

Projekt

Przygotował Dariusz Iwańczyk

**UCHWAŁA NR LXXIII/.../24
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zdrojowej w Grójcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 195), Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Zdrojowej na działce nr 3358/18 oraz fragmentach działek nr 3358/3, 3358/17, 3358/19 i 3358/21 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 – 10 000 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia 10 800 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 200 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 230 lokali mieszkalnych.

§ 5. Nie przewiduje się usług w budynkach.

§ 6. Teren objęty wnioskiem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działki nie są zabudowane. Obsługa komunikacyjna z ulicy Zdrojowej oraz ulic bez nazwy o symbolach planistycznych 4KDL, 8KDL i 9KDD.

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

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie na wodę max. 2 x 34 m³/dobę;
2. Zapotrzebowanie na energię elektryczną max. 2 x 291,30 kW
3. Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, max. 2 x 32,3 m³/dobę;
4. Wody opadowe odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej i na teren objęty inwestycją.
5. Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.
6. Gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji do pojemników w komorach śmieciowych na terenie objętym decyzją.

7. Inwestycja składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną

8. Charakterystyka parametrów technicznych:

- powierzchnia terenu inwestycji do 11 249 m²,

¹⁾Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2023r, poz.572, poz. 1463 i poz. 1688

- powierzchnia zabudowy do 2 555 m²,
- długość elewacji każdego z budynków do 73 m,
- wysokość do 19,50 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych max.6,
- minimalna ilość miejsc postojowych – wg wskaźnika 1,5 m.p. na mieszkanie,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej,
- minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu 50% powierzchni biologicznie czynnej.

9. Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym nie będzie miał 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 działce i częściach działek oznaczonych w ewidencji gruntów:

- nr 3358/18, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00004580/1 o powierzchni 10 455 m²
- nr 3358/3 o powierzchni 320 m², nr 3358/17 o powierzchni 148 m², nr 3358/19 o powierzchni 138 m², nr 3358/21 o powierzchni 188 m², obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00055730/0

§ 10. Nieruchomość, na której 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.

MAPA ZASADNICZA
kopia o niepełnej treści bez ustalenia granic
ob. Grójec dz nr 3358/18, 3358/20
gm. Grójec
Skala 1:500

OKI 6642.198.2024

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Grójecki
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1408.7.165.20.06.3.3
Data wykonania kopii	2024-01-19
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

MPZP
Uchwała nr
XI/95/19

3MN/U

MPZP
Uchwała nr
XXXVIII/341/21

UU31B

MPZP
Uchwała nr
XXXI/228/08

5MN/U

9MN/U

GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ
A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-
V-W-X-Y-Z-A'-B'-C'-D'-E'-A

ZAŁ. CZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXII/ /24
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU
Z DNIA 25 MARCA 2024R.

LEGENDA:

- granice terenu objętego inwestycją / granice obszaru oddziaływania inwestycji oznaczone literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z,A',B',C',D',E',A
- projektowane budynki
- obrys projektowanego podziemia
- granica obowiązującego MPZP
- linia zabudowy zgodna z obowiązującym MPZP
- projektowane jazdy wg odrębnego opracowania
- wejścia do budynków
- wjazdy do garaży podziemnych
- projektowane przyłącza wodociągowe
- projektowane przyłącza elektroenergetyczne oraz złącze
- projektowane przyłącza kanalizacji deszczowej
- projektowane przyłącza kanalizacji sanitarnej
- projektowane przyłącza ciepłne
- planowana droga pożarowa wg odrębnego opracowania
- wiaty śmietnikowe
- miejsce parkingowe 5 x 2,5 m
- miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych 5 x 3,6 m

Bilans terenu

zagospodarowanie	[m2]	%
utwardzenia na gruncie	4 094	36,4%
zabudowa	2 555	22,7%
zieleń	1 260	11,2%
zieleń na stropie	3 340	29,7%
	11 249	100,0%

Powierzchnia biologicznie czynna - 26%

Wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4

Liczba mieszkań - 224 szt.
Liczba miejsc postojowych - 336 szt.
(1,5 m.p. na mieszkanie)

Nazwa obiektu budowlanego:	DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE Z GARAZAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ w Grójcu przy ul. Zdrojowej na dz. nr 3358/18 oraz na fragmencie dz. nr 3358/3, 3358/17, 3358/19 i 3358/21	
Tytuł rys.:	ZAŁĄCZNIK NR 2 ZAGOSPODAROWANIE TERENU	Nr rys.: 1
Projektant:	mgr inż. arch. SYLWIA SIENICA nr upr. MA/070/2015	Skala: 1 : 500 Data: luty 2024



Uzasadnienie

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Zdrojowej na działce nr 3358/18 i częściach działek nr 3358/3, 3358/17, 3358/19 i 3358/21 obręb geodezyjny 0001-Grójec, jednostka ewidencyjna 140605_4 Grójec został złożony w dniu 14 lutego 2024r.

Wniosek obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych, z 200 do 230 mieszkańami i 10 000 do 10 800 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych przewidziano, w garażach podziemnych oraz na powierzchni terenu.

Budynki zaplanowano na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nieuciążliwe. Cały teren objęty wnioskiem oddzielony jest od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ulicami, będącymi drogami publicznymi.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu w zakresie:

- przeznaczenia podstawowego terenu (**zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),
- wskaźnika intensywności zabudowy (**1,4** - w planie 0,7)
- wysokości zabudowy (**19,50 m** - w planie 12,00 m),
- ilość kondygnacji (**6** - w planie 3).
- wskaźnika powierzchni zabudowy (**25%** - w planie 30%)
- wskaźnika miejsc postojowych (**1,5 m.p. na mieszkanie** - w planie 2,0 m.p. na mieszkanie)

Inwestycja spełnia standardy urbanistyczne określone w ustawie.

W dniu 16 lutego 2024r. 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 19 lutego 2024r . 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.Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zaopiniował wniosku ze względu na brak audytu krajobrazowego.

2.Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie lokalizację inwestycji.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska.

Wnioskodawca - "TESTA,, Stanisław Wilk, Grójec ul. Zdrojowa 21/5