

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Lipowej w Borowej Górze

Na podstawie 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. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku komunalnego wielorodzinnego przy ul. Lipowej w Borowej Górze na terenie działek nr 221/3, 221/4 i 221/5 w obrębie Borowa Góra.

§ 2. Wyznacza się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, których przebieg określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się maksymalne i minimalne wartości powierzchni użytkowej mieszkań uzyskane w następstwie realizacji inwestycji:

- 1) minimalna powierzchnia – co najmniej 850,00 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia – do 950,00 m².

§ 4. Ustala się maksymalne i minimalne wartości liczby mieszkań uzyskane w następstwie realizacji inwestycji:

- 1) minimalna liczba mieszkań – 25;
- 2) maksymalna liczba mieszkań – 27.

§ 5. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową, określa się jako część budynku przeznaczona na świetlicę wiejską o powierzchni do 80 m².

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, przyjętym Uchwałą nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 02.02.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1 powiat legionowski woj. mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2164 z dnia 13.03.2015 r.), zmienionym Uchwałą nr 503/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6849 z dnia 05.07.2018 r.), zmienionym Uchwałą nr 360/XXXII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 2021 z dn. 09.03.2021 r.) działki nr 221/3, 221/4, 221/5 obręb Borowa Góra położone są na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.
- 2) Zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie niezagospodarowanym i niezabudowanym sąsiadującym od północy z gminnym placem zabaw oraz ujęciem wody. Od wschodu znajduje się teren dawnej placówki IMGW, w większości wolny od zabudowy.
- 3) Przewiduje się realizację przyłączy i sieci uzbrojenia terenu niezbędne do obsługi projektowanej zabudowy: wodociągowe, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu.

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu śr. 110 mm znajdującego się na terenie działki nr 94/5 obręb Borowa Góra poprzez wybudowanie przyłącza wodociągowego wraz z uzbrojeniem zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejsko-Gminny Zakład Wodociągowy.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego kanału sanitarnego śr. 300 mm w ul. Lipowej zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.
- 3) Odprowadzanie wód opadowych z dachu budynku rurami spustowymi na nieutwardzony teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.
- 6) Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w ul. Lipowej zgodnie z warunkami wydanymi przez PSG. Sp. z o.o.
- 7) Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ul. Lipowej w Borowej Górze poprzez projektowaną publiczną drogę dojazdową na działkach 94/5, 94/27, 94/38, 94/45, 94/46, 94/48, 94/50.

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji:

1) Przewidywane średnie zapotrzebowanie na:

- a) wodę: 14,5 m³/dobę;
- b) ścieki do kanalizacji sanitarnej: 414 m³/miesiąc;
- c) energię elektryczną: 43 kW;
- d) gaz: 40 m³/h.

2) Zgodnie z bilansem miejsc postojowych – na 2 mieszkania przypada co najmniej 1 miejsce postojowe.

3) Gromadzenie odpadów w projektowanej wiacie śmietnikowej z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wywóz odpadów stałych na zasadach ogólnych.

4) Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: 2 nadziemne i 1 podziemna;
- b) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - powierzchnia zabudowy – do 800 m²,
 - powierzchnie utwardzone wraz z powierzchnią zabudowy – do 2200 m²,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %,
 - wysokość zabudowy – do 8,0 m,
 - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10° do 25°.

c) inwestycja nie osiąga progów określonych w rozporządzeniu z dnia 10 września 2019 r. Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); stwierdza się brak zagrożeń negatywnego oddziaływania zabudowy na komponenty środowiska.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa planowana jest na działkach nr 221/3, 221/4, 221/5 w obrębie Borowa Góra, dla których Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00047492/9.

§ 10. Brak jest nieruchomości, dla których inwestycja wywoła 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.

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

- 1) Teren objęty inwestycją mieszkaniową nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Uzasadnienie

Uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Lipowej w Borowej Górze została sporządzona na podstawie 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) zwanej dalej ustawą. Zgodnie z art. 1 powyższa ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

W dniu 11.07.2022 r. wpłynął wniosek Miasta i Gminy Serock o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej budynku komunalnego wielorodzinnego na terenie działek nr 221/3, 221/4 i 221/5 obręb Borowa Góra. Na terenie objętym inwestycją planuje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny w układzie galeriowym. Część parteru ma być przeznaczona na pomieszczenie świetlicy wiejskiej. W Podpiwniczeniu budynku zaprojektowano pomieszczenia techniczne, gospodarcze oraz komórki lokatorskie. Zabudowana mieszkaniowa uzupełniona będzie dojazdami z zespołami parkingów, ciągiem pieszo-jezdnym, chodnikami, altaną śmietnikową oraz terenami zieleni niskiej i wysokiej. W ramach inwestycji zaprojektowano przyłącza i instalacje związane z funkcjonowaniem obiektu. W wyniku przeprowadzonej analizy w dniu 14.07.2022 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków.

Wnioskodawca w wyznaczonym terminie złożył wyjaśnienia. Wniosek został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta i Gminy Serock. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wyznaczył do dnia 23.08.2021 r. termin na składanie uwag do wspomnianego wniosku. Stosownie do art. 7 ust. 12 i 14 ustawy Burmistrz wystąpił o zaopiniowanie wniosku i poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie oraz o uzgodnienie wniosku z właściwymi instytucjami i organami. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 opinie od instytucji i organów oraz nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej. Zaznaczył, że dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub w części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie poinformował, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie będzie naruszać ograniczeń wynikających z przepisów Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870, ze zm.). Pozostałe organy i instytucje upoważnione do wyrażenia opinii i uzgodnienia przedmiotowego wniosku, nie wyraziły stanowiska w ustawowym czasie 21 dni od otrzymania powiadomienia, co w rozumieniu art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jest jednoznaczne z uzgodnieniem oraz brakiem zastrzeżeń w sprawie.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy 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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, przyjęty Uchwałą nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 02.02.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1 powiat legionowski woj. mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2164 z dnia 13.03.2015 r.), zmieniony Uchwałą nr 503/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6849 z dnia 05.07.2018 r.), zmieniony Uchwałą nr 360/XXXII/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 2021 z dn. 09.03.2021 r.), w którym teren inwestycji jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W obowiązującym studium tereny objęte planowaną inwestycją położone są w strefie B, gdzie zakłada się powstanie zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, 18 m wysokości budynków i przy minimalnym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 25 %. Parametry projektowanej inwestycji czynią zadość tym wymaganiom.

Wynik przeprowadzonej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock – Uchwała Nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r., wskazuje na zbyt niski areal gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, rekomendując jej realizację w zwartych zespołach.

Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji położony jest w sąsiedztwie:

- od północy - gminnego placu zabaw oraz ujęcia wody,
- od wschodu – terenu po stacji IMGW, w większości wolnego od zabudowy,
- od zachodu – terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- od południa – terenu wolnego od zabudowy.

Planowana inwestycja skalą i wysokością zabudowy oraz funkcją nawiązuje do budynków istniejących zlokalizowanych w pobliżu. Inwestycja ma zapewnione zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i gaz. W celu umożliwienia dogodnego dojazdu do planowanej inwestycji zaprojektowano publiczną drogę dojazdową połączoną z ul. Lipową.

Planowana inwestycja spełnia przewidziane w ustawie kryteria lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W tym stanie faktycznym i prawnym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.