

**Projekt**

Wójta Gminy Miedźno z dnia 28 lipca 2023 r.

**UCHWAŁA NR \_\_\_/\_\_\_/2023  
RADY GMINY MIEDŹNO  
z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wąskiej  
w Ostrowach nad Okszą**

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 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 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 z późn. zm.) **Rada Gminy Miedźno**

**uchwała co następuje**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem oraz niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną, na działkach o numerach ewidencyjnych 985, 986, 987, 988/1, 988/3 oraz częściach działek o numerach ewidencyjnych 988/2 i 1042 obręb Ostrowy.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do uchwały wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

**§ 3.** Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 1614,18 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną – 1775,18 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 25;
- 2) maksymalną – 27.

**§ 5.** W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się powierzchni przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

**§ 6. 1.** Aktualnie teren objęty inwestycją mieszkaniową o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały jest niezabudowany i porośnięty zielenią niską oraz pojedynczymi drzewami na gruntach ornych klasy RV.

2. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- 1) budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem, a także realizacji nowej infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów oraz elementów zagospodarowania działki, w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji, w tym wewnętrznymi odcinkami instalacji wody, kanalizacji sanitarnej i prądu zgodnie z zapewnieniami gestorów sieci;
- 2) zaplanowaniu 44 miejsc parkingowych przeznaczonych dla mieszkańców projektowanych budynków;
- 3) budynki mieszkalne o których mowa w pkt 1 to trzy budynki jednoklatkowe, w układzie dostosowanym do kształtu nieruchomości, trzykondygnacyjne, z płaskimi dachami, z wydzielonymi tarasami naziemnymi dla mieszkańców parteru oraz tarasami na wyższych kondygnacjach;
- 4) centralnym zlokalizowaniu strefy rekreacyjnej z zielenią i ławkami oraz placem zabaw;
- 5) zlokalizowaniu w obrębie strefy parkingu wiaty dla rowerów;
- 6) zaprojektowaniu w północno-zachodnim narożniku działki miejsca składowania odpadów;
- 7) realizacji planowanych urządzeń budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania obiektu takich jak: wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej z projektowanego przyłącza wodociągowego, wewnętrzna

instalacja kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, wewnętrzna instalacja elektryczna, połączenie poprzez projektowane przyłącze.

**§ 7.** Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami nr TT1.410.8.2023 określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna w Częstochowie. Połączenie z wodociągiem zostanie wykonane poprzez zastosowanie trójnika 100/50 wraz z montażem zasuwy do przyłączy zlokalizowanej w bezpośredniej bliskości wodociągu. Montaż trzech węzłów wodomierzowych w studziencie (komorze) wodomierzowej zlokalizowanej maksymalnie 15 m od granicy posesji;
- 2) odprowadzenie ścieków: nowo projektowanym wspólnym przyłączem, które zostanie włączone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami nr TT1.410.8.2023 określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna w Częstochowie;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych: odprowadzenie wód deszczowych z dachów projektowanych budynków oraz projektowanych dróg wewnętrznych oraz chodników, odbywać się będzie powierzchniowo na terenie obszaru inwestycji. Spływy z nowoprojektowanych nawierzchni utwardzonych stanowiących dojścia do budynku zostaną przy odpowiednio ukształtowanym terenie skierowane na teren zielony Inwestora. Powierzchnia terenu zielonego pozwoli na przejście spływów opadowych z analizowanego terenu. Dodatkowo spływy opadowe z ww. terenu zostaną zatrzymane w granicy przedmiotowej inwestycji, przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed spływem wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie za pomocą odpowiednio ukształtowanych spadków terenu oraz zastosowaniu ogrodzenia z podmurówką. Projektowane zagospodarowanie terenu nie naruszy stanu wody na gruncie, zwłaszcza nie wpłynie na zmianę kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza kablowego do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia nr WP/015950/2023/O08R03 z dn. 2023-02-23 określonymi przez TAURON Dystrybucja SA. W zakresie przyłącza TAURON Dystrybucja SA wykona złącza kablowe przy każdym z budynków, z którego zasili liczniki elektryczne w budynkach;
- 5) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: do ogrzewania mieszkań przyjęto pro-ekologiczne źródło ciepła system oparty na powietrznych pompach ciepła typu MONOBLOK

**§ 8.** Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
  - a) zapotrzebowanie na wodę: 18 m<sup>3</sup>/doba,
  - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: - kW/ Moc przyłączeniowa – suma dla 3-trzech obiektów 309,4 [kW],
  - c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczanie ścieków: 18 m<sup>3</sup>/doba,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na terenie własnej działki,
  - e) zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy,
  - f) zapotrzebowanie w ciepło: 120 kW,
  - g) sposób zagospodarowania odpadów: utwardzone, zadaszone i osłonięte miejsce na pojemniki z segregacją do gromadzenia odpadów stałych; wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo utylizacyjne na podstawie odrębnej umowy z Inwestorem,
  - h) inne media: rurarz teletechniczny na potrzeby doprowadzenia do obiektu operatora/operatorów mediów teletechnicznych zewnętrznych,

- i) liczba miejsc postojowych: na lokal mieszkalny oraz sumarycznie dla całej inwestycji: przyjmuje się wskaźnik 1,6 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Sumarycznie dla całej inwestycji ustala się 44 miejsca postojowe, przyporządkowując po 14 miejsc postojowych dla każdego z budynków. Z uwagi na 3 lokale mieszkalne dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych ustala się 6 miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:
- a) opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu:
- budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem nową infrastrukturą i urządzeniami technicznymi niezbędnymi dla funkcjonowania obiektu oraz elementów zagospodarowania działki w zakresie zapewniającym powiązanie funkcjonalne w granicach terenu inwestycji, w tym wewnętrznymi odcinkami instalacji wody, kanalizacji sanitarnej i prądu zgodnie z zapewnieniami gestorów sieci,
  - budowa 44 miejsc parkingowych przeznaczonych dla mieszkańców projektowanych budynków,
  - budynki mieszkalne wielorodzinne punktowe (jednoklatkowe), w układzie dostosowanym do kształtu nieruchomości, trzykondygnacyjne, z płaskimi dachami, z wydzielonymi ogródkami prywatnymi dla mieszkańców parteru oraz tarasami na wyższych kondygnacjach,
  - centralnie zlokalizowana strefa rekreacyjna z zielenią i ławkami oraz plac zabaw,
- b) charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
- trzy identyczne budynki mieszkalne wielorodzinne, w każdym po 9 mieszkań w układzie: 1 mieszkanie M1, 1 mieszkanie M2, 4 mieszkania M3 oraz 3 mieszkania M4, częściowe podpiwniczenie przeznaczone na komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne,
  - każdy z budynków będzie posiadał zwartą bryłę z płaskim dachem i attykami, jedną klatkę schodową z szybem windowym a także wysunięte przed bryłę tarasy zewnętrzne,
  - wejścia do budynków będą podniesione o 2 cm względem przyległego terenu przed wejściem,
  - budynki będą posiadać centralnie ulokowane wejście główne, każdy od strony północnej w podcieniu,
  - mieszkania na parterze będą posiadały wydzielone prywatne tarasy naziemne, natomiast wyższe kondygnacje wyposażone będą w indywidualne tarasy,
  - budynki zostały przystosowane dla osób niepełnosprawnych poprzez: brak progów przy wejściu do budynku; drzwi zewnętrzne oraz wewnętrzne o szerokości przejścia min. 1,4 m oraz windę zapewniającą dostęp do wszystkich pomieszczeń w budynku osobom o ograniczonych możliwościach poruszania się,
  - jedno mieszkanie w każdym z projektowanych budynków t.j. lokal mieszkalny M2 na parterze zostanie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - na terenie inwestycji zapewnia się 6 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na parkingu,
- c) planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- a) powierzchnia terenu inwestycji: 4553 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 802,56 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 1254,6 m<sup>2</sup>, tj. maksymalnie 30% obszaru inwestycji,
- c) powierzchnie utwardzone w tym chodniki, miejsca parkingowe wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych nie mniej niż 1655,17 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 1821,2 m<sup>2</sup>, tj. maksymalnie 40%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 1821,2 m<sup>2</sup>, tj. minimum 40 %,
- e) powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi 1138,60 m<sup>2</sup>, tj. minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej

f) długość i szerokość zabudowy:

- długość nie mniejsza niż 18,70 m i nie większa niż 20,57 m,
- szerokość nie mniejsza 15,90 m i nie większa niż 17,50 m,

g) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 12 m,

h) liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

i) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy 0,2, nie większy niż 0,7,

j) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski,

k) powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową: 0 m<sup>2</sup>,

4) określa się dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko w nawiązaniu do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.):

a) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą jest mniejsza niż 2 ha,

b) powierzchnia zespołów parkingowych wnioskowanej inwestycji jest mniejsza niż 0,5 ha,

c) inwestycja mieszkaniowa nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

d) dla inwestycji mieszkaniowej nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji – zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**§ 9.** Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

- 1) nr działki: 985obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 2) nr działki: 986 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 3) nr działki: 987 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 4) nr działki: 988/1 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 5) nr działki: 988/3 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4;
- 6) część działki 988/2 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4;
- 7) część działki: 1042 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4.

