



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 lipca 2024 r.

Poz. 6631

UCHWAŁA NR III/26/2024 RADY MIASTA LEGIONOWO

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Olszankowej w Legionowie.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi: garażem wielostanowiskowym i garażami indywidualnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie część działki o nr ewidencyjnym 26/4 w obrębie ewid. nr 70 przy ul. Olszankowej w Legionowie.

2. Na ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500,
- 2) załącznik nr 2 – sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500.

§ 2. Dla inwestycji mieszkaniowej wymienionej w § 1 ust 1 niniejszej uchwały:

1. ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 2.400,00 m²,
- b) maksymalną – 3.200,00 m²,

2. ustala się liczbę mieszkań:

- a) minimalną- 40,
- b) maksymalną - 50.

3. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

4. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) lokalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi: garażem wielostanowiskowym i garażami indywidualnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
- 2) istniejące zadrzewienie - zaewidencjonowano 51 drzew z czego 44 znajdują się w obszarze objętym opracowaniem, wśród 44 zainwentaryzowanych drzew stwierdzono 17 drzew obumarłych, Wycince podlegać będą wszystkie krzewy oraz drzewa w liczbie 27 sztuk.

¹⁾ zmiany tekstu jedolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 721.

3) nasadzenia nowej zieleni:

- zielen wysoka izolacyjna - szpalery drzew,
- zielen średnio wysoka izolacyjna - żywopłoty liniowe nasadzenia krzewów,
- zielen niska - trawy ozdobne i byliny.

4) budowa przyłączy - wg odrębnych opracowań.

5) lokalizacja małej architektury: ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe.

5. Ustala się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować z istniejącej sieci miejskiej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Olszankowej przez działkę nr ew. 36/1 obr. 70 oraz przyłącza, wg. odrębnych opracowań, - zgodnie z pismem PWK "Legionowo,, Sp. z o.o. z dnia 31 października 2023 r., znak: PWK/TNI/8383/2023,
- 2) przyłączy do istniejącej sieci ciepłowniczej - zgodnie z pismem PEC "Legionowo" Sp. z o.o. z dnia 16 listopada 2023 r. znak: PT-TK-2557/2023,
- 3) przyłączy do sieci elektroenergetycznej zgodnie z umową nr 22-G3/UP/04623 z dnia 22.04.2022 r. PGE Dystrybucja S.A, oraz warunkami przyłączenia nr 22-G3/WP/04623 z dnia 22.04.2022 r.
- 4) przyłączy do sieci teletechnicznej.
- 5) przyłączy do istniejącej sieci gazowej - zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp.z o.o. z dnia 23.11.2023 r. znak: W400/0000148739/0001/2023/00000.

6. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) zapotrzebowania na:

- a) wodę na cele socjalno-bytowe - 3,3 l/s oraz 3 l/s na cele p.poż.
- b) energię elektryczną: moc przyłączeniowa 105,00 kW,
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych - 9 l/s,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej - moc całkowita cieplna 246,80 kW;
- e) gaz - 30,4 m³/h,
- f) odprowadzenie wód opadowych poprzez skrzynki retencyjno – rozsączające - 2050 m²/rok,
- g) niezbędnej liczby miejsc postojowych: łączna suma miejsc – 70 (w garażu poziom przyziemia - kondygnacja I - 60, na terenie 10), w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych.
- h) sposobu zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji mieszkaniowej segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych w pomieszczeniu śmietnika zlokalizowanego na parterze budynku. Usuwanie odpadów stałych przez wyspecjalizowaną firmę w ramach miejskiego systemu gospodarki odpadami komunalnymi,

2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

- a) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową - 4.100,00 m²,
- b) planowany sposób zagospodarowania i charakterystyki terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do niniejszej uchwały,
 - realizacja jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi garażami w poziomie przyziemia- kondygnacja I,
 - realizacja wewnętrznego układu komunikacyjnego, naziemnych miejsc postojowych,
 - realizacja zieleni urządzonej, ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku i rekreacji (teren przylegający do wschodniej granicy działki nr ew. 26/4 w obr. nr 70,

- realizacja skrzynek retencyjno - rozsączających wodę opadową,
- realizacja obiektów małej architektury: ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe;

c) charakterystyka zabudowy:

- budowa jednego budynku o IV kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia,
- część garażowa wbudowana w poziomie przyziemia - kondygnacja I,
- część mieszkalna zlokalizowana na II, III i IV kondygnacji, przy czym na IV kondygnacji przewiduje się mieszkania z antresolami z których dostępne będą tarasy na dachu,
- obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej poprzez drogę wewnętrzną - działkę o nr ewidencyjnym 36/1 z obrębu ewidencyjnego 70, ciąg pieszo – jezdny o szerokości 7 m zapewniającą połączenie z drogą publiczną - ul. Olszankową,
- przeznaczenie obiektów budowlanych - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

d) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu może odbywać się jako trzy etapy, przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały,

e) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- a) powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową - 4.100,00 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 2.100,00 m²,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 1.097,00 m²,
- d) maksymalna wysokość - 17,5 m,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
- f) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - nie dotyczy,
- g) geometria dachów - dach płaski, pogrążony,
- h) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych - 900 m²,
- i) odprowadzanie wód opadowych z dachu i terenów utwardzonych do projektowanych skrzynek retencyjno - rozsączających na terenie objętym inwestycją mieszkaniową,
- j) garaże i stanowiska postojowe naziemne wraz z infrastrukturą na terenie inwestycji mieszkaniowej mają powierzchnię użytkową nieprzekraczającą 1,0 ha, dlatego zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.²⁾) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- k) powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 4.100 m², dlatego planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na części działki nr ewidencyjny 26/4 z obrębu ewidencyjnego nr 70, KW:WA1L/00062536/1.

§ 4. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) nr ewidencyjny 36/1 z obrębu ewidencyjnego nr 70, KW: 36372/7,

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1071, w Dz.U. z 2023 r. poz. 1724

- 2) nr ewidencyjny 13/9 z obrębu ewidencyjnego nr 70, KW: brak danych,
- 3) nr ewidencyjny 1/2 z obrębu ewidencyjnego nr 69, KW: 13885,
- 4) nr ewidencyjny 1/4 z obrębu ewidencyjnego nr 69, KW: 2898/8.

§ 5. Nie wskazuje się nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 6. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową nie jest objęty żadną formą ochrony, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm. ³⁾),
- 2) teren objęty inwestycją mieszkaniową nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej,
- 3) w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz., 54),
- 4) z uwagi że, planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej - boczniczy kolejowej, uwzględnić należy występujące z tego tytułu wymagania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 5) dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z dnia 2021 r., poz 624 ze zm. ⁴⁾) uzyskać należy pozwolenie wodnoprawne,
- 6) obowiązują zasady gospodarowania odpadami i gromadzenia odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Legionowo lub innych przepisów gminnych dotyczących zakresu gospodarki odpadami.

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legionowo.

