

Projekt

Przygotował: Dariusz Iwańczyk

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

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wiatracznej

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 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. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, częścią handlowo-usługową w parterze jednego budynku oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Wiatracznej na działce nr 891/2 w obrębie 0001 Grójec, jednostka ewidencyjna: 140605_4 Grójec.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Grójec.

¹⁾ Brak treści przypisu

Uzasadnienie

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, częścią handlowo-usługową w parterze jednego budynku oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Grójcu przy ul. Wiatracznej na działce nr 891/2 w obrębie 0001 Grójec, jednostka ewidencyjna: 140605_4 Grójec został złożony w dniu 14 lutego 2024r.

Pismem z dnia 15 lutego 2024r. wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony w dniu 16 lutego 2024r.

Wniosek obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, częścią handlowo-usługową w parterze jednego budynku o wysokości 5 kondygnacji o 55 do 73 mieszkaniach i 2800 do 3500 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 117 przewidziano w garażu podziemnym oraz na terenie działki objętej wnioskiem.

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

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 (17,50 m - w planie 12,00 m),

- ilość kondygnacji (6 - w planie 3).

- intensywność zabudowy (1,2 - w planie 0,6)

- wskaźnika miejsc postojowych (1,5 m.p. na mieszkanie - w planie 2,0 m.p. na mieszkanie)

- wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (25% - w planie 30%)

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 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.

W dniu 4 marca 2024r mieszkańcy ulic Wiatracznej, Sienkiewicza, Chopina i Konopnickiej w Grójcu złożyli uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej, pod uwagami podpisy złożyło 47 osób. W uwagach podniesiono niezgodność inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że realizacji inwestycji wiązałaby się z naruszeniem interesów lokalnej społeczności, która planując swoje inwestycje kierowała się ustaleniami MPZP oraz zaburzeniem ładu przestrzennego, w związku z budowa wysokich bloków na terenie osiedla domów jednorodzinnych.

Rozpatrując wniosek oraz złożone uwagi należy uznać je za zasadne.

Mimo spełnienia warunków zawartych w art.17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowana inwestycja zbyt mocno ingeruje w istniejącą już oraz planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka bezpośrednio sąsiadująca z terenem inwestycji od strony zachodniej została podzielona zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną. Działki stały się przedmiotem obrotu

z takim przeznaczeniem, na działce nr 890/5 powstał już budynek mieszkalny jednorodzinny w odległości niecałe 7 m od terenu objętego wnioskiem. Najbliższy teren przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajdują się w odległości ponad 100 m od działki objętej wnioskiem.

Realizacja wnioskowanej inwestycji spowodowałaby naruszenie słusznego interesu społeczności lokalnej oraz zaburzenie ładu przestrzennego, ponieważ działka na której jest planowana nie

będzie sąsiadowała z żadną inną o podobnej zabudowie i tak znacznej wysokości (17.50 m, wysokość dopuszczona w planie miejscowym 12,00 m).