**§ 10.** Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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:

- 1) nr działki: 985obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 2) nr działki: 986 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 3) nr działki: 987 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 4) nr działki: 988/1 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 5) nr działki: 988/3 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4;
- 6) część działki 988/2 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4;
- 7) część działki: 1042 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4.

**§ 11.** Wskazuje się nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o których 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 działki: 985 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 2) nr działki: 986 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 3) nr działki: 987 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 4) nr działki: 988/1 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00055869/8;
- 5) nr działki: 988/3 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4;
- 6) część działki 988/2 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4;
- 7) część działki: 1042 obręb 0007 Ostrowy nr księgi wieczystej: CZ2C/00022340/4.

**§ 12.** W uchwale nie określa się:

- 1) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ze względu na brak klasyfikacji inwestycji jako mogącej potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz brak ustanowionych form ochrony przyrody na obszarze inwestycji mieszkaniowej;
- 2) warunków wynikających z wymagań ochrony zabytków, ponieważ planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

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

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźno.

**§ 15.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Kopia mapy zasadniczej

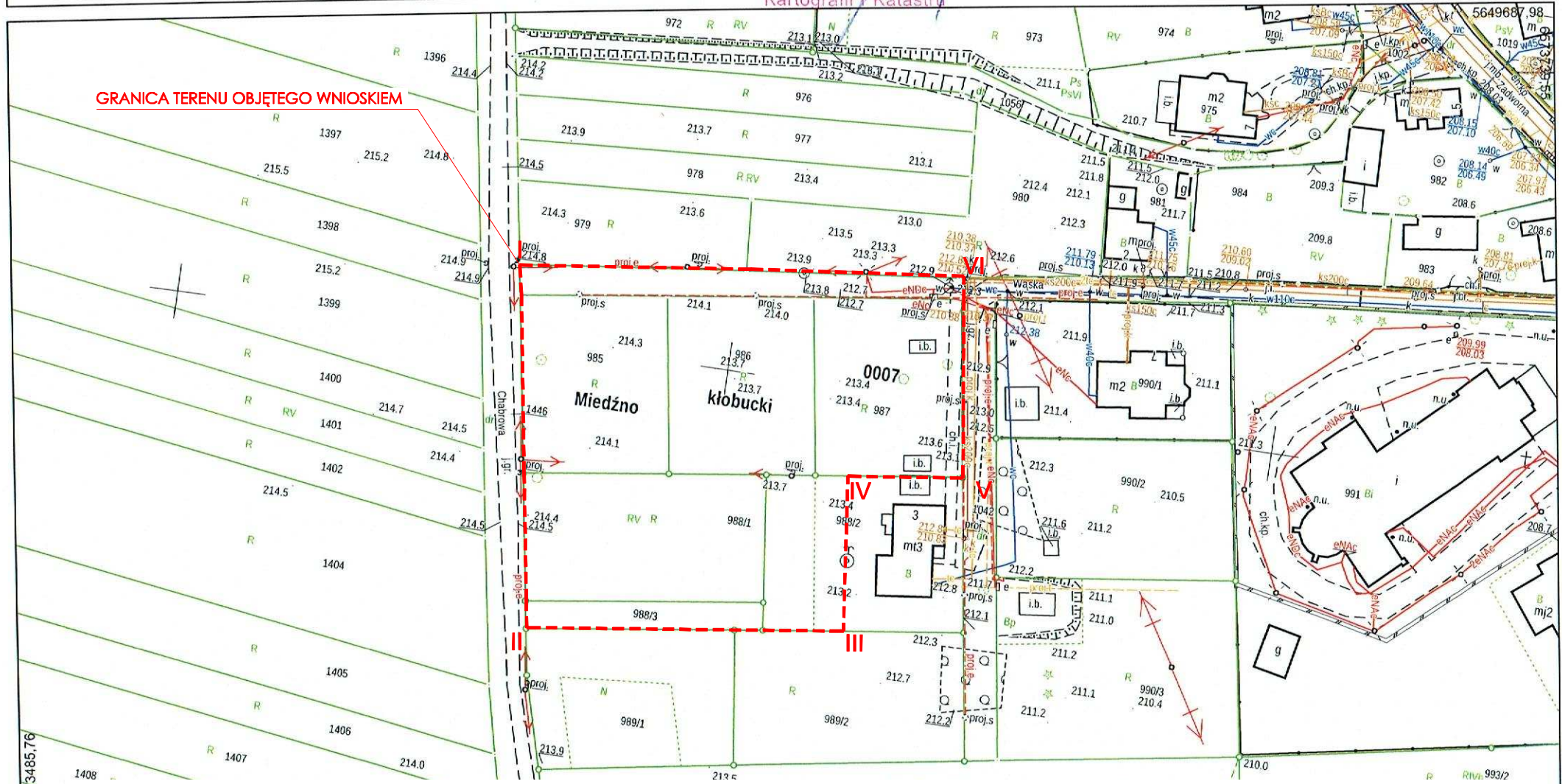
Skala mapy 1:1000

Godło arkusza mapy	6.145.30.01.2.4 i inne
Jednostka ewid.	Miedźno
Obręb ewid.	0007 Ostrowy
Numer działki	985, 986 i inne
Ulica, nr	
Układ współrz. płaskich	2000/18
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Numer sprawy	GKK.6642..1821.2022
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii	27.07.2022
Sporządził(a): Anna Zymlińska	

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr \_\_\_/\_\_\_/2023  
Rady Gminy Miedźno  
z dnia ..... 2023 r.

Z up. STAROSTY  
Anna Zymlińska  
Inspektor Wydziału Geodezji,  
Kartografii i Katastru



GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM



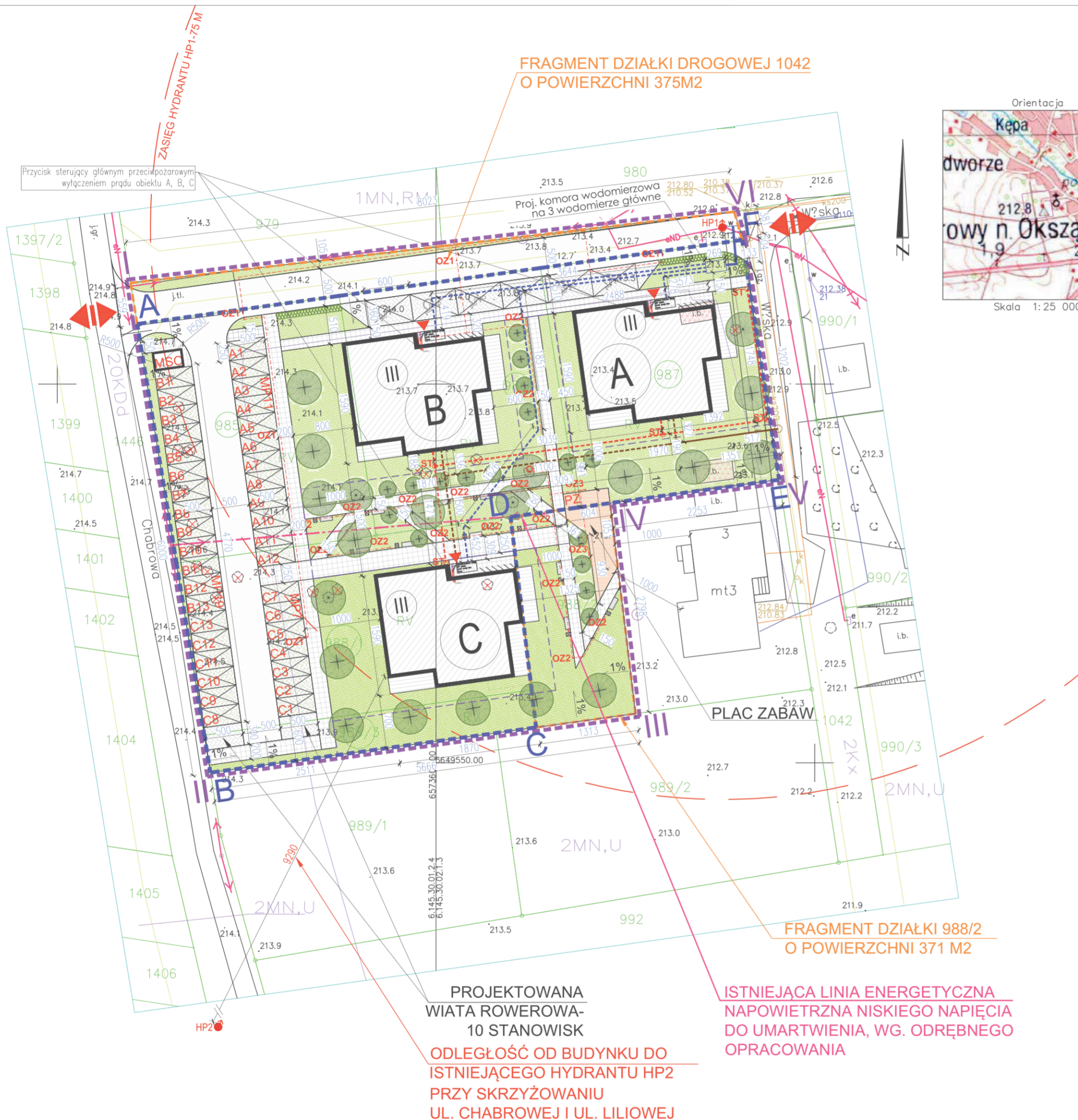
BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z PARKINGIEM  
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ I TECHNICZNĄ  
W OSTROWACH NAD OKSZĄ PRZY UL. CHABROWEJ I WĄSKIEJ

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr \_\_\_/\_\_\_/2023  
Rady Gminy Miedźno  
z dnia ..... 2023 r.

skala 1:500  
zał.4g

A  
K  
A  
C  
J  
O  
W  
A  
O  
S  
T  
O  
J  
A



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Województwo: śląskie  
Powiat: kłobucki  
Jednostka ewidencyjna: 240604\_\_2, Miedźno  
Obręb: 0007 Ostrowy  
Działki: 985, 986, 987, 988/1, 988/3  
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/18  
Geodezyjny układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH  
Sektory mapy zas. ukf. 2000: 6.145.30.01.2.4, 6.145.30.02.1.3  
Skala 1:500  
Id. zgł.: GKK.6640.123.2023

- Uwagi i oznaczenia:
- Mapa utworzona na podstawie arkusza 6.145.30.01.2.4, 6.145.30.02.1.3 mapy zasadniczej oraz pomiaru aktualizacyjnego id. zgł. GKK.6640.123.2023.
  - Dane dotyczące granic działki 985, 986, 987, 988/1, 988/3, ujawnione w PZGK, spełniają wymogi dokładnościowe dla znaków i punktów granicznych, określone w § 16 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r., DzU 2020 poz. 1429.
  - Dla obszaru w granicach projektowanej inwestycji budowlanej brak obciążeń z tytułu służebności gruntowych (§ 30 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r., DzU 2020 poz. 1429).
  - Dla terenu w obszarze inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Miedźno – uchwała Rady Gminy Nr 138/XIX/2008 z dnia 17 kwietnia 2008 r., (§ 30 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r., DzU 2020 poz. 1429).
  - Granice nieruchomości oznaczona kolorem zielonym.
  - Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, niewykazanych na niniejszej mapie, urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

- zasięg opracowania
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- MN,RM – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa
- KDd – tereny dróg publicznych – droga gminna dojazdowa
- Kx – ciągi pieszo–jezdni

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I BILANS TERENU

	m <sup>2</sup>	%	STUDIUM
42-122 OSTROWY NAD OKSZĄ, UL. CHABROWA DZIAŁKI NR EWID. - 985, 986, 987, 988/1, 988/3, CZĘŚĆ DZIAŁEK: 988/2, 1042	3807,00 m <sup>2</sup>	100%	---
OBREB EWID. 0007 OSTROWY	371,00 m <sup>2</sup>		
JEDNOSTKA EWID. MIEDŹNO	4553,00 m <sup>2</sup>		
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU A	270,22 m <sup>2</sup>	5,93%	---
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU B	270,22 m <sup>2</sup>	5,93%	---
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU C	270,22 m <sup>2</sup>	5,93%	---
POWIERZCHNIA ZABUDOWY ŁĄCZNIE	810,66 m <sup>2</sup>	17,79%	---
POWIERZCHNIE UTWARDZONE PRZY WEJŚCIU W PODCIEMIU BUDYNKU- NIE WLICZANE DO BILANSU POWIERZCHNI	14,62x3=43,86 m <sup>2</sup>	-	---
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	1521,38+95+38,79=1655,17m <sup>2</sup>	36,36%	---
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1690,54+380+16,63=2087,17m <sup>2</sup>	45,85%	MIN. 40%
POWIERZCHNIA UTWARDZONE GEOKRATĄ 80%	475x80%=380m <sup>2</sup>	-	---
POWIERZCHNIA PLACU ZABAW	55,42x30%=16,63m <sup>2</sup>	-	---
POWIERZCHNIA OGÓLNODOSTĘPNEGO, URZĄDZONEGO TERENU WYPOCZYNKU I REKREACJI WRAZ Z PLACEM ZABAW	1138,60m <sup>2</sup> CO STANOWI 54,55% POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ		OZNACZENIE [ ]