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

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

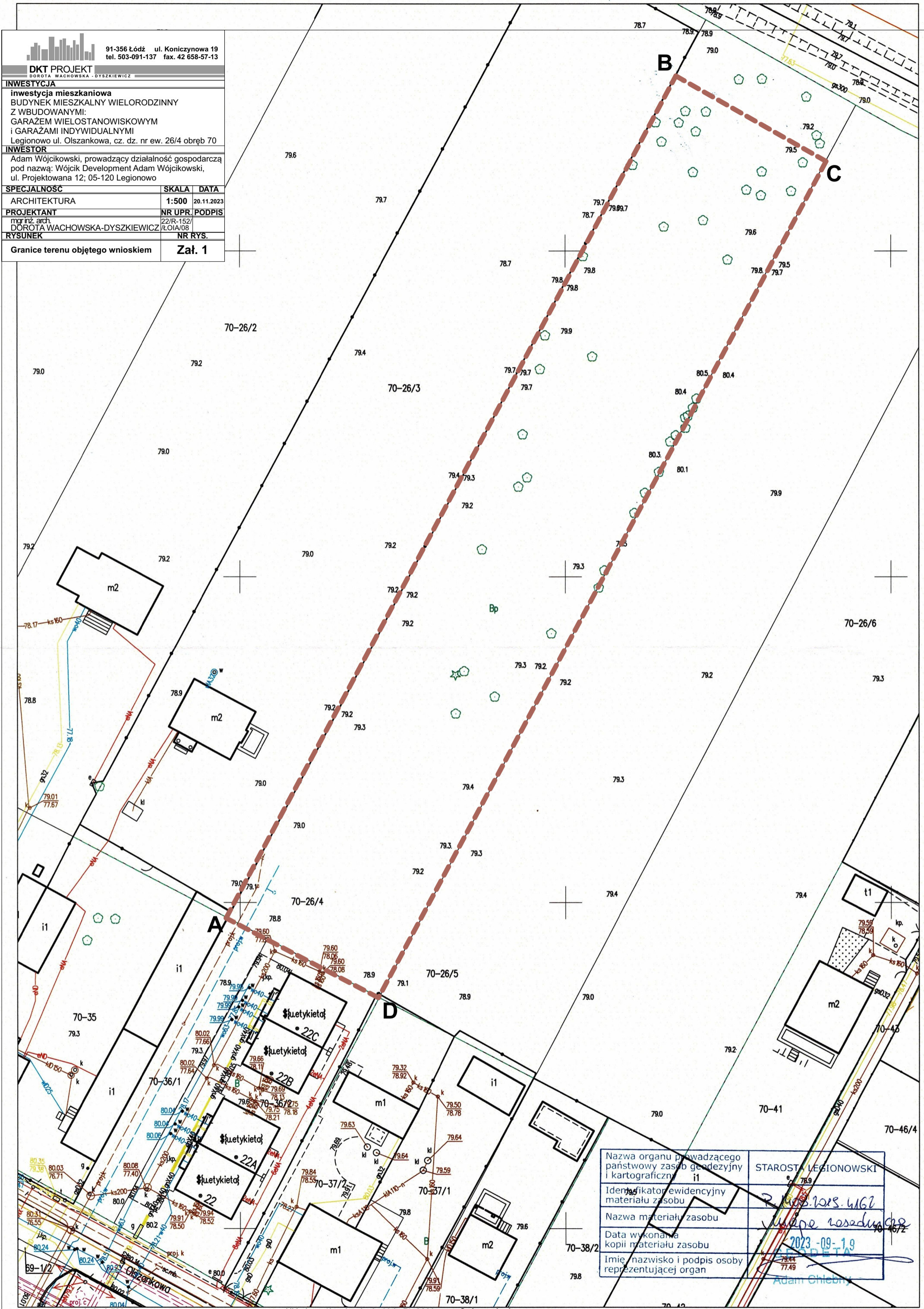
Ryszard Brański

³⁾ zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz.1688, poz. 1890, w Dz.U. z 2022 r. poz. 2375.

⁴⁾ zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz.1688, poz. 1963, poz.1890, poz. 2029, w Dz.U. z 2024 r. poz. 1963, poz. 2029, poz. 877.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/26/2024
Rady Miasta Legionowo z dnia 26 czerwca 2024 r.

 91-356 Łódź ul. Koniczynowa 19 tel. 503-091-137 fax. 42 658-57-13		
INWESTYCJA		
inwestycja mieszkaniowa BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z WBUDOWANYMI: GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM I GARAŻAMI INDYWIDUALNYMI Legionowo ul. Olszankowa, cz. dz. nr ew. 26/4 obręb 70		
INWESTOR		
Adam Wójcikowski, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą: Wójcik Development Adam Wójcikowski, ul. Projektowana 12; 05-120 Legionowo		
SPECJALNOŚĆ	SKALA	DATA
ARCHITEKTURA	1:500	20.11.2023
PROJEKTANT	NR UPR. PODPIS	
mgr inż. arch. DOROTA WACHOWSKA-DYSZKIEWICZ L/OIA/08	22/R-152/ L/OIA/08	
RYSunEK	NR RYS.	
Granice terenu objętego wnioskiem	Zał. 1	



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LEGIONOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	21008.2018.4162
Nazwa materiału zasobu	ul. Olszankowa
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023-09-19
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Adam Chlebny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/26/2024 Rady Miasta Legionowo z dnia 26 czerwca 2024 r.

