

Projekt

Przygotował Dariusz Iwańczyk

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

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy bez nazwy (symbol planistyczny 36KDD) 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 ulicy bez nazwy (symbol planistyczny 36KDD) na działkach nr 4358/32 i 3617/8 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 – 4 700 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia 5 500 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 90 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 120 lokali mieszkalnych.

§ 5. Nie przewiduje się usług w budynkach.

§ 6. Teren objęty wnioskiem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną . Działki nie są zabudowane. Obsługa komunikacyjna z ulicy bez nazwy o symbolu planistycznym 36KDD.

§ 7. Budynki przyłączone zostaną do sieci znajdujących się w ulicy wymienionej w § 6 i ul. Sienkiewicza.

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie na wodę max. 58,8 m³/dobę;
2. Zapotrzebowanie na energię elektryczną max. 149 kW
3. Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, max. 58,8 m³/dobę;
4. Wody opadowe odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej i na teren objęty inwestycją.
5. Zaopatrzenie w ciepło z własnej ciepłowni na gaz ziemny.
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, dopuszcza się etapowanie inwestycji.
8. Charakterystyka parametrów technicznych:

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

- powierzchnia terenu inwestycji do 5 547 m²,
- powierzchnia zabudowy do 1 445 m²,
- długość elewacji każdego z budynków do 43,20 m,
- wysokość do 18,50 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych max.5,
- 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. Budynki 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 4358/32, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00015316/0 o powierzchni 3 782 m²
- nr 3617/8, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G/00100014/6 o powierzchni 1765 m²,

§ 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 DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:500
działka nr 3617/8 i 4358/32
jednostka ewidencyjna: 140605_4 – GRÓJEC – MIASTO
obręb: 0001 – GRÓJEC

Mapa opracowana w technologii numerycznej na podstawie mapy zasadniczej oraz wyników zgłoszenia pracy geodezyjnej zarejestrowanej w ODGIK w Grójcu pod numerem GK.6640.180.2024.
Układ współrzędnych: „PL-2000”
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Mapa aktualna w granicach opracowania zaznaczonego kolorem
wg stanu na dzień 18-01-2024 r.
sekcja mapy: mapa numeryczna

Nie wyklucza się istnienia w terenie również urządzeń podziemnych, dla których brak było informacji branżowych i nie zostały odnalezione w terenie w czasie inwentaryzacji geodezyjnej.

Mapa do celów projektowych została wykonana bez przeprowadzenia badania dotyczące obciążenia służebnościami gruntowymi

Przedstawione granice działek ewidencyjnych mogą pochodzić z wektoryzacji mapy ewidencyjnej a położenie punktów granicznych może nie spełniać wymogów dokładnościowych zgodnie z § 31 ust. 1 pkt. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 1429)

USŁUGI GEODEZYJNE
Wojciech Dudziński
05-600 Grójec, ul. J. Piłsudskiego 15 lok.1
NIP 797-114-01-44, Regon 670890800
tel. 604-582-430, email: wdudziński@op.pl

GEODETA UPRAWNIONY
Wojciech Dudziński
upr. MGPIB Nr 15414
05-600 Grójec, ul. Piłsudskiego 15 lok.1
tel. 670-44-05, 604-582-430

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń. Oświadczam, że operat techniczny zawierający rezultaty prac geodezyjnych w wyniku których powstał niniejszy dokument uzyskał pozytywny wynik weryfikacji	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	GK.6640.180.2024
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Grójcecki
Wykonawca prac geodezyjnych	Usługi Geodezyjne Wojciech Dudziński
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	GK.6640.180.2024_1 01.02.2024
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Wojciech Dudziński Nr uprawnień 15414

GEODETA UPRAWNIONY
Wojciech Dudziński
upr. MGPIB Nr 15414
05-600 Grójec, ul. Piłsudskiego 15 lok.1
tel. 670-44-05, 604-582-430

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500



GRANICE TERENU OBJĘTEGO NWESTYCJĄ A-B-C-D-A

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

OZNACZENIA:

- A-D GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- OBRYSY PROJEKTOWANYCH GARAŻY PODZIEMNYCH
- OBRYSY PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
- GRANICA STREFY POTENCJALNEGO SZKODLIWEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
- LICZBA PROJ. KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY ZGODNA Z MPZP
- PROJEKTOWANY ZJAZD WG ODRĘBNEGO OPRAWOWANIA
- DOJŚCIA PROWADZĄCE DO BUDYNKÓW
- WJAZD DO GARAŻY PODZIEMNYCH
- ALTANY ŚMIETNIKOWE
- PLAC ZABAW STREFA REKREACJI
- MIEJSCA POSTOJOWE NAZIEMNE, WYMIAR 2,5x5,0m
- MIEJSCA POSTOJOWE NAZIEMNE DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ, WYMIAR 3,6x6,0m
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI NA DZIAŁKACH SĄSIEDNIACH
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ IZOLACYJNA - DO ZACHOWANIA

BILANS TERENU:

- POWIERZCHNIA DZIAŁEK NR EWID. 4358/32, 3617/8: 5546,0 m²
- POW. ZABUDOWY PROJ. BUDYNKÓW ~ 1445,0 m²
- POW. PROJ. NAWIERZCHNI UTWARDZONYCH ~ 2331,0 m²
- POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA (100) 1261,0 m²
- POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA - ZIELEŃ NA STROPIE GARAŻY (50%) 1018,0 m² x50% = 509,0 m²
- LICZBA MIESZKAŃ - 100 SZT.
- LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH - 150 SZT. (1,5m.p. MIESZKANIE)

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	forma MARIA FORYŚ-GAWORSKA UL. PIŁSUDSKIEGO 4 lok.3 26-600 BĄDŃ tel. 795-187-41-16 e-mail: forma@op.pl
INWESTYCJA:	BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ
ADRES OBIEKTU	GRÓJEC, UL. TUWIMA DZ. NR EWID. 36178, 435832 OBREB: 0001 – GRÓJEC JEDN. EWID. 140605_4 – GRÓJEC - MIASTO
INWESTOR:	PERFECT PROPERTY 1 Sp. z o.o. UL. ŚWIERADOWSKA 47 02-662 WARSZAWA KRS: 0001069030, NIP 521-404-48-59 REGON: 526945242 P. WŁODZIMIERZ GRZANKA CZŁONEK ZARZĄDU
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. MARIA FORYŚ-GAWORSKA upr. nr MA00809 uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
BRANŻA:	ARCHITEKTURA
STADIUM:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
TYTUŁ RYSUNKU:	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DATA OPRACOWANIA:	SKALA RYSUNKU: NR RYSUNKU

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 ulicy bez nazwy odchodzącej od ulicy Sienkiewicza, na działkach nr 4358/32 i 3617/8 obręb geodezyjny 0001-Grójec, jednostka ewidencyjna 140605_4 Grójec został złożony w dniu 20 lutego 2024r..

Wniosek obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, z 90 do 120 mieszkaniami i 4 700 do 5 500 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 i wielorodzinną .

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu w zakresie:

- wskaźnika intensywności zabudowy (**2,2** - w planie 1,0)
- wysokości zabudowy (**18,50 m** - w planie 16,00 m),
- wskaźnika powierzchni zabudowy (**25%** - w planie 30%)
- geometrii dachu (**dach płaski** - planie dachy o nachyleniu 30°-45°)

Inwestycja spełnia standardy urbanistyczne określone w ustawie.

W dniu 21 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 22 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.

3.Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji zaopiniował pozytywnie lokalizację inwestycji.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska.

Wnioskodawca - "Perfekt Property I sp. z o.o., Warszawa ul. Świeradowska 47