



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 maja 2024 r.

Poz. 5663

UCHWAŁA NR LXXXIII/633/24 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Modlińskiej, na terenie części działki ewid. nr 41/2 obr. 0002

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 -3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) w zw. z art. 70 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków A, B, C, D: trzy budynki mieszkalne wielorodzinne i jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku A wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Modlińskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje część działki ewidencyjnej nr 41/2 obręb 0002 w Błoniu.

§ 3. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia: 7800 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 8230 m².

§ 5. Dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna liczba mieszkań: 150;
- 2) maksymalna liczba mieszkań: 164.

§ 6. Na działalność usługową lub handlową przewiduję się od 1 do 5 lokali w parterze budynku A o powierzchni od 30 m² do 500 m² łącznie.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu. Teren objęty inwestycją mieszkaniową obecnie jest niezagospodarowany, przeznaczony na tymczasowy skład materiałów budowlanych. Na terenie brak jest uzbrojenia, a także zadrzewienia. Teren części działki ewidencyjnych nr 41/2 obr. 0002 zostanie zabudowany zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B, C, D: trzy budynki mieszkalne wielorodzinne i jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku A. Budynki będą posiadały garaże podziemne wraz z niezbędną infrastrukturą. Niezabudowana część terenu zostanie zagospodarowana przez plac zabaw i tereny rekreacyjne, zieleń urządzoną, urozmaiconą chodnikami, a także poprzez naziemne zespoły miejsc postojowych. Planowany jest nowoprojektowany zjazd na teren inwestycji z ulicy Modlińskiej i ulicy Passowskiej.

§ 8. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się obsługę z miejskich sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej oraz gazowej zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Passowskiej lub ul. Modlińskiej. Wody opadowe odprowadzone będą magazynowane w zbiornikach retencyjnych, a następnie zostaną doprowadzone do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowane na terenie własnym. Obszar objęty inwestycją jest terenem zmeliorowanym. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania decyzji pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę lub likwidację istniejącej sieci drenarskiej, na odwodnienie terenu inwestycji w okresie budowy i eksploatacji, na wykonanie urządzeń wodnych służących do ujęcia, retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i oczyszczonych ścieków deszczowych do rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Nadmiar wody opadowej i roztopowej należy zagospodarować na terenie dz. ewid. nr 41/2 obr. 0002 tak, żeby spływ tych wód nie był kierowany na sąsiednie nieruchomości, w tym również na drogi publiczne.

§ 9. 1. Ustala się charakterystykę planowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Zapotrzebowania na wodę: limit zużycia wody wynosi 85 m³/dobę
- 2) Zaopatrzenie zewnętrzne w wodę na cele ppoż. dla całej inwestycji wynosi 10 dm³/s,
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną wynosi : dla budynku A,B - 259 kW, dla budynku C, D - 256 kW
- 4) Zaopatrzenie w paliwo gazowe zgodnie i warunkach zarządcy sieci,
- 5) Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej: liczba odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 85 m³/dobę,
- 6) Ścieki opadowe i roztopowe oraz z garażu po odpowiednim podczyszczeniu, zostaną magazynowane w zbiornikach retencyjnych, a następnie zostaną doprowadzone do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowane na terenie własnym zgodnie z decyzją udzielającą pozwolenia wodnoprawnego,
- 7) Sposób odprowadzania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w dedykowanych pomieszczeniach odpowiednio oznakowanych zlokalizowanych w bryłach budynków wielorodzinnych.

§ 10. 1. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) projektowany jest zespół czterech budynków z czego trzy budynki B, C, D całkowicie objęte funkcją mieszkaniową wielorodzinną, o wysokości nadziemnej do 4 kondygnacji oraz jednej kondygnacji podziemnej, a także jeden budynek A mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku o wysokości nadziemnej do 4 kondygnacji oraz jednej kondygnacji podziemnej,
- 2) projektowane budynki mają zróżnicowane kształty zbliżone do litery L razem tworzące wspólne osiedle połączone wewnętrznym dziedzińcem z placem zabaw dla mieszkańców osiedla oraz ogródkami lokatorskimi i zielenią urządzoną.
- 3) parkowanie zapewnione na terenie własnym oraz w garażu podziemnym,
- 4) komunikacja wewnętrzna: główne wejścia do budynków dostępne są poprzez chodnik prowadzony wzdłuż wewnętrznej drogi,
- 5) dostęp do dróg publicznych: bezpośredni poprzez nowoprojektowany zjazd z na teren inwestycji od ulicy Modlińskiej i ulicy Passowskiej na warunkach zarządcy drogi,
- 6) ilość miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej od 225 do 246 w tym nie mniej niż jedno miejsce dla osób niepełnoprawnych, przy założeniu współczynnika min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
- 7) ilość miejsc postojowych dla funkcji usługowej na każde 50 m² powierzchni użytkowej min. 1 miejsce postojowe,
- 8) potrzeby parkingowe winny być zaspokojone na terenie objętym inwestycją,
- 9) dopuszcza się realizację przedmiotowej inwestycji w etapach obejmujących kolejne budynki wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Parametry techniczne projektowanego budynku:

- 1) ilość mieszkań – od 150 do 164,
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 7800 m² do 8230 m²,
- 3) maksymalna wysokość budynku :
 - budynek A do 14 m
 - budynek B, C, D do 13 m

2. Wpływ na środowisko:

- 1) projektowana inwestycja nie będzie mieć negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko. Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) powierzchnia zabudowy – ok. 2923 m² – ok. 31% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- 3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 7800 m²,
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 8230 m²,
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,
- 6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych – w ramach inwestycji odpady stałe będą gromadzone w dedykowanych pomieszczeniach odpowiednio oznakowanych zlokalizowanych w bryłach budynków wielorodzinnych.

§ 12. Inwestycja obejmuje część działki ewidencyjnej nr 41/2 w obrębie 0002, uregulowaną w księdze wieczystej: Kw. Nr WA1G/00092948/6.

§ 13. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Na terenie objętym inwestycją obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalony Uchwałą Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 110 z dnia 15.06.2007 r. poz. 2792).

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. w poniższych zapisach dotyczących terenów funkcjonalnych 3P,U.

1) Dla terenu 3P,U:

- a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, a w niniejszej uchwale zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku,
- b) maksymalna wysokość zabudowy w planie miejscowym 12 m, a w niniejszej uchwale – do 14 m,
- c) miejsca postojowe w ilości 2 miejsc na jeden budynek mieszkalny, a w niniejszej uchwale 1,5 miejsca na lokal mieszkalny,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%, a w niniejszej uchwale na minimum 25%,
- e) dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, a w niniejszej uchwale od 1° do 10°.

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

1. Na obszarze objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

2. Na obszarze objętym inwestycją nie występuje żadna forma ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).

§ 15. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Studium wskazuje w danym obszarze kierunek rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej o symbolu B (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej; zabudowa produkcyjna, składy, magazyny). W związku z tym zamierzenie jest zgodne z ww. dokumentem. W studium zostały określone poszczególne parametry dla funkcji zabudowy wielorodzinnej tj:

- powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji,
- miejsca parkingowe w ilości minimum 1,5 miejsca na dwa lokale mieszkalne,
- powierzchnia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zespołów tej zabudowy winna być dostosowana do konieczności zapewnienia możliwości realizacji placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku, miejsc parkingowych itp.,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska i średniowysoka.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

