UCHWAŁA NR XLII/353/22
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 7 marca 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.

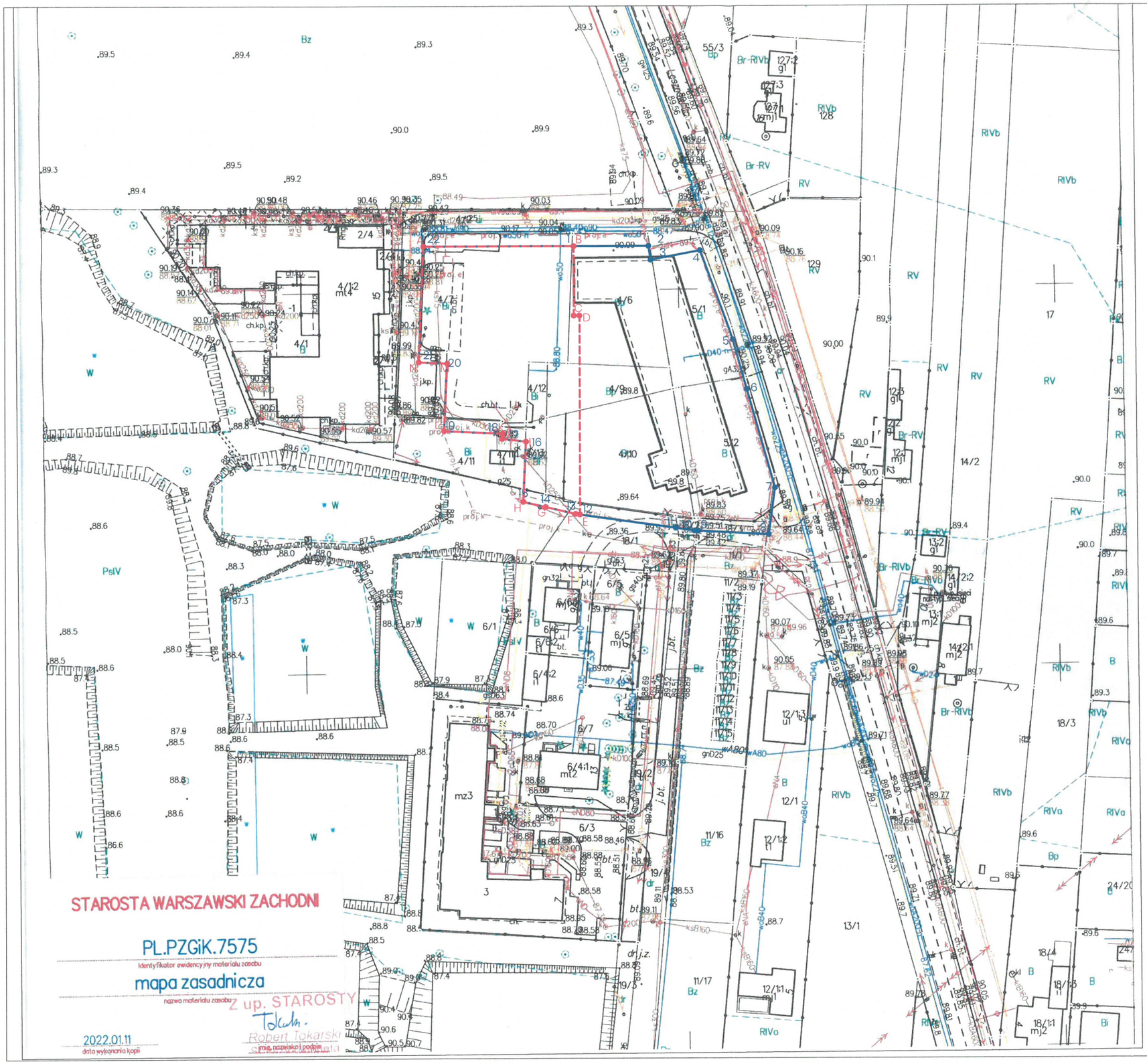
§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski



LEGENDA

A ZAKRES OPRACOWANIA INWESTYCJI

1 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLII/353/22
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 7 MARCA 2022 r.

