: 9MU, UO, 7KUD, KD-L, KD-D z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie uchwalonych Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej z dnia 28 maja 2018 r. (opublikowany w Dz.Urz. Woj Maz. z dnia 07.08.2018 r. poz. 7763) oraz Uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 października 2007 r. (opublikowany w Dz. Woj. Maz. z dnia 21.01.2008 r. Nr 3 poz. 104). 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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski