

**UCHWAŁA NR XXIV/ /20
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 29 czerwca 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Pawła II w Grójcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) 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 2020 r. poz. 219), Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej obejmującą zabudowę mieszkalną wielorodzinną z usługami, garażem podziemnym i infrastrukturą, przy ul. Jana Pawła II w Grójcu, na działkach nr 773/12 i 775/7 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) minimalną powierzchnia – 30,00 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia 85,00 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 90 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 100 lokali mieszkalnych.

§ 5. Ustala się powierzchnię usług zlokalizowanych na parterze budynku:

- 1) minimalną powierzchnia – 50,00 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia 250,00 m².

§ 6. Teren objęty wnioskiem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przeznaczony jest pod usługi oświaty oraz usługi nieuciążliwe. Działka nie jest zabudowana. Obsługa komunikacyjna z ulicy Jana Pawła II i ulic bez nazwy oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 17 KDD i 18 KDD.

§ 7. Budynek przyłączony zostanie do sieci znajdujących się w ulicy Jana Pawła II.

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie na wodę max. 58,8 m³/dobę;
2. Zapotrzebowanie na energię wynosi 174 kW dla budynku A i 112 kW dla budynku B ;
3. Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, max. 58,8 m³/dobę;
4. Wody opadowe odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z parkingów i dróg dojazdowych za pośrednictwem urządzeń podczyszczających;
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 usługami w parterze (w budynku A), garażem podziemnym, wejścia główne do budynków od strony ulic oraz dziedzińca, wejścia do lokali usługowych od strony ulicy Jana Pawła II, wjazd do garażu od ulicy Jana Pawła II.

8. Charakterystyka parametrów technicznych:

- powierzchnia terenu inwestycji 3 918 m²,
- powierzchnia zabudowy do 1 558,10 m²,
- powierzchni biologicznie czynna min. 1 059,85 m²
- kubatura budynku A do 19 174,28 m³, budynku B do 16 753,36 m³
- długość elewacji południowej (wzdłuż ul. Jana Pawła II) do 33,86 m,
- wysokość do 17 m,
- ilość kondygnacji max. 5,
- minimalna ilość miejsc postojowych – 100,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3.

9. Budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterze i garażem podziemnym nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, nie wytwarzają pola elektromagnetycznego, nie emitują pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach oznaczonej w ewidencji gruntów: nr 773/12, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G00029510/1 o powierzchni 2 186 m²; nr 775/7, obręb geodezyjny 0001 Grójec, jednostka geodezyjna 140605_4 Grójec-Miasto– księga wieczysta RA1G00000354/0 o powierzchni 1 732 m²;

§ 10. Nieruchomość, 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. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Projekt Burmistrza Gminy i Miasta Grójec

Przygotował: Dariusz Iwańczyk - Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska



**GRANICE TERENU OBJ TEGO
INWESTYCJI
OZNACZONO LITERAMI
A-B-C-D-E-F-G-H-A**

SKALA 1 : 500

LEGENDA

- - - - - granica działek
- - - - - granica oddziaływania
- - - - - nadwieszenia i balkony
- - - - - obrys garażu
- △ △ △ linia zabudowy
- ▭ budynki projektowane
- ▲ wjazd na garażu
- ▲ wjazd na działkę
- ▲ wejście do klatek schodowych
- ▲ wejście do usług
- ▲ wejście do śmietników
- Ⓟ oznaczenie ilość kondygnacji
- Teren zielony na garażu
- Teren zielony na gruncie rodzimym
- Teren utwardzony
- Chodniki
- Plac zabaw
- Plac rekreacyjny
- Opaski żwirowe

**ZAŁ CZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV/ /20
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE
Z DNIA 29 CZERWCA 2020R.**

Uzasadnienie

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnego z usługami w parterze (w części jednego budynku) i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, przy ul. Jana Pawła II w Grójcu został złożony w dniu 18 maja 2020r.

Wniosek obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 5 kondygnacji o 90 do 100 mieszkań i do 5 250,00 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 100 przewidziano, w garażu podziemnym.

Po analizie wniosku stwierdzono:

- Budynki zaplanowano na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczonym pod usługi oświaty i usługi nieuciążliwe.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu w zakresie: przeznaczenia terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, wymaganej liczby miejsc parkingowych, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grójec wnioskowany teren inwestycji znajduje się w strefie A obejmującej miasto Grójec w jego granicach administracyjnych i częściowo tereny sąsiadujących sołectw, które winny być traktowane jako potencjalne, miejskie tereny rozwojowe. W załączniku graficznym obszar objęty inwestycją oznaczono jako teren istniejącego zainwestowanego miejskiego mieszkalnego, usługowego i gospodarczego. Planowana inwestycja nie prowadzi do zmiany ustaleń studium a w szczególności zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenu. Inwestycja spełnia więc warunek, iż nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grójec.

- Na terenie gminy nie utworzono parku kulturowego nie analizowano więc braku sprzeczności inwestycji z uchwałą o utworzeniu takiego parku.

- Planowana inwestycja spełnia standardy lokalizacyjne i realizacyjne określone w art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Rada Miejska nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

W dniu 20 maja 2020r. 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 20 maja 2020r. 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 Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zaopiniował wniosku ze względu na brak audytu krajobrazowego.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska.