

521/Lxx/23

Projekt

BURMISTRZ

Wnioskodawca.....mgr Zenon Reszku

Akceptacja prawna.....

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU**

z dnia 2023 r.

Rady Miejskiej w Błoniu
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Wiejskiej, na terenie części działek ewid. nr 30, 33, 34 obr. 0012.

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) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Błoniu przy ul. Wiejskiej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja obejmuje część działek ewidencyjnych nr 30, 33, 34 obręb 0012 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: 8300 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 10160 m².

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

- 1) minimalna liczba mieszkań: 165;
- 2) maksymalna liczba mieszkań: 197.

§ 6. Ustala się, że inwestycja w całości jest przeznaczona pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu. Teren objęty inwestycją mieszkaniową stanowi użytek rolny i nie jest obecnie zabudowany. Na terenie brak jest uzbrojenia, a także zadrzewienia. Teren części działek ewidencyjnych nr 30, 33, 34 obr. 0012 zostanie zabudowany czterema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi zespół. Budynki będą posiadały niezależne garaże podziemne z odrębnymi zjazdami oraz niezbędną infrastrukturą. Niezabudowana część terenu zostanie zagospodarowana przez plac zabaw i tereny rekreacyjne, zieleni urządzonej, urozmaiconą chodnikami, a także poprzez naziemne zespoły miejsc postojowych. Na terenie części działek ewidencyjnych nr 30 i 31 poza obszarem opracowania jest wcześniejszy etap inwestycji, w ramach którego zostanie zaprojektowana i wykonana droga dojazdowa, pełniąca również funkcję drogi pożarowej oraz główne trasy uzbrojenia do obiektów objętych opracowaniem. Planowany jest jeden główny zjazd na teren inwestycji z ulicy Wiejskiej na planowaną drogę wewnętrzną prowadzoną przez działki ewidencyjne nr 30 i 31 obr. 0012, stanowiącą służebnie dojazd i obsługę inwestycji planowanej na częściach działek ewidencyjnych nr 30, 33 i 34 obr. 0012.

§ 8. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się obsługę z miejskich sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej oraz gazowej prowadzonej wzdłuż ulicy Wiejskiej służebnie poprzez część działki ewidencyjnej nr 30 obr. 0012 nie objętej opracowaniem. Wody opadowe zostaną doprowadzone do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub do istniejącego rowu melioracyjnego. 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.

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

- 1) Zapotrzebowania na wodę: limit zużycia wody wynosi 60-80 m³/dobę
- 2) Zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. dla każdego budynku:
 - a) wewnętrzne 3 l/s,
 - b) zewnętrzne 10 l/s,
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną wynosi 650-815 kW,
- 4) Zaopatrzenie w paliwo gazowe wynosi 70-90 m³/h,
- 5) Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej: liczba odprowadzonych ścieków sanitarnych do kanalizacji wynosi 60-80 m³/dobę,
- 6) Ścieki opadowe i roztopowe oraz z garażu po odpowiednim podczyszczeniu, zostaną odprowadzone do projektowanej kanalizacji sanitarnej lub istniejącego rowu melioracyjnego zgodnie z decyzją udzielającą pozwolenia wodnoprawnego,
- 7) Sposób odprowadzania odpadów: odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach, odpowiednio oznakowanych. W ramach inwestycji powstaną wiaty śmietnikowe lub pomieszczenia śmietnika w budynkach mieszkalnych w poziomie parteru.

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

- 1) projektowany jest zespół czterech budynków całkowicie objęte funkcją mieszkaniową wielorodzinną, o zmiennej wysokości nadziemnej do 5 kondygnacji oraz jednej kondygnacji podziemnej,
- 2) projektowane budynki mają zróżnicowane kształty: litery L, prostokąta oraz odwróconej litery L razem tworzące wspólne osiedle połączone wewnętrznymi dziedzińcami,

- 3) projektuje się wewnętrzny dziedziniec z placem zabaw i terenami rekreacyjnymi, zieleni urządzoną, zespoły miejsc parkingowych przylegające bezpośrednio do drogi wewnętrznej usytuowanej na części terenu działki ewidencyjnej nr 30 obr. 0012, nie objętej opracowaniem,
- 4) parkowanie zapewnione na terenie własnym oraz w garażu podziemnym,
- 5) komunikacja wewnętrzna: główne wejścia do budynków dostępne są poprzez chodnik prowadzony wzdłuż wewnętrznej drogi usytuowanej na terenie części działki ewidencyjnej nr 30 obr. 0012, nie objętej opracowaniem,
- 6) dostęp do dróg publicznych: służebnie poprzez drogę wewnętrzną o usytuowaną na części działki ewidencyjnej nr 30 obr. 0012 nie objętej opracowaniem, następnie bezpośrednio do ul. Wiejskiej,
- 7) ilość miejsc postojowych od 215 do 256 przy założeniu współczynnika min. 1,3 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
- 8) 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 165 do 197,
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkalna – od 8300 m² do 10160 m²,
- 3) maksymalna wysokość budynku do 17 m.

2. Wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia użytkowa garaży i zespołu parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą stanowi obszar o powierzchni większej niż 0,5 ha, stąd inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym została uzyskana Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 2.2023 Burmistrza Błonia z dnia 12.01.2023 r., zgodnie z którą stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 2) powierzchnia zabudowy – ok. 3400 m² – ok. 20% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- 3) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 8300 m²,
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 10160 m²,
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
- 6) sposób odprowadzania odpadów: miejsca gromadzenia odpadów stałych – w ramach inwestycji powstaną wiaty śmietnikowe lub pomieszczenia śmietnika w budynkach mieszkalnych w poziomie parteru.

§ 12. Inwestycja obejmuje część działek ewidencyjnych nr 30 w obrębie 0012, uregulowaną w księdze wieczystej: Kw. Nr WA1G/00035191/7, część działek ewidencyjnych nr 33, 34 w obrębie 0012, uregulowaną w księdze wieczystej: Kw. Nr WA1G/00085491/5.

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

1. Na terenie objętym inwestycją obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonia uchwalony Uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 1 z dnia 11.01.2008 r. poz. 104) oraz uchwalony Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 7763)

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. w poniższych zapisach dotyczących terenów funkcjonalnych MU:

1) Dla terenu MU:

- a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a w niniejszej uchwale zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy w planie miejscowym 12 m, a w niniejszej uchwale – do 17 m,
- c) miejsca postojowe w ilości 2 miejsc na jeden budynek mieszkalny, a w niniejszej uchwale 1,3 miejsca na lokal mieszkalny,

3. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 7763) w poniższych zapisach dotyczących terenów funkcjonalnych MN-U:

1) Dla terenu MN-U:

- a) przeznaczenie terenu w planie miejscowym - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a w niniejszej uchwale zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) miejsca postojowe w ilości 2 miejsc na jeden budynek mieszkalny, a w niniejszej uchwale 1,3 miejsca na lokal mieszkalny,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%, a w niniejszej uchwale na minimum 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy w planie miejscowym 12 m, a w niniejszej uchwale – do 17 m.

§ 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 3 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.

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ współrzędnych: PL-19181, układ współrzędnych: 2000, skala: 1:1000, układ wysokości: PL-19181, 2007/1/1



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODN

PL.PZGK.7575
mapa zasadnicza

Starosta
[Signature]

Oficjalnie wydana dnia 15.03.2023
Sprawdzona w/wydziale Geodezji i Kartografii

Mapa została sporządzona na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, planów zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych, planów urbanistycznych, planów zagospodarowania osiedli, planów zagospodarowania terenów zielonych, planów zagospodarowania terenów rekreacyjnych, planów zagospodarowania terenów sportowych, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu historycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu kulturowym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu przyrodniczym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu naukowym i oświatowym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu technicznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu ekonomicznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu społecznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu politycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu religijnym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu artystycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu historycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu kulturowym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu przyrodniczym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu naukowym i oświatowym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu technicznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu ekonomicznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu społecznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu politycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu religijnym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu artystycznym.

Mapa została sporządzona na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, planów zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych, planów urbanistycznych, planów zagospodarowania osiedli, planów zagospodarowania terenów zielonych, planów zagospodarowania terenów rekreacyjnych, planów zagospodarowania terenów sportowych, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu historycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu kulturowym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu przyrodniczym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu naukowym i oświatowym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu technicznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu ekonomicznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu społecznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu politycznym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu religijnym, planów zagospodarowania terenów o znaczeniu artystycznym.



- LEGENDA**
- TENISZ NA STÓPNY BEZCIE REALIZOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE
 - GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁEK OBYWATELSKICH
 - OBSZAR PRZEZNACZONY POD POSZERZENIE UL. 3 MAJA
 - OBSZAR PRZEZNACZONY POD POSZERZENIE UL. 3 MAJA

Rysunek nr 1
1:1000

Kopie mapy zasadniczej z określeniem granic terenu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2023 r.

POZA ZAKRESEM OPRACOWANIA

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

PL.PZGK.7575

mapa zasadnicza

Z UP. STAROSTY
Tobiasz

02/06/2023 09:15:22
Współrzędne: WGS 1984 UTM

Plan jest opracowaniem technicznym, nie stanowi on dokumentu prawnego. Wszelkie zmiany i poprawki należy dokonywać w formie załącznika do niniejszego projektu.

Wszystkie dane techniczne, plany i rysunki zostały opracowane na podstawie danych dostarczonych przez inwestora. Nie gwarantujemy ich kompletności i poprawności. Wszelkie zmiany i poprawki należy dokonywać w formie załącznika do niniejszego projektu.



- LEGENDA:
- GRANICA DZIAŁEK - TERENU INWESTYCJI
- OBIEKT OBIĘTY OPRACOWANIEM
- NIEPRZERWANA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA TERENU O FUNKCJI DROGOWEJ W MPZP
- OBIEKT PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- OBIEKTY SĄSIEDNIACH BUDYNKÓW
- OBIEKT GARAZU PODZIEMNEGO
- LICZBA KONDYCYJ
- ZIELER NA GRUNCIE RODZIMYM
- ZIELER NA GARAZU
- WZNIESIONA NAWIERZCHNIA TRAMASTA
- CHODNIEK

- DRUGI
- TEREN PŁACU ZABAW I REKREACYJNY
- MIEJSCE POSTOJOWE
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNEJ
- DROGA POŻAROWA
- WĘDZIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
- ZAJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO
- TEREN PRZEZNACZONY W MPZP POD POSZERZENIE ULICY MIEJSKIEJ
- TEREN PRZEZNACZONY W MPZP POD POSZERZENIE ULICY 3 MAJA

- DRUGI
- TEREN PŁACU ZABAW I REKREACYJNY
- MIEJSCE POSTOJOWE
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNEJ
- DROGA POŻAROWA
- WĘDZIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
- ZAJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO
- TEREN PRZEZNACZONY W MPZP POD POSZERZENIE ULICY MIEJSKIEJ
- TEREN PRZEZNACZONY W MPZP POD POSZERZENIE ULICY 3 MAJA

- DRUGI
- TEREN PŁACU ZABAW I REKREACYJNY
- MIEJSCE POSTOJOWE
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNEJ
- DROGA POŻAROWA
- WĘDZIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
- ZAJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO
- TEREN PRZEZNACZONY W MPZP POD POSZERZENIE ULICY MIEJSKIEJ
- TEREN PRZEZNACZONY W MPZP POD POSZERZENIE ULICY 3 MAJA

Rysunek nr 2
1:1000
Projekt zagospodarowania terenu



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w Błoniu przy ulicy Wiejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Inwestor planuje zrealizować również inwestycję mieszkaniową wielorodzinną. Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie ww. ustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Procedura została przeprowadzona, zgodnie z poniższymi informacjami.

W dniu 13 marca 2023 r. do Urzędu Miejskiego Błonia wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie części działek ewidencyjnych nr 30, 33, 34 obr. 0012 w Błoniu przy ul. Wiejskiej. Organ dokonał analizy wniosku wraz z Koncepcją, która uzasadnia proponowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej w szczególności określenia podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu jako zespołu powiązanych ze sobą różnych elementów takich jak intensywność zabudowy, dostępność do drogi, dostęp do infrastruktury transportu zbiorowego, ukształtowanie sieci drogowo-ulicznej, dostępność usług, dostęp do obiektów użyteczności publicznej. W dniu 16 marca 2023 r. Burmistrz Błonia, obwieszczeniem w sprawie wszczęcia postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o wszczęciu postępowania w powyższym zakresie a także o możliwości składania uwag do ww. wniosku inwestora w terminie do dnia 6 kwietnia 2023 r., zawiadomił na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Błonia, poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu jak również na terenie miasta Błonia. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi od właścicieli nieruchomości sąsiednich ani osób zainteresowanych. Interesy osób trzecich zostały wzięte pod uwagę i należycie rozpatrzone oraz mieszczą się w granicach władztwa administracyjnego, określonego ww. ustawą.