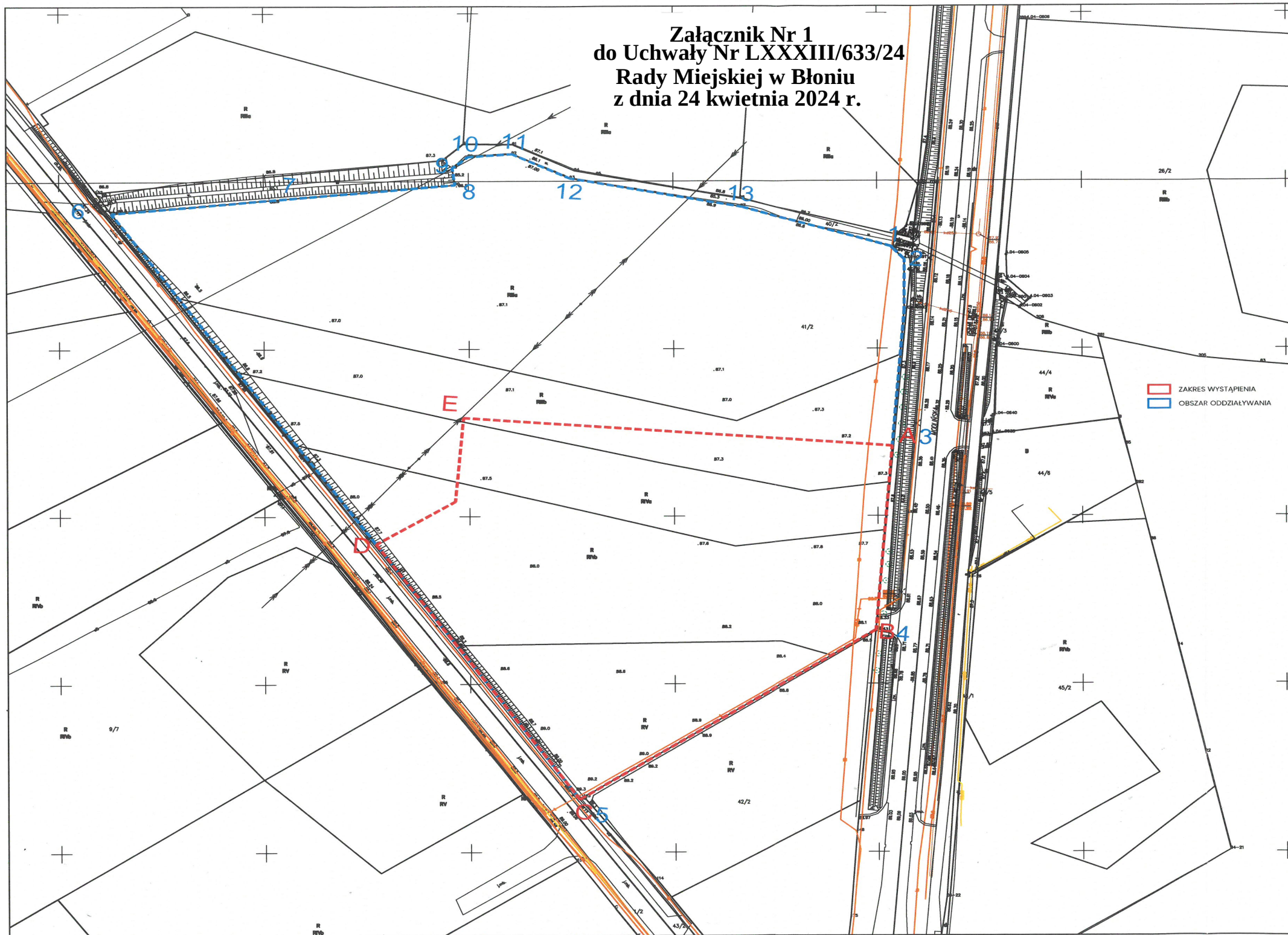
§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.




