

**UCHWAŁA NR LIII/ /22
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 24 października 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Juliusza Słowackiego w Grójcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zmianami¹⁾) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, parkingami oraz częścią handlowo-usługową w parterze w Grójcu przy ul. Juliusza Słowackiego, na działkach nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, 3670/19 oraz na częściach działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 obręb geodezyjny 0001-Grójec, jednostka ewidencyjna 140605_4 Grójec.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia – 12 000 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia 12 700 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 240 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 260 lokali mieszkalnych.

§ 5. Ustala się powierzchnię użytkową usług w budynkach max. 2540 m².

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu – 20 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu - 1 450m².

§ 6. Teren objęty wnioskiem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Działki nie są zabudowane. Obsługa komunikacyjna z ulic Juliusza Słowackiego, Józefa Wybickiego oraz ulicy bez nazwy symbol planistyczny 23KDD.

§ 7. Budynki przyłączone zostaną do sieci znajdujących się w ulicach wymienionych w § 6.

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie na wodę max. 48 m³/dobę;
2. Zapotrzebowanie na energię elektryczną 1 100 kW;
3. Zapotrzebowanie na gaz (ogrzewanie i ciepła woda) do 1200 m³/dobę;
4. Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, max. 46 m³/dobę;
5. Wody opadowe odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej i na teren objęty inwestycją max. 125 l/s;
6. Zaopatrzenie w ciepło ze źródła własnego na gaz ziemny.

¹⁾ Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2022r, poz.583, poz. 1005 i poz. 1079

7. Gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji do pojemników w komorach śmieciowych na terenie objętym decyzją.

8. Inwestycja składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, częścią handlowo usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną

9. Charakterystyka parametrów technicznych:

- powierzchnia terenu inwestycji 12 500 m²,
- powierzchnia zabudowy do 4 663,24 m²,
- długość elewacji do 66,70 m,
- wysokość do 18,00 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych max.5,
- minimalna ilość miejsc postojowych – wg wskaźnika: 1 miejsce postojowe na mieszkanie i 2 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług

10. Budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, nie będą wytwarzać pola elektromagnetycznego, emitować pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów:

- nr 841/1, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00088604/8 o powierzchni 1 167 m²
- nr 3671/18, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 913 m²
- nr 3671/19, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 909 m²
- nr 3671/20, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 876 m²
- nr 3671/13, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 838 m²
- nr 3671/14, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 838 m²
- nr 3671/15, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 840 m²
- nr 3671/17, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 156 m²
- nr 3671/21, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 97 m²
- nr 3672/23, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 722 m²
- nr 3672/24, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 872 m²
- nr 3672/5, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 883m²
- nr 3672/26, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 20 m²
- nr 3672/27, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 784 m²

- nr 3672/28, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 891 m².
- nr 3672/29, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 871 m².
- nr 3673/23, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00099082/2 o powierzchni 30 m².
- nr 3671/16, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00039220/4 o powierzchni 416 m².
- nr 3670/19, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00067390/1 o powierzchni 386 m² oraz częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów:
- nr 3672/30, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00039220/4 o powierzchni 200 m².
- nr 3671/22, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00039220/4 o powierzchni 200 m².
- nr 841/2, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00057432/5 o powierzchni 80 m².
- nr 3670/10, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00039220/4 o powierzchni 50 m².
- nr 3670/12, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00039220/4 o powierzchni 150 m².
- nr 3670/22, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00039220/4 o powierzchni 100 m².

§ 10. Nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, nie dotyczą ustalenia, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody, przy realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2) teren objęty inwestycją nie jest objęty żadnymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 12. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem publikacji.

ZAL CZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIII/122
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU
Z DNIA 24 PA DZIERNIA 2022R.



- LEGENDA**
- 1 Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1 - 5 kondygnacji mieszkalnych + parking podziemny
 - 2 Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 - 5 kondygnacji mieszkalnych + parking podziemny
 - 3a Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 - 5 kondygnacji mieszkalnych + parking podziemny + usługi w parterze
 - 4 Miejsca gromadzenia odpadów
 - 5 Stacja trafo
 - 6 Niecka retencyjna/ogród deszczowy
 - Granice terenu na którym będzie realizowana inwestycja oznaczone cyframi 1-2-3...38-39-40
 - Granice działek objętych inwestycją
 - Granice obszaru na który będzie oddziaływać inwestycja oznaczone literami A-B...H-I
 - 0.00-09.75 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Projektowana rzędna posadzki/terenu
 - Projektowane wjazdy na teren inwestycji
 - Wjeżdża do budynku
 - Wjazdy do budynku
 - MP Miejsca postojowe osobowe 2,5x5,0 m
 - M Miejsca postojowe dla niepełnosprawnych 3,5x5,0 m
 - Powierzchnia mieszkalna
 - Powierzchnia usługowa w parterze
 - Teren biologicznie czynny
 - Zieleni na dachu
 - Niecka retencyjna/ogród deszczowy
 - Płyty parkingowe azurowe
 - Powierzchnia utwardzona
 - Chodniki
 - Miejsca postojowe dostępne z dróg gminnych
 - g --- Projektowane przyłącze/zewnętrzna instalacja gazu
 - w --- Projektowane przyłącze/zewnętrzna instalacja wody
 - ks --- Projektowane przyłącze/zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
 - kd --- Projektowane przyłącze/zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej
 - eh --- Projektowane przyłącze/zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna
 - o --- Oświetlenie terenu
 - o --- Hydrant do gaszenia zewnętrznego

	m2	%
Pow. terenu objętego opracowaniem	12500,00	100,00%
Pow. Zabudowy, w tym	4667,95	37,34%
Budynek 1	1202,53	9,62%
Budynek 2	1202,53	9,62%
Budynek 3	2262,89	18,10%
Pow. utwardzona, w tym:	4 832,80	38,66%
Drogi, place	2 920,00	23,43%
parking zielony	615,25	4,92%
Chodniki	1 288,55	10,31%
zielenie tarasy	205,00	1,64%
Powierzchnia biologicznie czynna	3 204,25	25,63%

Miejsca postojowe, w tym:	281
Naznaczonych na terenie inwestycji	96
Naznaczonych w pasie drogowym	66
Podziemnych w garażu	117
Miejsca postojowe dla mieszkańców	241
Miejsca postojowe dla usług	29
Miejsca dodatkowe	11
Powierzchnia całkowita, w tym:	24 870,60
Budynek 1	7 032,70
Budynek 2	7 032,70
Budynek 3	10 805,20

Intensywność zabudowy	1,99
Powierzchnia użytkowa mieszkań	12 595,92
Budynek 1	3 965,27
Budynek 2	3 965,27
Budynek 3	4 665,38
Liczba mieszkańców	450
Powierzchnia użytkowa usług	1 443,00
Liczba mieszkań	241
Budynek 1	75
Budynek 2	75
Budynek 3	91

Nazwa inwestycji	BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, PARKINGAMI ORAZ CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ	
Stadium	KONCEPCJA ARCHITECTONICZNO-URBANISTYCZNA	
Investor	Kavu Sp. z O.O. Jastrzębia Stara 9a, 05-640 Mogielnica	
Adres	3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, cz. dz. 3670/17, 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 obręb: 1140605_4.0001-Grójec	Data SIERPIEŃ 2022
Tytuł rysunku	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	Skala 1 : 500
Opracował	mgr inż. arch. Witold Malmom nr upr. GP-III-7342/130/91	Podpis
Nr rysunku	ZALĄCZNIK NR 1	

ID weryfikacji: 98369-239c5acd (na stronie: <https://grojec.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 11.05.2022 r. Wniosek: GK.6642.927.2022
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Uzasadnienie

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, parkingami oraz częścią handlowo-usługową w parterze w Grójcu przy ul. Juliusza Słowackiego, na działkach nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, 3670/19 oraz na częściach działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 obręb geodezyjny 0001-Grójec, jednostka ewidencyjna 140605_4 Grójec został złożony w dniu 30 sierpnia 2022r.

Wniosek obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych każdy, z 240 do 260 mieszkańami i 12 000 do 12 700 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych przewidziano, w garażach podziemnych oraz na powierzchni terenu.

W parterz jednego budynku zaplanowano część handlowo usługową o max. powierzchni użytkowej 2540 m².

Budynki zaplanowano na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowąwielorodzinną.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu w zakresie:

- wskaźnika intensywności zabudowy (**2,0** w planie 1,0)
- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (**20%** - w planie 30 %),
- wysokości zabudowy (**18,00** m w planie 16,00 m),
- ilości miejsc postojowych (**1 m.p./mieszkanie** w planie 1,5 m.p./mieszkanie, **2 m.p./ każde 100 m2 powierzchni użytkowej usług** w planie 3 m.p./ każde 100 m2 powierzchni użytkowej usług)

W dniu 2 września 2022r. wniosek został umieszczony na stronie internetowej urzędu z informacją o terminie i formie składania uwag do wniosku. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku nie złożono uwag.

W dniu 5 września 2022r . wysłano powiadomienie o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do organów wymienionych w 7 ust.12 pkt 11 i pkt 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

W odpowiedzi na ww powiadomienia:

1. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji zaopiniowało pozytywnie wniosek
2. Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie wniosek.
3. Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zaopiniował wniosku ze względu na brak audytu krajobrazowego.
4. Miejska Komisja Urbanistyczno Architektoniczna w Grójcu zaopiniowała pozytywnie wniosek z uwagami. Pozostałe organy nie zajęły stanowiska.

Wnioskodawca: Kavu Sp. z o.o., Jastrzębua Stara 9a, 05-640 Mogielnica