

Uchwała Nr 419/LX/23
Rady Gminy Załuski
z dnia 02 listopada 2023 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
na działkach ewidencyjnych nr 119 i 120/1 w obrębie 0026 Załuski, w gminie Załuski.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm.)

Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami zlokalizowanymi w kondygnacji podziemnej wraz z budową infrastruktury towarzyszącej na działkach ewidencyjnych nr 119 i 120/1 w obrębie 0026 Załuski, w gminie Załuski.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia: 2 400 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia: 3 500 m².

§ 4. Ustala się następującą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 40;
- 2) maksymalną: 56.

§ 5. Planowana inwestycja nie przewiduje działalności usługowej i handlowej.

§ 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poprzez realizację:

- 1) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych o wysokości maksymalnej 13 m i jednej kondygnacji podziemnej, w której zaplanowano garaż dla samochodów osobowych, zlokalizowanych na działkach ewidencyjnych nr 119 i 120/1, obręb 0026 Załuski, w gminie Załuski;
- 2) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej: drogi wewnętrznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej koniecznej do zaopatrzenia w media;
- 3) rozbiórki istniejących budynków, znajdujących się na dz. ew. nr 119;

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym uzbrojeniem terenu, poprzez projektowane przyłącza:

- 1) włączenie do istniejącej sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w pasie drogi wewnętrznej, Alei Robiniowej – dz. ew. nr 127/4;
- 2) włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w pasie drogi wewnętrznej, Alei Robiniowej – dz. ew. nr 127/4;
- 3) włączenie do istniejącej sieci gazowej, zlokalizowanej w pasie drogi wewnętrznej, Alei Robiniowej – dz. ew. nr 127/4;

- 4) włączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej, zlokalizowanej w pasie drogi wewnętrznej, Alei Robiniowej – dz. ew. nr 127/4;

§ 8. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
 - a) wodę: 24 m³/dobę dla całej inwestycji,
 - b) energię elektryczną: 60 kW dla każdego budynku,
 - c) ciepło wytwarzane za pomocą pompy ciepła, na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej: 24m³/h dla każdego z budynków,
 - d) gaz jako uzupełnienie, na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej: 24m³/h dla każdego z budynków,
- 2) odprowadzenia ścieków: do projektowanej oczyszczalni ścieków za pomocą projektowanego przyłącza;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu poprzez studnie rozsączające w obrębie własnej działki;
- 4) niezbędna ilość miejsc parkingowo - postojowych:
 - a) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymaganą liczbę miejsc parkingowych, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne;
- 5) zagospodarowanie odpadów, poprzez segregowanie i gromadzenie na terenie inwestycji odpadów komunalnych w przewidzianym do tego celu zadaszonym punkcie (wiata);
- 6) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:
 - a) realizacja dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami zlokalizowanymi w części podziemnej oznaczonych „1” i „2”;
 - b) budynki zostaną usytuowane na działkach zgodnie z warunkami terenowymi:
 - budynek „1” dłuższym bokiem wzdłuż drogi wewnętrznej, Alei Robiniowej - dz. ew. nr 127/4,
 - budynek „2” krótszym bokiem wzdłuż drogi wewnętrznej, Alei Robiniowej - dz. ew. nr 127/4,
 - c) budynki wyposażone będą w dźwigi osobowe;
 - d) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez projektowany zjazd publiczny na działkę ewidencyjną nr 127/4, obręb 0026 Załuski, zgodnie z Decyzją Nr 14/2023 Wójta Gminy Załuski z 19 lipca 2023 r., znak 7230.17.2023;
 - e) miejsca postojowe zlokalizowane będą w części podziemnej budynku oraz na zewnątrz w granicach terenu objętego inwestycją,
 - f) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
 - a) powierzchnia terenu objętego inwestycją: 4697 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 1022,9 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 1403 m²,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1902,1 m²,
 - e) maksymalna wysokość budynku: 13 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - g) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 14 m,
 - i) geometria dachu: dach płaski;
- 8) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
 - a) inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko,

- b) ścieki sanitarne odprowadzane będą do projektowanej oczyszczalni ścieków,
- c) zastosowanie ciepła sieciowego dla podgrzania wody i ogrzewania lokali zapewnia minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

§ 9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- działka ewidencyjna nr 119 o identyfikatorze: 142012_2.0026.119, KW nr PL1L/00067486/8;
- działka ewidencyjna nr 120/1 o identyfikatorze: 142012_2.0026.120/1, KW nr PL1L/00017218/4;

§ 10. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
- 3) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków: na obszarze inwestycji nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia 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. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

Przewodnicząca Rady Gminy



Agnieszka Dąbrowska

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych nr 119 i 120/1 w obrębie 0026 Załuski, w gminie Załuski została opracowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestor występuje za pośrednictwem wójta gminy do właściwej miejscowo rady gminy.

Dnia 25.08.2023 r. Inwestor złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi załącznikami. Wnioskowana inwestycja obejmuje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami zlokalizowanymi w kondygnacji podziemnej wraz z budową infrastruktury towarzyszącej: drogi wewnętrznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej koniecznej do zaopatrzenia budynków w media na działkach ewidencyjnych nr 119 i 120/1 w obrębie 0026 Załuski, w gminie Załuski.

Zgodnie z zapisami ustawy wniosek wraz z załącznikami umieszczono na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu Gminy Załuski. Informację o zamieszczeniu wniosku wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania uwag do wniosku podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. na stronie BIP urzędu, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń urzędu Gminy Załuski. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Następnie powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień instytucje i organy właściwe wskazane w art. 7 ust. 12 i 14 ustawy.

Inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na danym terenie, pod warunkiem, że nie jest sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – art. 5 ust. 3 ustawy.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr 160/XXXIV/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 30.12.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr ewid.:70/5 i 70/18 oraz 118, 119 i 120 położonych w miejscowości Załuski, gmina Załuski. Działka ewidencyjna nr 119 leży na terenie oznaczonym w ww. planie symbolem 23aMW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planowana inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna na działce ewidencyjnej nr 119 uwzględnia wszystkie ustalenia dla terenu 23aMW. Działka ewidencyjna nr 120/1 leży na terenie oznaczonym w ww. planie symbolem 23aUMN – zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna na działce ewidencyjnej nr 120/1 nie uwzględnia ustaleń dla terenu 23aUMN.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, zatwierdzone Uchwałą Nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy Załuski z dnia 24.04.2002 r. Zgodnie z postanowieniami studium oraz mając na uwadze mapę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym planowane przedsięwzięcie nie narusza i nie jest sprzeczne z ustaleniami studium.

W przypadku gdy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wójt przedkłada Radzie Gminy opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby tego planu.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy przedkłada się radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uzgodnieniami organów właściwych.

W związku z powyższym w załączniku do projektu uchwały Radzie Gminy Załuski zostały przekazane opinie i uzgodnienie do omawianego wniosku wraz z ich wykazami. Opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzone do obowiązującego mpzp zostały udostępnione Radzie Gminy Załuski do wglądu.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Rada gminy 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 zakresie wymaganym ustawą. Planowana inwestycja będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej, bliskość do przystanku autobusowego, Szkoły Podstawowej w Stróżewie oraz terenów wypoczynku, rekreacji i sportu. Pomiędzy budynkami mieszkalnymi zaprojektowano mały plac zabaw z myślą o najmłodszych mieszkańcach. Budynki mieszkalne czterokondygnacyjne będą wyposażone w windy, będą posiadały garaże podziemne i będą dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Wszystkie wyżej wymienione aspekty pozwalają stworzyć zespół mieszkalny gwarantujący bezpieczeństwo oraz komfort życia przyszłych mieszkańców.

Atutem Gminy Załuski są wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, położenie gminy wzdłuż trasy S7 (obecnie rozbudowywanej) oraz bliska odległość od Warszawy wpływa na atrakcyjność terenu gminy i sprzyja rozwojowi funkcji mieszkaniowej poprzez łatwość dojazdu osób pracujących poza rolnictwem.

Podjęcie uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy Alei Robiniowej w Załuskach jest zasadne.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające:

- granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową – załącznik nr 1;
- sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy – załącznik nr 2.

Przewodnicząca Rady

Agnieszka Dąbrowska