

Projekt

z dnia 8 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażami wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Obrońców Getta oraz ul. Żwirki i Wigury w Grodzisku Mazowieckim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz 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 (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, z późn. zm.) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażami wraz z niezbędną infrastrukturą (w tym podziemne zbiorniki na wody deszczowe) w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Obrońców Getta / ul. Żwirki i Wigury.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją, który stanowi działki ewidencyjne nr 101, 105, 175/1, 182/2, 163, 164 obręb 23 w Grodzisku Mazowieckim oraz obszar oddziaływania inwestycji wyznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkalna lokalu mieszkalnego: od 28 m²;
- 2) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań w całym budynku: 6300 m²
- 3) Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań w całym budynku do: 7160 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań dla całego budynku na:

- 1) minimalna liczba mieszkań: od 120;
- 2) maksymalna liczba mieszkań: do 155.

§ 5. Ustala się, że część inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową zlokalizowana będzie w kondygnacji parterowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy czym powierzchnia użytkowa ww. usług nie przekroczy 900 m².

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu. Teren objęty inwestycją mieszkaniową jest obecnie w większości nie zagospodarowany, na działce nr ew. 101 obręb 23 budynek usługowy nie użytkowany, przeznaczony do rozbiórki wraz z infrastrukturą. W terenie planowanej inwestycji zlokalizowane są inne nieużytkowane elementy infrastruktury – przyłącza do usunięcia oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia przeznaczona do przebudowy.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu. Teren na którym realizowana będzie planowana inwestycja mieszkaniowa ma bezpośredni dostęp do sieci miejskich: wod-kan, deszczowej i gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej zlokalizowanych w ulicach: Obrońców Getta, Rotmistrza Witolda Pileckiego, Żwirki i Wigury, F. Hynka, przy których planuje się inwestycję mieszkaniową. Ogrzewanie z własnego źródła - kotłownie gazowe własne.

§ 8. W ramach charakterystyki inwestycji mieszkaniowej określa się:

I. W zakresie potrzeb uzbrojenia terenu i sposobu zagospodarowania odpadów:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę w ilości szacunkowej: ok. 78 m³/dobę;
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną w ilości szacunkowej: ok. 190 kWh - 4560 kWh / dobę;

- 3) Odprowadzanie ścieków bytowych do systemu miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) Odprowadzanie ścieków z garaży do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych zlokalizowanych w przestrzeniach garaży podziemnych;
- 5) Ogrzewanie z własnych kotłowni gazowych zlokalizowanych na dachu budynku;
- 6) Gromadzenie odpadów stałych w pomieszczeniu śmietnika wbudowanego w bryłę budynku i okresowo wywożone przez specjalistyczną firmę.

2. Planowany sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana w formie zabudowy śródmiejskiej, tworzącej pierzeje oraz w głębi kwartału;
- 2) Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i garażami wraz z niezbędną infrastrukturą- w tym zbiorniki podziemne na wody deszczowe;
- 3) parkowanie zapewnione na terenie własnym w garażu podziemnym i naziemnym (w części parteru),
- 4) dostęp do dróg publicznych: bezpośredni od ul. Obrońców Getta, Rotmistrza Witolda Pileckiego, F. Hynka. Ul. Obrońców Getta będzie stanowiła drogę pożarową, istnieje także możliwość wykorzystania w tym celu ul. F. Hynka.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały w skali 1:500.

§ 9. W ramach charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisk określa się:

1. Parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Typ zabudowy o charakterze śródmiejskim, tworzący pierzeję oraz w głębi kwartału;
- 2) Funkcja mieszkalna wielorodzinna wraz z funkcją uzupełniającą, w tym usługi nieuciążliwe, garaże podziemne i naziemne wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) Maksymalna liczba mieszkań w budynku - do 155;
- 4) Powierzchnia użytkowa mieszkalna - do 7160 m²;
- 5) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkalna dla pojedynczego lokalu mieszkalnego - od 28 m²;
- 6) Maksymalna powierzchnia użytkowa usług - do 900 m²;
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku - do 5;
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych w budynku - do 1;
- 9) Maksymalna wysokość budynku - do 16,7 m;
- 10) Rodzaj dachu - dachy płaskie;
- 11) Minimalna liczba miejsc parkingowych w garażach według wskaźnika - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i handlu.

2. Dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji mieszkaniowej na środowisko.

- 1) Z przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynika, że inwestycja mieszkaniowa nie będzie wpływała negatywnie na środowisko i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) Magazynowanie odpadów odbywać się będzie zgodnie z zachowaniem przepisów odrębnych i wymaganych odległości oraz okresowo wywożone przez specjalistyczną firmę;
- 3) Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 10. Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie na działkach ewidencyjnych nr 101, 105, 175/1, 182/2, 163, 164 z obrębów 23 w Grodzisku Mazowieckim, uregulowane w księdze wieczystej KW Nr WA1G/00001111/6.

1. Obszar oddziaływania inwestycji mieszkaniowej realizowanej w Grodzisku Mazowieckim obejmuje fragment działek ewidencyjnych nr 100, 147, 112/2 z obrębów 23, stanowiących własność osób fizycznych oraz częściowo lub w całości działki ewidencyjne nr 174, 175/2, 176, 178, 182/5, 182/4, 182/3, 86/2 z obrębów 23, stanowiące jako drogi publiczne własność Gminy;

2. Elementy inwestycji mieszkaniowej realizowane będą w obszarze oddziaływania inwestycji jako nadwieszenia balkonami i wykuszami nad gminnymi działkami ewidencyjnymi nr 182/3, 182/4, 182/5 i 175/2 z obrębów 23, stanowiącymi pas drogowy ulicy Obrońców Getta oraz nad gminną działką ewidencyjną nr 86/2 z obrębów 23, stanowiącą pas drogowy ulicy Żwirki i Wigury.

§ 11. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496). Nie dotyczy.

§ 12. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496). Nie dotyczy.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

- 1) Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) Teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 3) Teren objęty inwestycją znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawastrzeń historycznych, w których prowadzenie robót ziemnych, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub niszczenia zabytku archeologicznego wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, ustala się obowiązek uzgodnienia projektu budowlanego z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) Teren objęty inwestycją znajduje się w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej A, przy czym na terenie inwestycji nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

§ 16. 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.

Burmistrz zapoznał się z projektem uchwały i kieruje go do RM, do trybu uchwalodawczego.

z up. Burmistrza

Piotr Galiński
Z-ca Burmistrza

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska



RADCA PRAWNY
Marcin Hemerling
WA - 6790
Sprawdzono pod
względem prawno



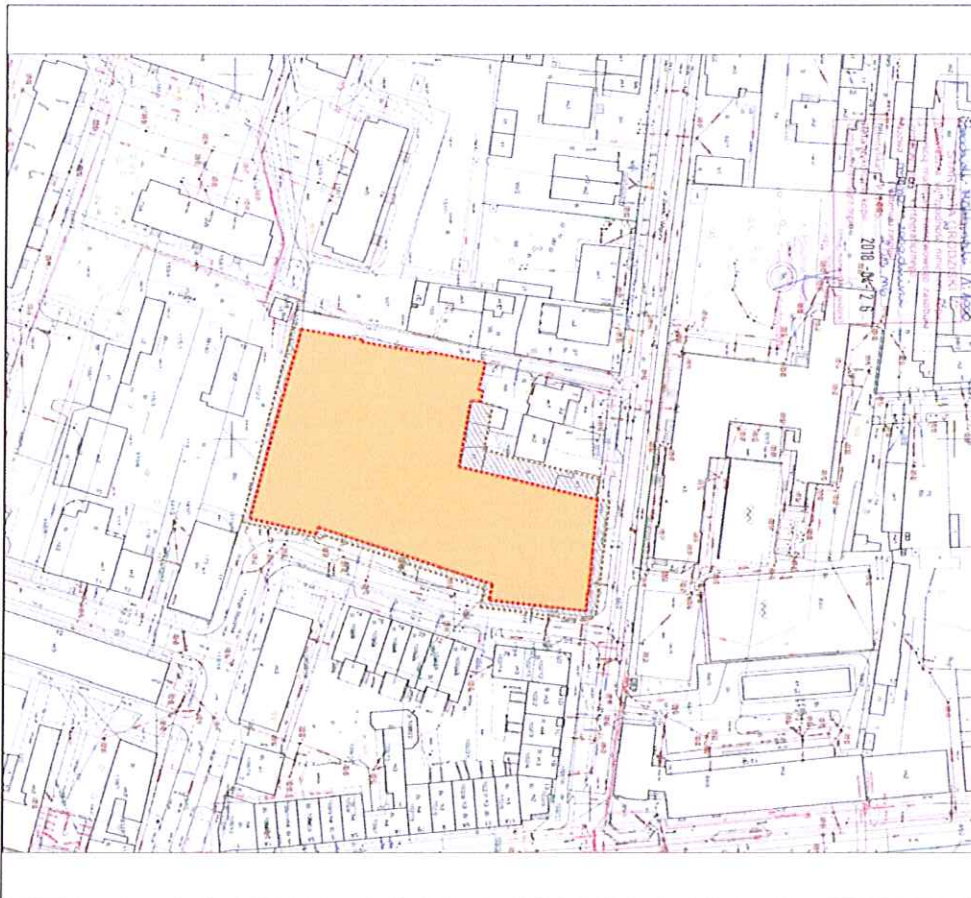
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../2019
RADY MIEJSKIEJ W GRODZIŃSKU MAZOWECKIM
Z DNIA ... 2019r

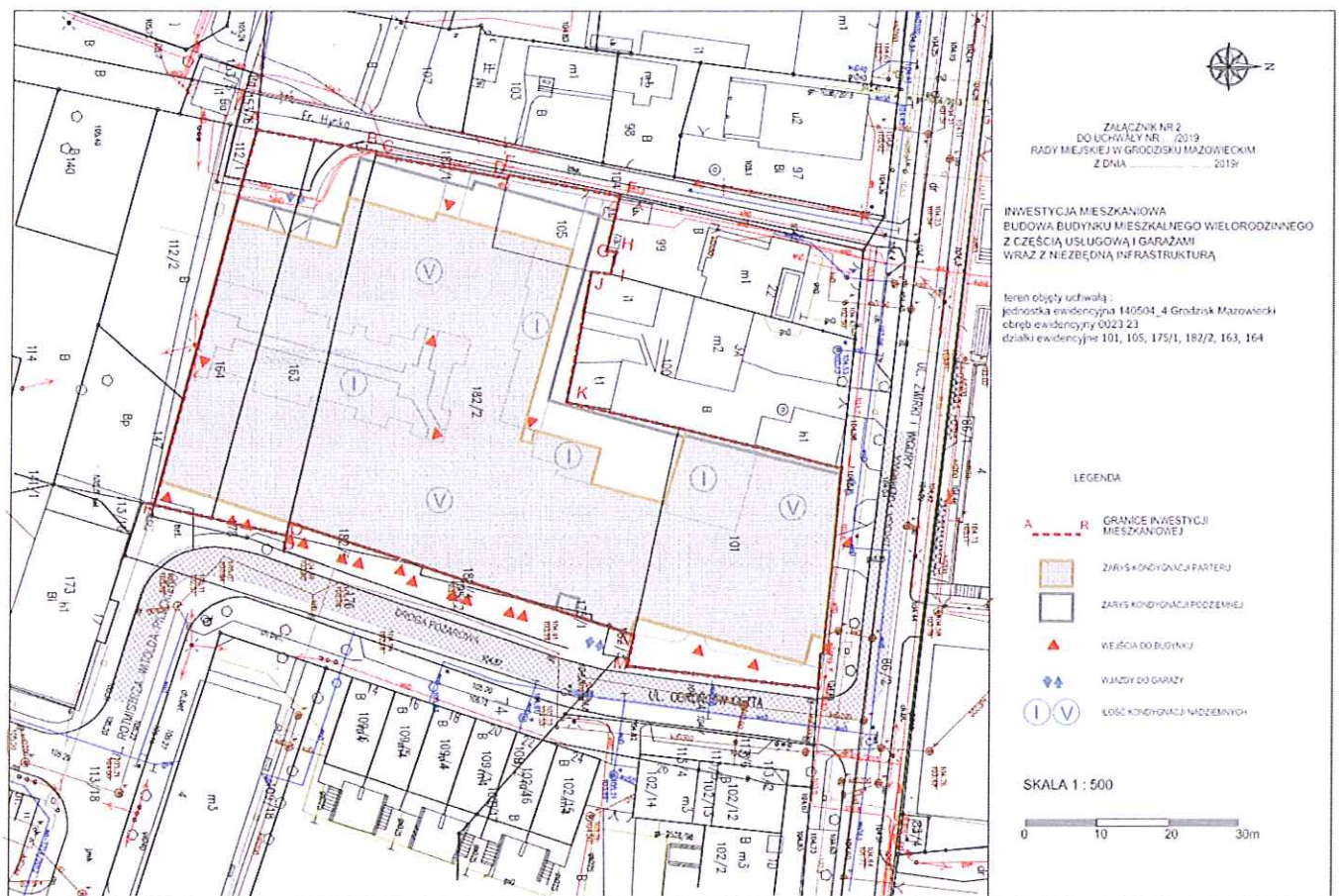
INWESTYCJA MIESZKANIOWA
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ I GARAZAMI
WRAZ Z NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ

LEGENDA

-  GRANICE TERENU INWESTYCJI
-  GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

SKALA 1 : 1 000





[Handwritten signature]

Uzasadnienie

Uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażami wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Obrońców Getta oraz ul. Żwirki i Wigury w Grodzisku Mazowieckim.

Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażami wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Obrońców Getta oraz ul. Żwirki i Wigury w Grodzisku Mazowieckim był wniosek inwestora. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Rada Miejska podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada Miejska, podejmując uchwałę, 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.

Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, wykazała, że teren którego dotyczy inwestycja stanowi część obszaru zaklasyfikowanego jako wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum i jako taki jest centralnym ośrodkiem administracyjno-usługowym, w tym inwestycji celu publicznego, z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, skupiającym najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze miejskim, lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym, z wyeksponowanym reprezentacyjnym obszarem miasta. Zwarta, intensywna i wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska tworzy pierzeje ulic i placów.

Kolejną przesłanką do podjęcia uchwały było ustalenie Studium, które zalicza teren na którym realizowana będzie inwestycja do obszaru dla którego wymagana jest rewitalizacja. Przekształcenie tego obszaru pozwoli na bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a ponowne wykorzystanie tego obszaru spowoduje ograniczenie zapotrzebowania na tereny nowe niezbędne dla rozwoju miasta. Pozostałe ustalenia Studium również są zachowane.

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na obszarze objętym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego mpzp części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka A11 Uchwała Nr 578/2017 Rady Miejskiej z dnia 7 września 2017r. (opublikowany w Dz. Woj. Maz. z dnia 27 września 2017 r. poz. 8277), jednak zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ponieważ obserwowany rosnący popyt na mieszkania w zabudowie wielorodzinnej na terenie miasta Grodzisk mazowiecki jest bardzo duży, a także w celu poprawy jakości życia mieszkańców oraz stworzenia możliwości osiedlania się na terenie miasta podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione i celowe.