W bliskim otoczeniu planowanej zabudowy istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna co pozwala na stwierdzenie, iż na tym obszarze nie istnieje harmonia zabudowy, która mogłaby zostać naruszona.

W dniu 17 marca 2023 r, Burmistrz Błonia wysłał do opiniowania i uzgodnień wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na części terenu działki ewidencyjnej nr 30, 33, 34 obr. 0012 w Błoniu do 19 instytucji zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących wyznaczając termin przedstawienia opinii i uzgodnień. W ustawowym terminie wpłynęło 11 odpowiedzi, w tym 11 pozytywnych.

Wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Błoniu do rozpatrzenia.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 1 z dnia 11.01.2008 r. poz. 104), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem MU oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 7763), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem MN-U.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym 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., teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru zabudowy wielofunkcyjnej oznaczonego symbolem B - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej; zabudowa produkcyjna, składy, magazyny. W obrębie ww. obszaru ustalono także dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenu, które zgodnie z definicją, wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć, m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, rekreacyjna oraz wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium.

Wobec treści art. 7 ust. 4 zd. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących Rada, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Organ gminy ocenił wniosek inwestora we wskazanym wyżej zakresie wymaganym ustawą. Stwierdzono, że inwestycja nie spotkała się ze sprzeciwem mieszkańców gminy, a potrzeby mieszkaniowe miasta Błonie jednoznacznie przemawiają za realizacją wnioskowanej inwestycji - zwłaszcza, że jest ona planowana w miejscu przeznaczonym w studium na potrzeby min. budownictwa mieszkaniowego. Położenie gminy w bliskiej odległości od Warszawy czyni ją atrakcyjną pod względem mieszkaniowym. Główne powiązania komunikacyjne zapewniają: linia kolejowa E20, a także droga krajowa nr 92, droga wojewódzka nr 579 która prowadzi bezpośrednio do oddalonej od gminy o ok. 2 km w kierunku południowym autostrady A2, droga wojewódzka 720, drogi powiatowe i odpowiadające za połączenia w skali lokalnej drogi gminne. Rozwinięte usługi administracji publicznej, a także ochrony zdrowia, kultury, oświaty, gastronomii oraz handlu jak również tereny sportu i rekreacji, w tym Park Bajka, Centrum Sportu i Rekreacji w Błoniu oraz boiska sportowe, kompleks stawów, zachęcają do zamieszkania w Błoniu.

Dobrze rozwijające się tereny usługowo-przemysłowe i usługowe na terenie gminy Błonie oddalone w niewielkiej odległości od centrum miasta, tworzą nowe miejsca pracy a co za tym idzie tworzą zapotrzebowanie na kupno lub wynajem mieszkania. Dlatego na terenie gminy Błonie obserwuje się duży napływ obcokrajowców w tym również z przyczyn istniejącej sytuacji na świecie, jak również z przyczyn atrakcyjności miejsca. Dzisiejsza sytuacja na rynku tj. bardzo wysokie stopy procentowe i mała dostępność kredytów mieszkaniowych nie zniechęca do zakupu i rezerwacji nowych mieszkań na terenie miasta Błonie. Mieszkania w nowo wybudowanych budynkach sprzedały się kilka miesięcy przed zakończeniem ich budowy a mieszkańcy gminy jak również osoby napływające do gminy nadal oczekują na nowe inwestycje związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Powyższe wskazuje, że potrzeby mieszkaniowe gminy na dzień dzisiejszy nie są zaspokojone.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy zdefiniowaną w Studium ustalono iż powierzchnia nowych terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona w 2011 roku w obszarach B, M, UM, MU. Powierzchnia ta zabezpiecza potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego na użytek obecnych i nowych mieszkańców Błonia i pozwoli na rozwój miasta. Studium jest uchwalane po to, by gminy mogły rozwijać się w sposób zrównoważony zachowując spójną politykę przestrzenną w oparciu o ten dokument planistyczny. Uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Wiejskiej nie dezintegruje studium, nie rozbija jego wewnętrznej spójności natomiast jest zgodna z potrzebami i możliwościami rozwojowymi gminy.

Podjęcie uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Wiejskiej w Błoniu, wobec dokonanej analizy stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy, jest zasadne.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice, sposób zagospodarowania i charakterystykę zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową.