PROJEKT 399/LII/22

Projekt

Wnioskodawca.....

BURMISTRZ
mgr Bogdan Heszka

Akceptacja prawna.....

RADCA PRAWNY
Jacek Wąsierowski
WA 1715

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.

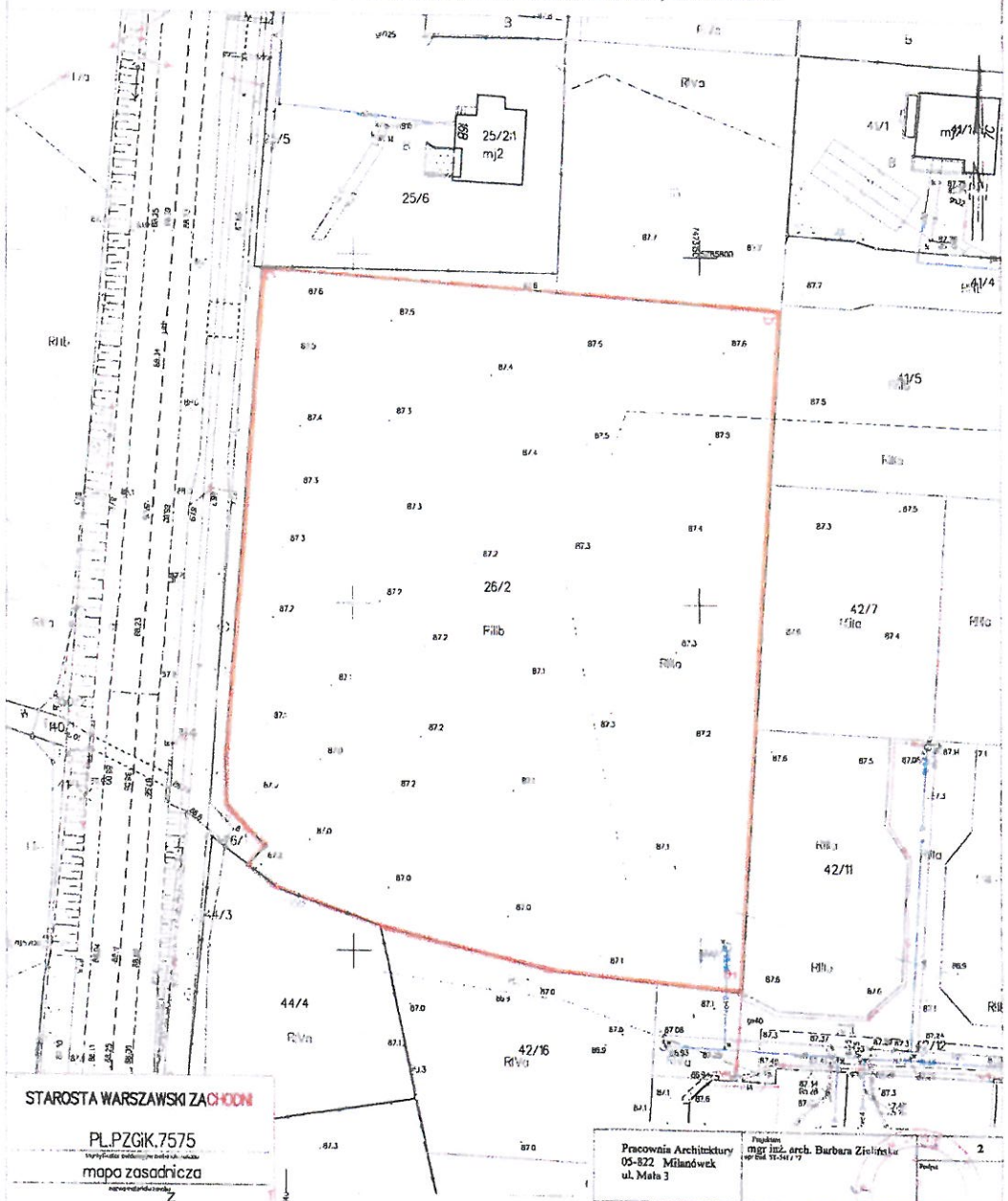
Nr konc. 00.664.1958.2022

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

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-CRF89, układ współrzędnych PL-2000 strefa 7 (21°), układ wysokości PL-EVRF2007-NH

Wojewódzki zasób geodezyjny i kartograficzny
Jednostka ewidencyjna: 141101_4, Błonie miasto
Obręb: 0004_04