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

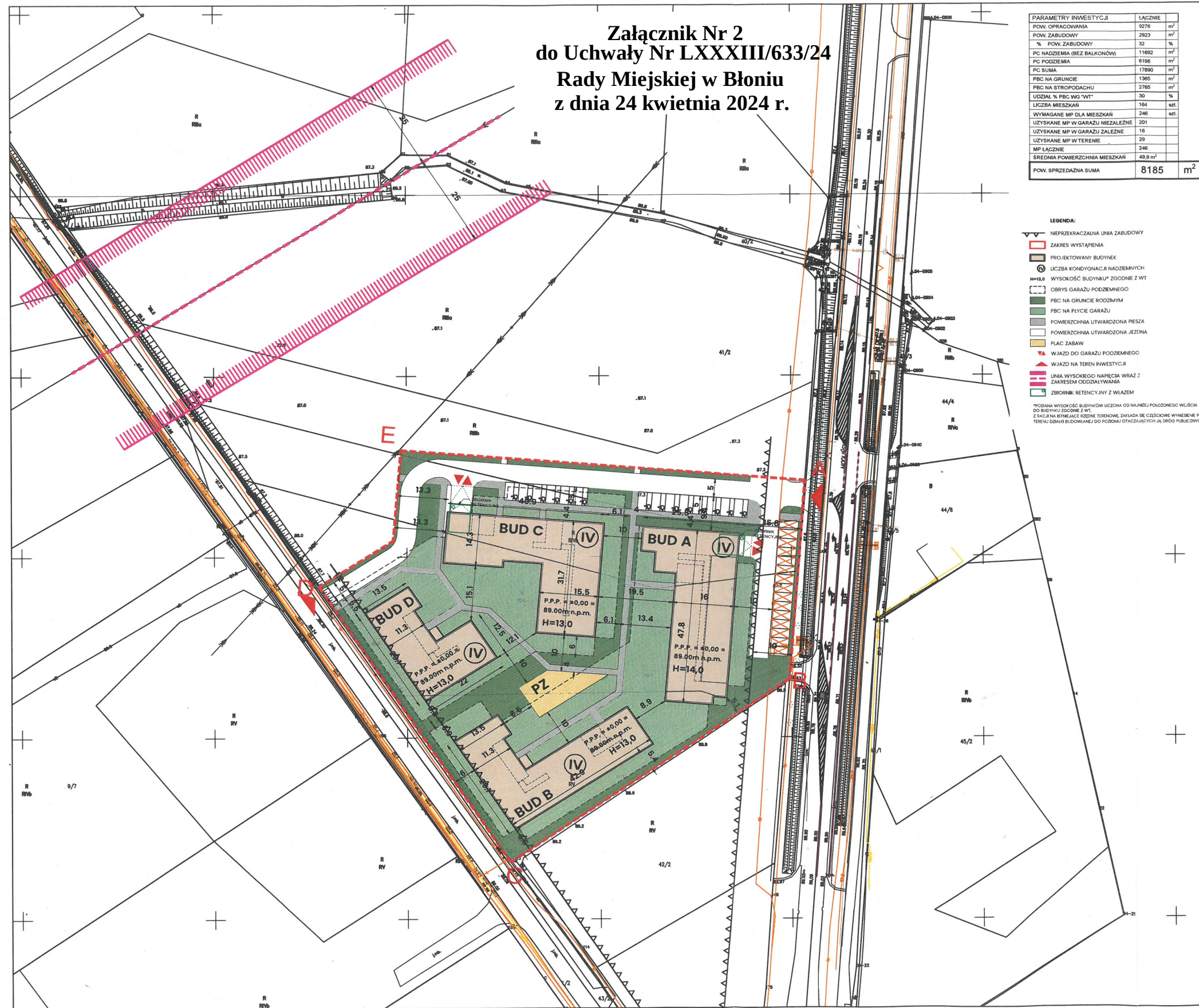
Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski



**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LXXXIII/633/24
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 24 kwietnia 2024 r.**

PROJEKT			
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERZE BUDYNKU A, GARAŻAMI PODZIEMNYMI ORAZ NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ			
ADRES INWESTYCJI			
ul. Modlińska, 05-870 Błonie dz. ew. nr 41/2 obręb 0002			
INWESTOR			
STEFANCO SP. Z O.O. ul. PRZEMYSŁOWA 28 18-305 SZUMOWO			
JEDNOSTKA PROJEKTOWA			
 PAKA.ARCHI sp. z o.o. 98-100 Skłerniewice, ul. Waryńskiego 72F biuro@paka.archi www.paka.archi			
PROJEKTANT			PODPIS
mgr inż. arch. Kacper Matysiak nr upr. MA/027/13 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej			
SPRAWDZAJĄCY			PODPIS
mgr inż. arch. Paweł Balcerzak nr upr. 20/PDOKK/2013 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej			
ZESPÓŁ PROJEKTOWY			
arch. Kateryna Pushkarova inż. arch. Ludmila Rudz			
Faza projektu KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA			
Branża ARCHITEKTURA			
Tytuł rysunku			
GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM			
Numer rysunku			
MOD X	KUA	A	101
PROJEKT BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	NR RYSUNKU
Skala	Data	Rysował	REWIZJA
1:1000	01.2024	K.M.	Str



