Elektronicznie podpisany przez:
TOMASZ WIŚNIEWSKI
dnia 5 lipca 2022 r.

UCHWAŁA NR LII/395/22
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 4 lipca 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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

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.