

PROJEKT 264/xxx/21

Projekt

BURMISTRZ

Wnioskodawca

mgr Zenon Reszka

Akceptacja prawna

RADCA PRAWNY

Jacek Nasterowski  
WA 1715

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Lesznowskiej, na terenie działek ewid. nr 4/7, 4/11, 4/12, 4/13 oraz części działek ewid. nr 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 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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, 4/11, 4/12, 4/13 oraz części działek ewidencyjnych nr 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: 3200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia: 3463,5 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna liczba mieszkań: 62;
- 2) maksymalna liczba mieszkań: 64.

**§ 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 zabudowany niskim budynkiem usługowym oraz budynkiem gospodarczym. Teren jest w przeważającej części utwardzony. Planuje się rozbiórkę istniejącej zabudowy i budowę w ich miejsce 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.

**§ 9.** Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie dobowe na wodę dla projektowanej inwestycji wynosi 37 m<sup>3</sup>/dobę,
- 2) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zewnętrznych w ilości łącznie 10,0 dm<sup>3</sup>/s,
- 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku wynosi 142 kW.
- 4) paliwo gazowe: 560kW
- 5) ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej w ilości 37 m<sup>3</sup>/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 zbiórke 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) zieleni urządzonej, wykonanie nawierzchni utwardzonych - chodników, wjazdu do garażu podziemnego,
- 4) parkowanie w zakresie lokali mieszkalnych zapewnione w jednopoziomowym garażu podziemnym,
- 5) komunikacja wewnętrzna: dwa 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 prowadzi będzie wjazd od strony południowo- zachodniej poprzez działkę ewid. nr 4/2 obr. 0006,
- 7) ilość miejsc postojowych od 62 do 64 przy założeniu współczynnika miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

**§ 11.** Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

- 1) ilość mieszkań – od 62 do 64,
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 3200 m<sup>2</sup> do 3463,5 m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalna wysokość budynku 16,69m.

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. Przemiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- 2) powierzchnia zabudowy – ok. 1078,5 m<sup>2</sup>
- 3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3200 m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3463,5 m<sup>2</sup>,
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 33,8%,
- 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 zbiórke odpadów.

**§ 12.** Inwestycja obejmuje działki ewidencyjne nr 4/7, 4/11, 4/12, 4/13 obr. 0006 oraz części działek ewidencyjnych nr 4/6, 4/9, 4/10 w obrębie 0006 w Błoniu, uregulowane w księdze wieczystej: 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 4/11, obr. 0006 - KW Nr WA1G/00056824/7 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 16,69 m
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: w planie miejscowym 2.4, a niniejszej uchwale 2.5