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

PL.PZGIK.7575

mapa zasadnicza

2022.04.12

Ozalin 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	2
PROJEKT OSIEDLA MIESZKANIOWEGO BŁONIE UL. Modlińska dz. nr.26/2 obr. 0004_04		1:500
Tytuł mapy: GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM	Branża: Architektura	Data: marzec 2022

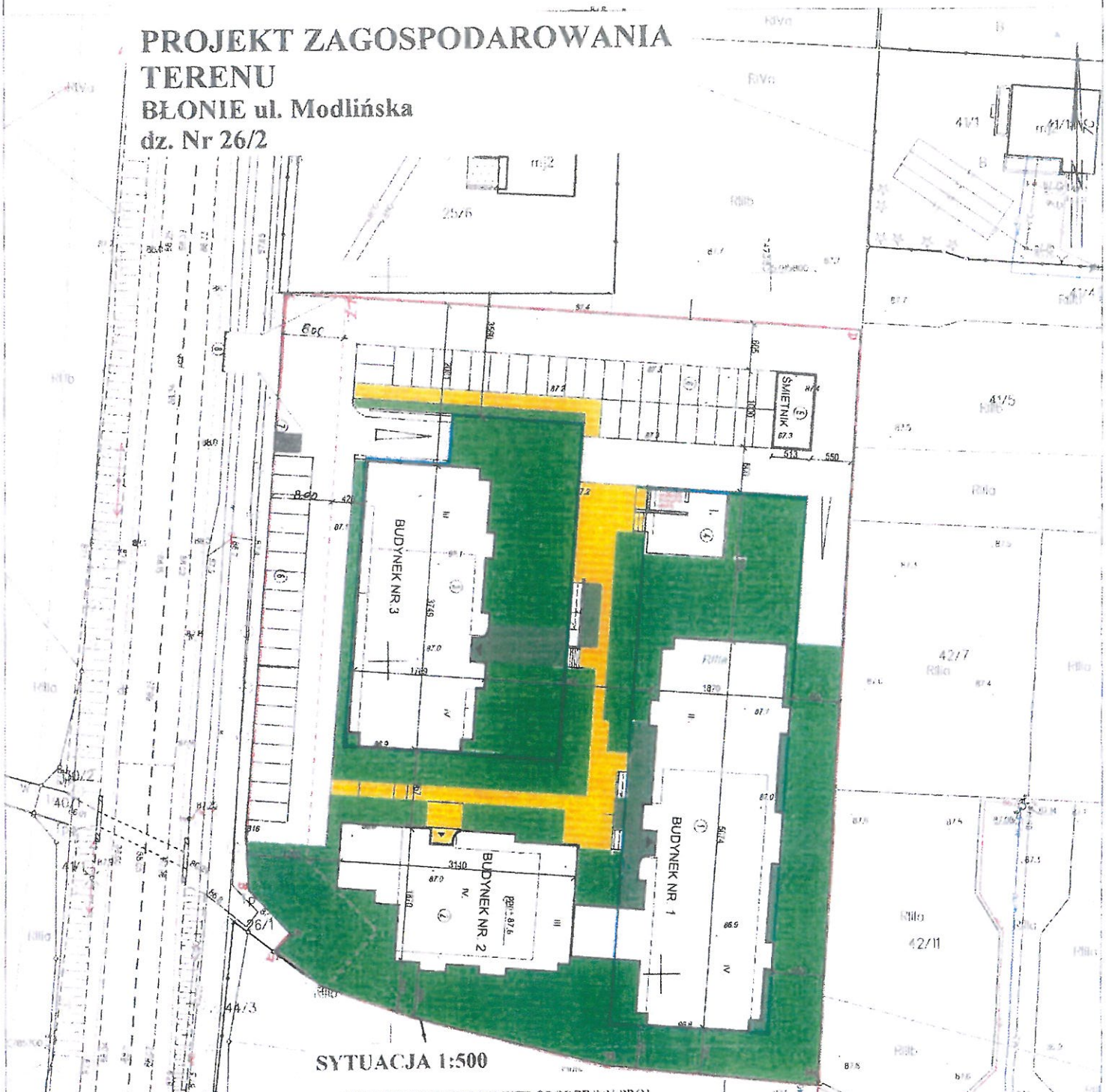
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 2022 r.

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

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 B C D E F G — 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
mapa zasadnicza
Z up. STAROSTY
2022.04.12

Błonie Mizerowski m. 12.04.2022
Sporządził wydruk: Robert Tokarski

Pracownia Architektury 05-822 Milanówek ul. Mała 3	mgr inż. arch. Barbara Zielińska
PROJEKT OSIEDLA MIESZKANIOWEGO BŁONIE UL. Modlińska dz. nr.26/2 obr. 0006,04	1:500
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Architektura

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