LEGENDA

[---]	GRANICA WŁASNOŚCI
[A,B,C...]	ZAKRES WŁASNOŚCI
[---]	GRANICA INWESTYCJI
[L,II,III...]	ZAKRES INWESTYCJI
[---]	TEREN UŻYCZENIA - 371+375=746 m <sup>2</sup>
[---]	OGÓLNODOSTĘPNY URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU
[---]	GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
[---]	BUDYNKI ISTNIEJĄCE PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI WG. ODREBNEGO OPRACOWANIA
[---]	PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZALNY WIELORODZINNY
[III]	IŁOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH BUDYNKÓW
[---]	PROJEKTOWANE GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
[---]	PROJEKTOWANY ZJAZD NA DZIAŁKĘ
[---]	OZNACZENIE SPADKÓW TERENU
[A12]	PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE ZEWNĘTRZNE
[---]	PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE NIEPEŁNOSPRAWNEGO
[MSO]	PROJEKTOWANE MIEJSCA SKŁADOWANIA ODPADÓW
[---]	PROJEKTOWANA WIATA ROWEROWA
[---]	PROJEKTOWANE POWIERZCHNIE UTWARDZONE KOMUNIKACJI
[---]	PROJEKTOWANE POWIERZCHNIE UTWARDZONE
[---]	PROJEKTOWANE POWIERZCHNIE PARKINGÓW- GEOKRATA 80%
[---]	PROJEKTOWANE POWIERZCHNIE CHODNIKÓW
[PZ]	PROJEKTOWANY PLAC ZABAW, MIN. 30% BIOL. CZYNNEJ
[---]	PROJEKTOWANE ZIELEŃ POŚREDNIA - TRAWY I ŻYWIOPLOTY
[---]	PROJEKTOWANE POWIERZCHNIE PRYWATNYCH TARASÓW
[---]	PROJEKTOWANA ZIELEŃ NISKA
[---]	PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA
[---]	ISTNIEJĄCE DRZEWA DO WYCINKI, 17 SZTUK
[---]	PROJEKTOWANA ŁAWKA
[---]	PROJEKTOWANY ŚMIETNIK
[---]	PROJEKTOWANE STOJAKI NA ROWERY
[HP1]	ISTNIEJĄCY HYDRANT PPOŻ ZEWNĘTRZNY HP1/HP2
OZNACZENIE MIEJSC POSTOJOWYCH:	
[A1, A2, A3...]	- MIEJSCA POSTOJOWE PRZYPIŚLANE DO MIESZKAŃ W BUDYNKU A
[B1, B2, B3...]	- MIEJSCA POSTOJOWE PRZYPIŚLANE DO MIESZKAŃ W BUDYNKU B
[C1, C2, C3...]	- MIEJSCA POSTOJOWE PRZYPIŚLANE DO MIESZKAŃ W BUDYNKU C
PRZYŁĄCZA - WEDŁUG ODREBNEGO OPRACOWANIA	
[e]	PRZYŁĄCZE ELEKTROENERGETYCZNE- W.O. OPRACOWANIA
[w]	PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE - W.O. OPRACOWANIA
[ks200]	PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - W.O. OPRACOWANIA
INSTALACJE - PROJEKTOWANE INSTALACJE WEWNĘTRZNE	
[---]	PROJEKTOWANA WEWNĘTRZNA INSTALACJA PRĄDU
[---]	PROJEKTOWANA INSTALACJA OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO
[ST]	STUDNIA KABLOWA TELETECHNICZNA
[OZ1]	OPRAWA LED NA SŁUPIE - OŚWIETLENIE DROGOWE
[OZ2]	OPRAWA LED NA SŁUPKU - LAMPY WOLNOSTOJĄCE
[OZ3]	OPRAWA LED KOLUMNOWA OŚWIETLENIOWA WOLNOSTOJĄCA
[w]	PROJEKTOWANA WEWNĘTRZNA INSTALACJA WODY
[ks]	PROJEKTOWANA WEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZ. SAN.