PARAMETRY INWESTYCJI	ŁĄCZNE
POW. OPRACOWANIA	9278 m ²
POW. ZABUDOWY	2923 m ²
% POW. ZABUDOWY	32 %
PC NADZIEMIA (BEZ BALKONÓW)	11692 m ²
PC PODZIEMIA	6198 m ²
PC SUMA	17890 m ²
PBC NA GRUNTCIE	1365 m ²
PBC NA STROPODACHU	2765 m ²
UDZIAŁ % PBC WG "WT"	30 %
LICZBA MIESZKAŃ	154 szt.
WYMAGANE MP DLA MIESZKAŃ	246 szt.
UZYSKANE MP W GARAZU NIEZALEŻNE	201
UZYSKANE MP W GARAZU ZALEŻNE	18
UZYSKANE MP W TERENIE	29
MP ŁĄCZNE	246
ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKAŃ	49,9 m ²
POW. SPRZEDAŻNA SUMA	8185 m ²

- LEGENDA:**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - ▭ ZAKRES WYSTĄPIENIA
 - ▭ PROJEKTOWANY BUDYNEK
 - ⊙ LICZBA KONDYCYJACJI NADZIEMNYCH
 - H=13,0 WYSOKOŚĆ BUDYNKU ZGODNIE Z WT
 - ▭ OBRYS GARAZU PODZIEMNEGO
 - ▭ PBC NA FŁYCIE GARAZU
 - ▭ POWIERZCHNIA UTWARDZONA PIESZA
 - ▭ POWIERZCHNIA UTWARDZONA JEZINA
 - ▭ PLAC ZABAW
 - ▭ WJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO
 - ▭ WJAZD NA TEREN INWESTYCJI
 - ▭ LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z ZAKRESEM ODDZIAŁYWANIA
 - ▭ ZBIORNIK RETENCYJNY Z WJAZDEM

*WYKAZANA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW UCZYNIA DO HANIEJU POKOZNEGO WEJŚCIA DO BUDYNKU ZGODNIE Z WT, Z NACIĄ NA RETENIACJE KIZENE (TERENOWE), ZAŁĄCZA SĘ CELEWNE WYBRANE PODZIAŁY TERENU ODNIWIEKOWANE DO PODZIAŁU OTACZAJĄCYCH JĄ DRÓG PUBLICZNYCH



PROJEKT
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERZE BUDYNKU A, GARAZAMI PODZIEMNYMI ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



ADRES INWESTYCJI
 ul. Modlińska, 05-870 Błonie
 dz. ew. nr 41/2 obręb 0002

INWESTOR
 STEFANCO SP. Z O.O.
 ul. PRZEMYSŁOWA 28
 18-305 SZUMOWO

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



PAKA.ARCHI sp. z o.o.
 96-100 Sidemiewice, ul. Waryńskiego 72F
 biuro@paka.archi | www.paka.archi

PROJEKTANT	PODPIS
mgr inż. arch. Kacper Matysiak nr upr. MA/027/13 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	
SPRAWDZAJĄCY	PODPIS
mgr inż. arch. Paweł Balcerzak nr upr. 20/PDOKK/2013 uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
 arch. Kateryna Pushkarova
 inż. arch. Liudmila Rudz

Faza projektu
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Branża
ARCHITEKTURA

Tytuł rysunku
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Numer rysunku
MOD X KUA A 102

PROJEKT	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	NR RYSUNKU	REWIZJA
Skala	Data	Rysował	Str		
1:1000	01.2024	K.M.			