**§ 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 2020 r. poz. 282 ze zm.).

2. Na obszarze objętym inwestycją nie występuje żadna forma ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.).

**§ 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.

**ZALA  
DO U  
RADY  
Z DNI**

**PROJEKT  
BUDOWY  
WIELOR  
PODZIEM  
INFRASTR**

**ADRES INV  
ul. Lesznoy  
dz. ew. 4/7  
4/9, 4/10 ol**

**INWESTOR  
MAZDOM S  
ul. LESZNC  
06-870 BLC**

**JEDNOSTKA**

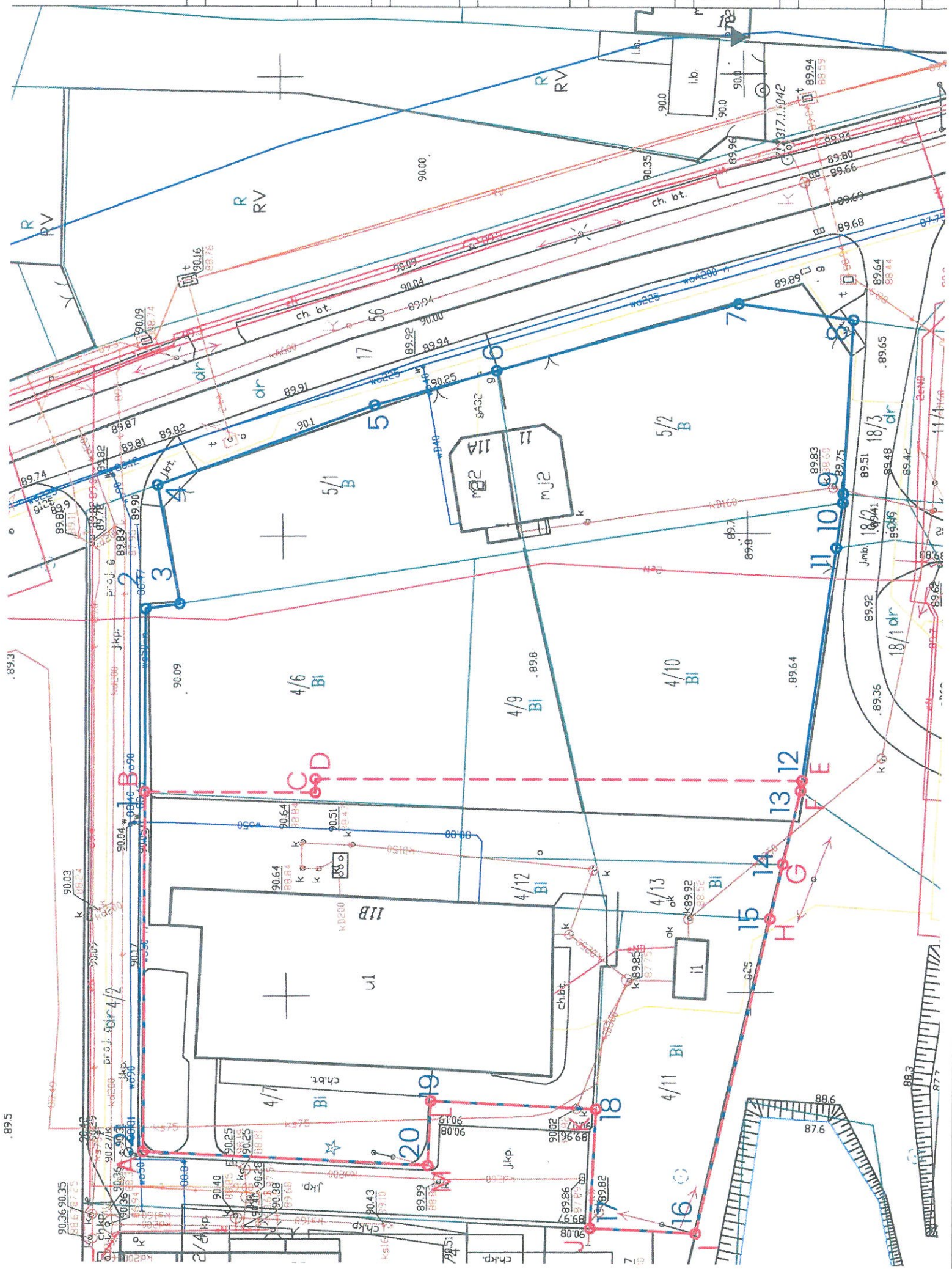


**PROJEKTANT**  
mgr inż. arc  
nr upr. MA/O  
uprawnienia b  
ograniczenia w s

**SPRAWDZAJA**  
mgr inż. arc  
nr upr. 20/PT  
uprawnienia b  
ograniczenia w s

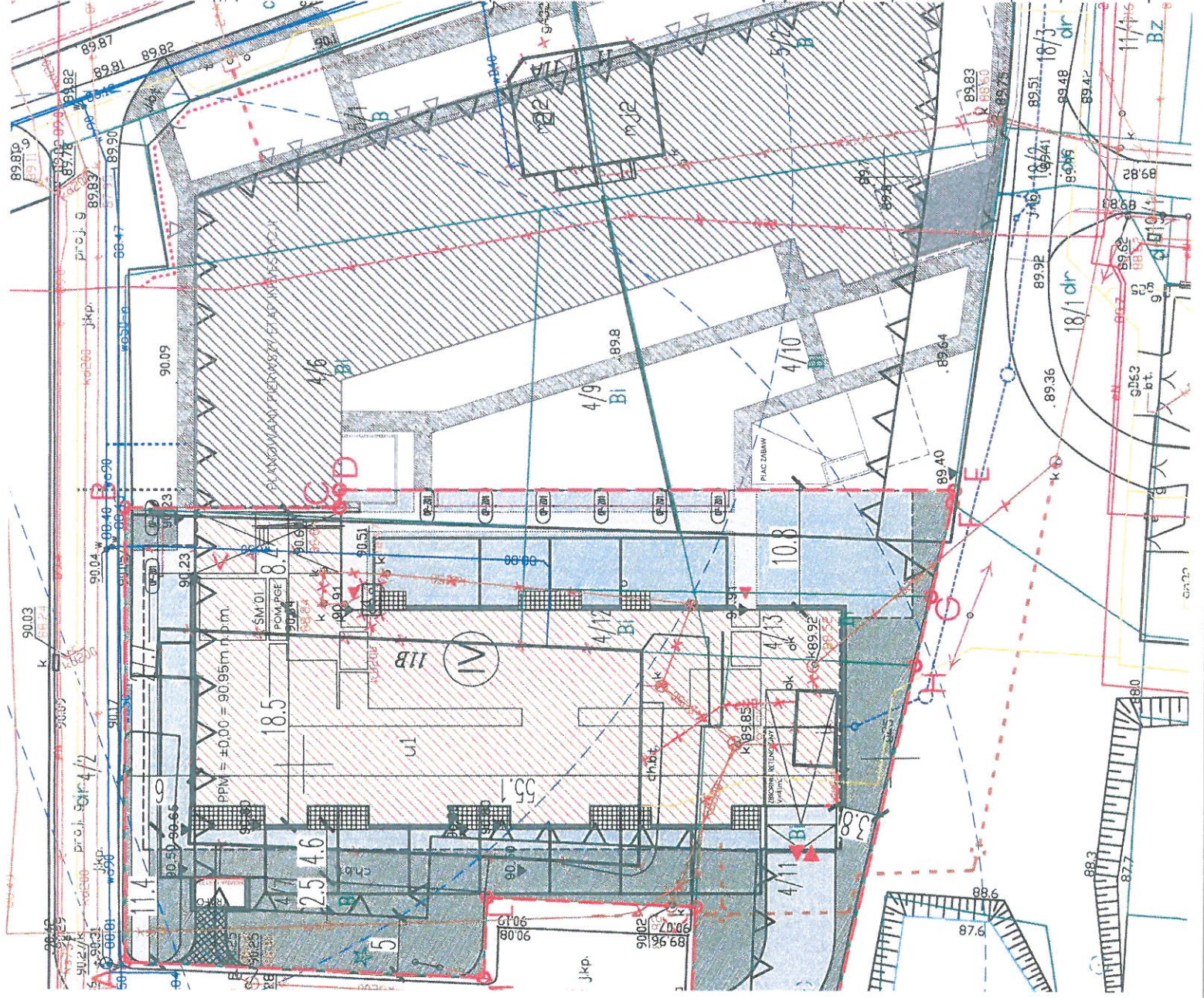
**ZESPÓŁ PR**  
arch. Kater  
inż. arch. Lit

Faza projekt  
**KONCEPCJA**  
Branża  
ADRIJAN



|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>PROJEKT</b>       | <b>BUDOWA WIELORC PODZIEM INFRAST</b>                     |
| <b>ADRES INWE</b>    | ul. Lesznow: dz. ew. 4/7, 4/9, 4/10 obi                   |
| <b>INWESTOR</b>      | MAZDOM S ul. LESZNO' 06-870 BŁO                           |
| <b>JEDNOSTKA</b>     |   |
| <b>PROJEKTAN</b>     | mgr inż. arci nr upr. MA/02 uprawnień bud ograniczeń w sp |
| <b>SPRAWDZA</b>      | mgr inż. arci nr upr. 20/PD uprawnień bud ograniczeń w sp |
| <b>ZESPÓŁ PRC</b>    | arch. Katerj inż. arch. Liuc                              |
| <b>Faza projektu</b> | <b>KONCEPI</b>  |
| <b>Branża</b>        | ADR LIT:  |

- OBRYŚ GARAZU PODZIEMNEGO
- PBC NA GRUNCIE RODZIMYM
- PBC NA PŁYTCIE GARAZU
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA PIESZA
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA JEZDNA