PROJEKT

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

ADRES INWESTYCJI

ul. Lesznowska, 05-870 Błonie
dz. ew. 4/7, 4/12, 4/13 oraz fragmenty działek 4/2, 4/6, 4/9, 4/10 obręb 143201_4.0006.06

INWESTOR

MAZDOM SP. Z O.O. PROJEKT LESZNOWSKA SP. K.
ul. LESZNOWSKA 15/22
06-870 BŁONIE

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

PAKA ARCHI sp. z o.o.
96-100 Skierniewice, ul. Waryńskiego 72F
biuro@paka.archi | www.paka.archi

PROJEKTANT PODPIS

mgr inż. arch. Kacper Matysiak
nr upr. MA/027/13
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
MA-2533
Nr upr. MA/027/13
Kacper Mateusz Matysiak
ARCHITEKT
IAR

SPRAWDZAJĄCY

mgr inż. arch. Paweł Balcerzak
nr upr. 20/PDOKK/2013
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

arch. Kateryna Pushkarova
inż. arch. Liudmila Rudz

Faza projektu
KONCEPCJA ZABUDOWY

Branża
ARCHITEKTURA

Tytuł rysunku

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

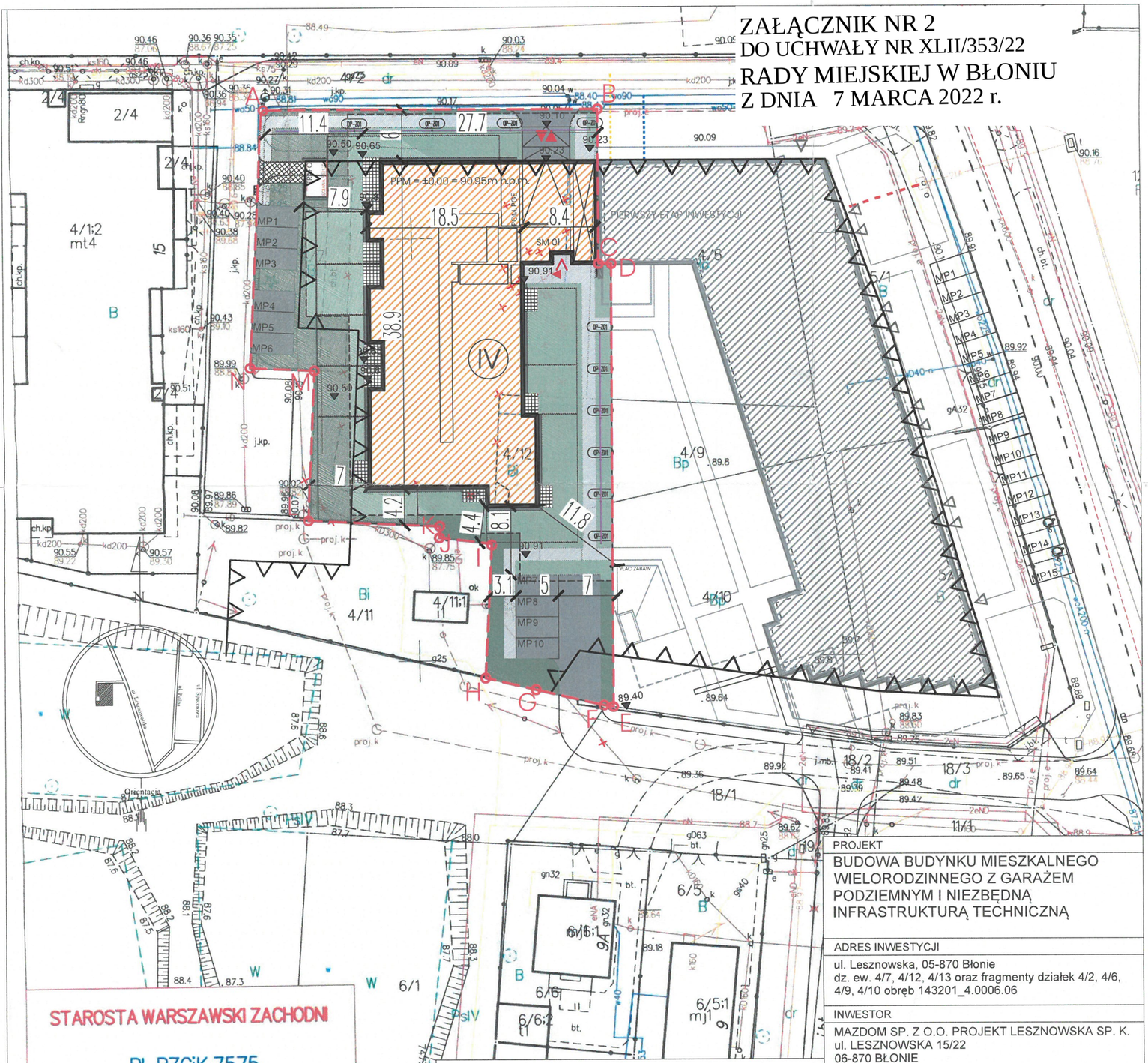
Numer rysunku

BLO	A	PB	A	000	00
PROJEKT	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	NR RYSUNKU	REWIZJA

Skala	Data	Rysował	Str
1:1000	01.2022	K.M.	