PROJEKTANCI:  
mgr inż. arch. IZABELA KUBICKA  
mgr inż. arch. RAFAŁ WOCHAL

INWESTOR:  
SIM Sp. z o.o.  
ul. Pasieczna 2, 42-700 Lubliniec

LOKALIZACJA:  
OSTROWY NAD OKSZĄ, GMINA MIEDŹNO  
ul. CHABROWA I WĄSKA

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA /OBRĘB/ NR DZIAŁKI:  
MIEDŹNO / 0007 OSTROWY / 985, 986, 987, 988/1, 988/3  
część działek 988/2 i 1042

Biuro:  
ul. Bohaterów Błwy pod Mokrą 2/16  
42-100 Kłobuck  
+48 608 229 188  
www.qubus.net.pl

Pracownia architektoniczna  
**Qubus ARCHITEKCI**  
Izabela Kubicka



## Uzasadnienie

W dniu 22 sierpnia 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą”, która określa zasady oraz procedurę przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo realizacja inwestycji mieszkaniowej w trybie określonym niniejszą ustawą nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to dodatkowe narzędzie umożliwiające realizację inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy w dniu 5 czerwca 2023 r. złożono wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem oraz niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną, na działkach o numerach ewidencyjnych 985, 986, 987, 988/1, 988/3 oraz częściach działek o numerach ewidencyjnych 988/2 i 1042 obręb Ostrowy. Teren objęty inwestycją mieszkaniową jest niezabudowany i porośnięty zielenią niską oraz pojedynczymi drzewami na słabych gruntach ornych klasy RV. Powierzchnia terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa wynosi 4553 m<sup>2</sup>.

Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w sołectwie Ostrowy przyjęty uchwałą nr 138/XIX/2008 Rady Gminy Miedźno z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Ostrowy. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, planowanej liczby kondygnacji, wysokości zabudowy. Ponadto, w § 5 ust. 2 pkt 5 planu miejscowego zawarto wymóg zastosowania tynków w kolorach naturalnych, jasnych pastelowych; dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych 25–50 stopni, z dopuszczeniem zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków: gospodarczych, garażowych, magazynowych, inwentarskich i produkcyjnych położonych w drugiej linii zabudowy - których to wymagań planowana zabudowa wielorodzinna nie spełnia. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „*inwestycję mieszkaniową można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*”. W złożonym wniosku wykazano, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z kierunkami rozwoju gminy ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedźno przyjętym uchwałą nr 240/XXX/2022 Rady Gminy Miedźno z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedźno.

We wniosku przedstawiono analizę zgodności inwestycji ze standardami ustawy w zakresie:

1)bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: dostęp do drogi publicznej gminnej - ul. Chabrowej - min. szerokość drogi 6 m,

2)zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej: zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej, poprzez projektowane przyłącze wodociągowe, odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze kanalizacyjne,

3)zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci elektroenergetycznej: zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze,

4)odległości od przystanku komunikacyjnego: 655 m (Ostrowy Przychodnia),

5)odległości od szkoły podstawowej: 770 m,

6)odległości od przedszkoli: 770 m,

7)odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu i wymaganego wskaźnika powierzchni tych terenów: 860 m (boisko sportowe z placem zabaw), 640 m (siłownia napowietrzna) i 2,9 km (plaża przy zbiorniku Ostrowy);

8) planowana liczba mieszkańców, to iloraz powierzchni użytkowej mieszkań - 1614,18 m<sup>2</sup> i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>, co daje 58 mieszkańców (maksymalnie do 64 mieszkańców) przy wskaźniku 4 m<sup>2</sup>/mieszkańca, minimalna powierzchnia terenów wypoczynku wynosi 256 m<sup>2</sup>;



9)zaświadczenia Wójta Gminy Miedźno o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnieniu wychowania przedszkolnego.

Wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej opublikowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 7 czerwca 2023 r. oraz obwieszczono o możliwości składania uwag do ww. wniosku w postaci papierowej na adres: Urząd Gminy Miedźno, ul. Ułańska 25, 42-120 Miedźno lub drogą elektroniczną za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r., poz. 344), w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej tj. do dnia 28 czerwca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęła żadna uwaga. Jednocześnie Wójt Gminy Miedźno powiadomił o możliwości przedstawiania opinii do wniosku z właściwymi organami, o których mowa w art. 7 ust. 12 ustawy. Teren objęty inwestycją mieszkaniową nie wymagał uzgodnień z organami o których mowa w art. 7 ust. 14 ustawy.

W wyniku podania w tekście wniosku błędnych odległości do przystanku, szkoły i przedszkola w dniu 6 lipca 2023 r. zmodyfikowany wniosek wpłynął do Urzędu Gminy Miedźno, który następnie opublikowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 7 lipca 2023 r. Zmodyfikowany wniosek w niezbędnym zakresie przekazano do ponownego opiniowania. Z uwagi na niewielkie zmiany wniosku nie wpływające na brak możliwości spełnienia standardów ustawy odstąpiono od ogłoszenia o możliwości składania uwag do wniosku.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy wymagało złożenia przez inwestora wniosku, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz uzyskania opinii organów wymienionych w ustawie. Wymogi te zostały dopełnione i projekt uchwały wraz z wykazem opinii i uwag mógł zostać przedłożony Radzie Gminy Miedźno celem uchwalenia. Integralną częścią uchwały są:

- 1)załącznik nr 1 określający granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 2)załącznik nr 2 przedstawiający planowany sposób zagospodarowania terenu.

Poniżej zamieszczono wykazy tabelaryczne:

1)Wykaz uwag zgłoszonych do wniosku z dnia 2 czerwca 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (data wpływu wniosku 05.06.2023 r.);

2)Wykaz opinii do wniosku z dnia 2 czerwca 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (data wpływu wniosku 05.06.2023 r.);

3)Wykaz opinii do zmodyfikowanego wniosku z dnia 6 lipca 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (data wpływu zmodyfikowanego wniosku 06.07.2023 r.).

**WYKAZ UWAG ZŁOŻONYCH DO WNIOSKU Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU  
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
(data wpływu wniosku 05.06.2023 r.)**

**Wykaz dotyczy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wąskiej  
w Ostrowach nad Okszą**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Miedźno w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Nie złożono uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.							

**WYKAZ OPINII ZŁOŻONYCH DO WNIOSKU Z DNIA 2 CZERWCA 2023 ROKU  
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
(data wpływu wniosku 05.06.2023 r.)**

**Wykaz dotyczy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wąskiej  
w Ostrowach nad Okszą**

Lp.	Opiniujący (nazwa i adres)	Data udostępnienia wniosku do opiniowania (dostarczenia)	Przebieg opiniowania		Uwagi
			opinia negatywna (data wpływu)	opinia pozytywna (data wpływu)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Gminna Komisja Urbanistyczno- Architektoniczna w Miedźnie	16.06.2023 r.	-	30.06.2023r.	
2.	Śląski Państwowy Wojewódki Inspektor Sanitarny	20.06.2023 r.	-	07.07.2023 r.	
3.	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach	20.06.2023 r.	-	03.07.2023 r.	
4.	Marszałek Województwa Śląskiego	19.06.2023 r.	-	-	Brak podstaw do opiniowania - odp. 30.06.2023 r.
5.	Starosta Kłobucki	19.06.2023 r.	-	12.07.2023 r.	Jako organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy
6.	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach	20.06.2023 r.	10.07.2023 r.	-	Uzyskano opinię pozytywną po wyjaśnieniach w dniu 19.07.2023 r

W załączeniu - zbiór opinii zamieszczonych w wykazie.



**WYKAZ OPINII ZŁOŻONYCH DO ZMODYFIKOWANEGO WNIOSKU Z DNIA 2 CZERWCA  
2023 ROKU  
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
(data wpływu wniosku 06.07.2023 r.)**

**Wykaz dotyczy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wąskiej  
w Ostrowach nad Okszą**

Lp.	Opiniujący (nazwa i adres)	Data udostępnienia wniosku do opiniowania (dostarczenia)	Przebieg opiniowania		Uwagi
			opinia negatywna (data wpływu)	opinia pozytywna (data wpływu)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach	14.07.2023 r.	-	30.06.202419.0 7.2023 r.	
2.	Okręgowy Urząd Górnicy w Katowicach	06.07.2023 r.	-	25.07.2023 r.	Brak podstaw do opiniowania – odp. 25.07.2023 r.
3.	Marszałek Województwa Śląskiego	06.07.2023 r.	-	-	Podtrzymanie wcześniejszego stanowiska.

W załączeniu - zbiór opinii zamieszczonych w wykazie..