LEGENDA: ZABUDOWA I UTWARDZENIA TERENU

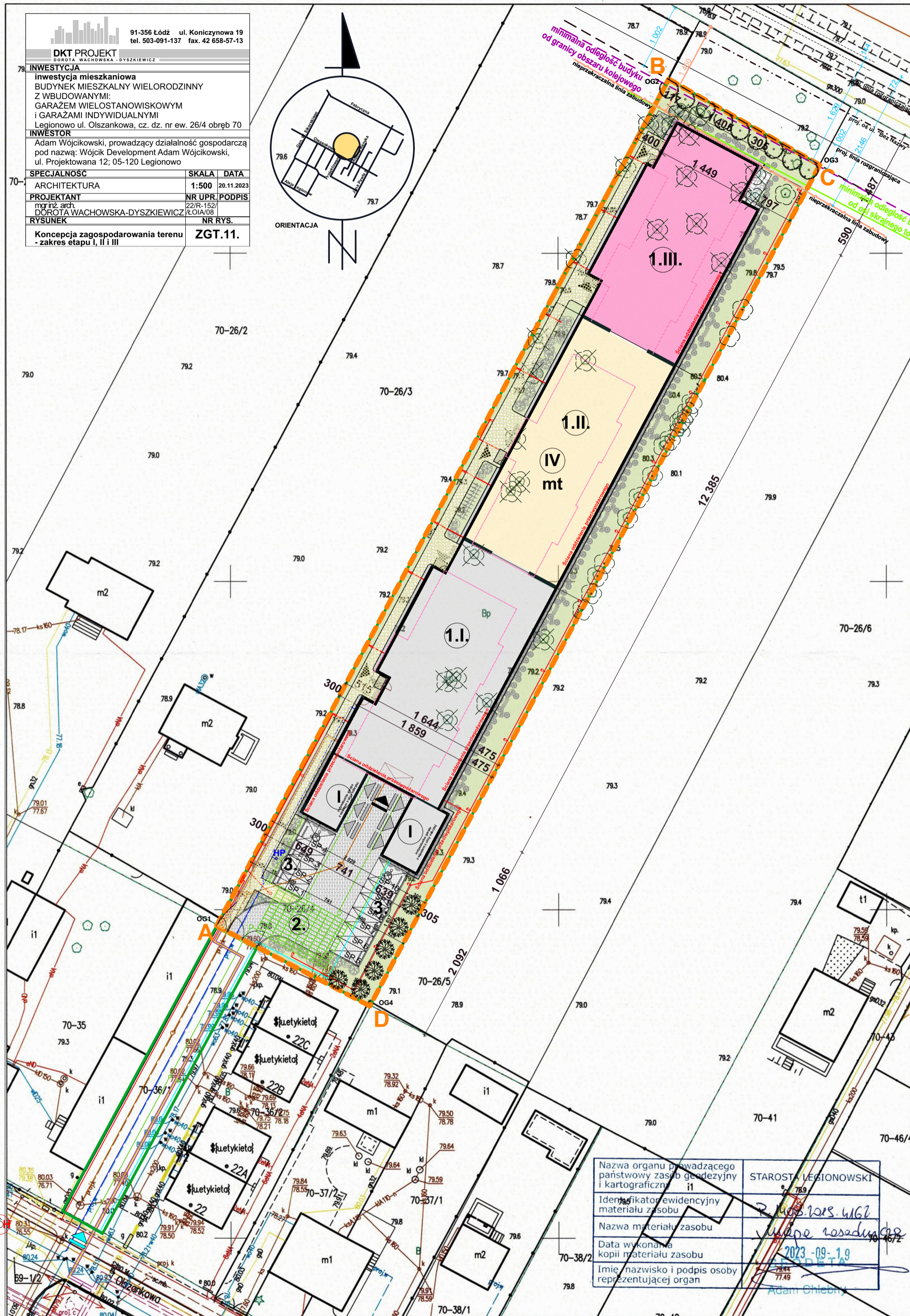
- A,B,C,D** GRANICE OPRACOWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MINIMALNA ODLEGŁOŚĆ ZABUDOWY OD TERENU KOLEJOWEGO
- MINIMALNA ODLEGŁOŚĆ ZABUDOWY OD OSI TORU KOLEJOWEGO
- PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z WBUDOWANYMI: GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM I GARAŻAMI INDYWIDUALNYMI, obiekt V- kondygnacyjny 1 kondygnacja nadziemna - garaże i 1 mieszkanie --- ETAP I
- PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z WBUDOWANYMI: GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM I GARAŻAMI INDYWIDUALNYMI, obiekt V- kondygnacyjny 1 kondygnacja nadziemna - garaże i 1 mieszkanie --- ETAP II
- PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z WBUDOWANYMI: GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM I GARAŻAMI INDYWIDUALNYMI, obiekt V- kondygnacyjny 1 kondygnacja nadziemna - garaże i 1 mieszkanie --- ETAP III
- OBRYS PROJEKTOWANEJ II KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNO - ROZSĄCZAJĄCY
- PROJEKTOWANE STANOWISKA POSTOJOWE - 10 SZTUK, W TYM 2 DLA NP - OZACZONE SYMBOLEM ♿
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ BUDYNKU
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE GOSPODARCZE
- PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO
- PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAŻU INDYWIDUALNEGO
- ISTNIEJĄCY ZJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
- PROJEKTOWANA BRAMA WJAZDOWA - PRZESUWNA
- PROJEKTOWANA FURTKA
- PROJEKTOWANE OGRODZENIE TERENU - PRZEBIEG ZGODNY Z GRANICĄ DZIAŁKI, przebieg na 4 odcinkach OG1-OG2; OG2-OG3; OG3-OG4;OG4-OG1;
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZE zlokalizowane na dz. nr ew. 26/4 obr. 70 - UTWARDZENIE KOSTKĄ BETONOWĄ - KOLOR ŻÓŁTY
- PROJEKTOWANY CIĄG JEZDNY zlokalizowany na dz. nr ew. 26/4 obr. 70 - UTWARDZENIE KOSTKĄ BETONOWĄ w kolorze szarym
- PROJEKTOWANY OTWARTY, NIEZADASZONY PARKING NAZIEMNY - UTWARDZENIE KOSTKĄ BETONOWĄ - KOLOR GRAFITOWY
- PROJEKTOWANA OPASKA ŻWIROWA BUDYNKU
- PROJEKTOWANE TARASY LOKALI MIESZKALNYCH - UTWARDZENIE PŁYTAMI BETONOWYMI - KOLOR SZARY

LEGENDA: INSTALACJE I ZIELEŃ

- PRZEWIDYWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA WODY
- PRZEWIDYWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA CIEPLNEGO - alternatywnie z przyłączem gazu
- PRZEWIDYWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA GAZU - alternatywnie z przyłączem ciepła
- PRZEWIDYWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ
- PRZEWIDYWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA ENERGII ELEKTRYCZNEJ
- PRZEWIDYWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA TELETECHNICZNEGO
- PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANY HYDRANT DN80
- ISTNIEJĄCY HYDRANT ADAPTOWANY BEZ ZMIAN
- PROJEKTOWANA INSTALACJA OŚWIETLENIA TERENU
- PROJEKTOWANY SŁUP OŚWIETLENIOWY
- ZIELEŃ NA GRUNCIE RODZIMYM - trawniki
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ WYSOKA - drzewa przeznaczone do wyinku
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ WYSOKA - drzewa przeznaczone do adaptacji
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA - drzewa * w miejscu kolizji z instalacjami doziemnymi sadzić w wolnostojących donicach
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA IZOLACYJNA - drzewa
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ ŚREDNIOWYSOKA - krzewy
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA - pnącza na ścianach
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NISKA trawy

LEGENDA: ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

- PROJEKTOWANA WYCIERACZKA
- PROJEKTOWANA ŁAWKA
- PROJEKTOWANY KOSZ NA ŚMIECI
- PROJEKTOWANY OGRANICZNIK PARKINGOWY dl. 182cm
- PROJEKTOWANE STOJAKI ROWEROWE



91-356 Łódź ul. Koniczyna 19
tel. 503-091-137 fax. 42 658-57-13

DKT PROJEKT
DOROTA WACHOWSKA - DYSZKIEWICZ

INWESTYCJA
inwestycja mieszkaniowa
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
Z WBUDOWANYMI:
GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM
I GARAŻAMI INDYWIDUALNYMI
Legionowo ul. Olszankowa, cz. dz. nr ew. 26/4 obręb 70

INWESTOR
Adam Wójcikowski, prowadzący działalność gospodarczą
pod nazwą: Wójcik Development Adam Wójcikowski,
ul. Projektowana 12; 05-120 Legionowo

SPECJALNOŚĆ	SKALA	DATA
ARCHITEKTURA	1:500	20.11.2023
PROJEKTANT	NR UPR. PODPIS	
mjr rz. arch. DOROTA WACHOWSKA-DYSZKIEWICZ	22/R-152/ 1/01A/08	
RYSunEK	NR RYS.	
Koncepcja zagospodarowania terenu - zakres etapu I, II i III	ZGT.11.	

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LEGIONOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2.005.108.4161
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023-09-19
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Adam Chlebny