Podpisany

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLII/353/22
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 7 MARCA 2022 r.



LEGENDA ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- ZAKRES OPRACOWANIA INWESTYCJI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- OBRYS PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- OBRYS KONDYGNACJI POWTARZALNEJ PROJ. BUD.
- (IV) LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBRYS GARAŻU PODZIEMNEGO
- PBC NA GRUNCIE RODZIMYM
- PBC NA PŁYCIE GARAŻU
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA PIESZA
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA JEZDNA
- OPASKA ŻWIROWA WOKÓŁ BUDYNKU
- POWIERZCHNIA Z 'GEOKRATY'
- WYGRODZENIA OGRÓDKÓW LOKATORSKICH
- WJAZD/WYJAZD Z GARAŻU PODZIEMNEGO
- DOJŚCIA DO KLATEK SCHODOWYCH
- DOJŚCIA DO LOKALI USŁUGOWYCH
- DOJŚCIA DO POMIESZCZEŃ NA ODPADY
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WG MPZP

LEGENDA UZBROJENIA TERENU:

- PROJ. KAN. SANITARNA – WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJ. KAN. DESZCZOWA – WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJ. WODOCIĄG – WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJ. PRZYŁĄCZE GAZOWE – WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- PROJ. PRZEKŁADKA SIECI ENERGETYCZNEJ – WG ODR. OPRACO
- PROJEKTOWANE ZASILANIE OPRAW TERENOWYCH
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE TELETECHNICZNE – – WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA

PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI:

POWIERZCHNIA ZAKRESU OPRACOWANIA – DZIAŁKI EW. NR 4/7, 4/12, 4/13 oraz fragmenty działek 4/2, 4/6, 4/9, 4/10: **2211.0m²**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY
833,46 m² (37,9% POWIERZCHNI TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM)

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMIA:
3698,89 m²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PODZIEMIA:
1596,49 m²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ŁĄCZNIE:
5295,38 m²

UZYSKANY WSPÓŁCZYNNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:
2,39

ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:
4
ILOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH:
1

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (DO KALENICY):
ok. 16.7 m

POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA NA GRUNCIE RODZIMYM:
330.6 m²
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA NA STROPODACHU KOND. PODZIEMNEJ:
497.2 m²
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA W SUMIE BILANSOWANA:
579.2 m²
WSKAŹNIK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:
26.4%

POWIERZCHNIA UTWARDZONA:
466,68 m²

PROJEKT
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

ADRES INWESTYCJI
ul. Lesznowska, 05-870 Błonie
dz. ew. 4/7, 4/12, 4/13 oraz fragmenty działek 4/2, 4/6, 4/9, 4/10 obręb 143201_4.0006.06

INWESTOR
MAZDOM SP. Z O.O. PROJEKT LESZNOWSKA SP. K.
ul. LESZNOWSKA 15/22
06-870 BŁONIE

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
PAKA ARCHI sp. z o.o.
98-100 Skierniewice, ul. Waryńskiego 72F
biuro@paka.archi | www.paka.archi

PROJEKTANT PODPIS
mgr inż. arch. Kacper Matysiak
nr upr. MA/027/13
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

IZBA OKRĘGOWA ARCHITEKTÓW MAZOWIECKA MA-2533 Nr upr. MA/027/13 Kacper Mateusz Matysiak ARCHITEKT IARP

SPRAWDZAJĄCY PODPIS
mgr inż. arch. Paweł Balcerzak
nr upr. 20/PDOKK/2013
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
arch. Kateryna Pushkarova
inż. arch. Liudmila Rudz

Faza projektu
KONCEPCJA ZABUDOWY

Branża
ARCHITEKTURA

Tytuł rysunku
Projekt zagospodarowania terenu

Numer rysunku

PROJEKT	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	NR RYSUNKU	REWIZJA
BLO	A	PB	A	101	00

Skala	Data	Rysował	Str
1:500	01.2022	K.M.	

Podpisany

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.