- OPASKA ŻWIROWA WOKÓŁ BUDYNKU
- LOKALIZACJA KONTENEROWEJ STACJI TRAFU
- POWIERZCHNIA Z 'GEOKRATY'
- WYGRODZENIA OGRÓDKÓW LOKATORSKICH
- WJAZD/WYJAZD Z GARAZU PODZIEMNEGO
- DOJŚCIA DO KŁATEK 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. OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE ZASILANIE OPRAW TERENOWYCH
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE TELETECHNICZNE -
- WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA



**PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI:**

POWIERZCHNIA ZAKRESU OPRACOWANIA - DZIAŁKI EW. NR 4/7, 4/9, 4/10, 4/12, 4/13 oraz części działek 4/6, 4/9, 4/10: **2689.9m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY  
**1078,5 m<sup>2</sup> (40% POWIERZCHNI TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM)**

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMIA:  
**4845.7 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PODZIEMIA:  
**1857 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ŁĄCZNIE:  
**6702.7 m<sup>2</sup>**

UZYSKANY WSPÓŁCZYNNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:  
**2,5**

IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:  
**4**

IŁOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH:  
**1**

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (DO KALENICY):  
**16.69 m**

## 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 2020 r. poz. 219 z późn. zm.), 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.

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 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 spełnione przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miejskiej w Błoniu do rozpatrzenia.