

UCHWAŁA NR 66/IX/2025
RADY GMINY MIEDŹNO
z dnia 4 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gen. Juliana Filipowicza w Miedźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) **Rada Gminy Miedźno**

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, szesnastu budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, uzupełniających zabudowę jednorodzinną oraz, w ramach zabudowy towarzyszącej, budynek usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w m. Miedźno, przy ul. Gen. Juliana Filipowicza, na działce o nr ewidencyjnym 1316, obręb 0005 Miedźno.

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

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 1440 m²;
- 2) maksymalną – 3200 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 16;
- 2) maksymalną – 32.

§ 5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej – brak.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi 0 m².

- 2) samodzielny obiekt budowlany

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową będzie wynosiła:

- minimalna: 100 m²,
- maksymalna: 200 m²,

nie mniej niż 5% i nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

- 3) powierzchnia całkowita przeznaczona na działalność handlową i usługową będzie wynosiła do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych, zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 6. Aktualnie teren objęty inwestycją mieszkaniową o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały jest użytkowany, jako tereny rolnicze (głównie grunty klasy RV i RIVb – północno-zachodni narożnik działki). Działka przylega bezpośrednio od strony południowej do drogi publicznej – ul. Gen. Juliana Filipowicza, w której przebiegają następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa w110;
- sieć kanalizacji sanitarnej ks200;
- sieć kablowa oraz napowietrzna elektroenergetyczna eNN;
- sieć kanalizacji deszczowej kd400;
- sieć kablowa teletechniczna.

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

- 1) wydzieleniu drogi wewnętrznej o szerokości 6 m, wzdłuż wschodniej granicy działki, zakończonej placem manewrowym;
- 2) zaprojektowaniu wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej, po jej zachodniej stronie, 16 działek o pow. od 740 do 830 m², przeznaczonych pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej budynkami gospodarczo-garażowymi oraz jedną działkę o pow. ok. 650 m², z przeznaczeniem pod zabudowę budynkiem usługowym (handlowym), dla obsługi mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
- 3) realizacji 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, parterowych z poddaszami użytkowymi (liczba mieszkań: min. 16, max. 32 – w przypadku budowy budynków dwulokalowych) wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi lub garażowymi o dachach płaskich i wysokości maksymalnej do 3 m, zapewniającymi obsługę parkingową projektowanej funkcji mieszkaniowej oraz we frontowej części działki;
- 4) realizacji budynku usługowego, realizowanego w ramach inwestycji towarzyszącej (zgodnie z art. 2 pkt 3 i art. 3 pkt 2 ustawy), z dostępem bezpośrednim do drogi publicznej - ul. Gen. Juliana Filipowicza;
- 5) realizacji nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania obiektów, w tym:
 - sieć wodociągowa w100 wraz z przyłączami;
 - sieć kanalizacji sanitarnej ks200 wraz z przyłączami;
 - kabel elektroenergetyczny NN wraz z przyłączami;
 - sieć kanalizacji deszczowej kd400 – alternatywnie do retencji wód opadowych i roztopowych na terenie biologicznie czynnym.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej w drodze wewnętrznej sieci wodociągowej w125, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza, wraz z przyłączami do projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynek usługowy przyłączony bezpośrednio do istniejącej w ulicy sieci w110;
- 2) odprowadzenie ścieków grawitacyjnie lub ich przepompowanie do projektowanej w drodze wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej ks200, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza, wraz z przyłączami. Budynek usługowy przyłączony bezpośrednio do istniejącej w ulicy sieci ks200;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej w drodze wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej kd400, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza. Kanalizacja deszczowa głównie do odwodnienia projektowanej drogi wewnętrznej. Dopuszcza naturalny spływ wód deszczowych i opadowych z drogi do wpustu liniowego zlokalizowanego na granicy drogi wewnętrznej i ulicy Gen. Juliana Filipowicza. Wody deszczowe i opadowe na działkach budowlanych zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na działce, na powierzchni biologicznie czynnej. Wody opadowe z terenu działek 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 i intensywności odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowaną siecią kablową elektroenergetyczną eNN w drodze wewnętrznej wraz z przyłączami do projektowanych działek i budynków;
- 5) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłowni elektrycznych, pomp ciepła, kotłów na lekki olej opałowy lub kotłów na węgiel czy drewno spełniających wymogi ekoprojektu.

§ 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: $Q_{\text{śrd}} - 8,00 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max}} - 20,00 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: - kW/ Moc przyłączeniowa – suma dla 17 obiektów 200 [kW],
 - c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczanie ścieków: $Q_{\text{śrd}} - 8,00 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max}} - 20,00 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na terenie własnej działki,
 - e) zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy,
 - f) zapotrzebowanie w ciepło: 125 kW,
 - g) sposób zagospodarowania odpadów: utwardzone miejsca na pojemniki z segregacją do gromadzenia odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedźno;
 - h) inne media: nie dotyczy,
 - i) liczba miejsc postojowych:
 - na lokal mieszkalny (w przypadku wyodrębnienia): nie mniej niż 1.5,
 - na budynek mieszkalny jednorodzinny: nie mniej niż 2, realizowane jako 1 lub 2 miejsca w garażu lub na terenie działki związanej z budynkiem mieszkalnym,
 - na budynek usługowy: 1 miejsce postojowe na każdym 2 pracowników oraz 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni lokalu związanej bezpośrednio z realizacją usługi,
 - przewidywana liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 5, na terenie działki usługowej;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawionych w formie opisowej i graficznej (załącznik graficzny nr 2 do uchwały)
 - a) opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu:
 - budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jedno- lub dwu- lokalowych, parterowych z poddaszami użytkowymi wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi lub garażowymi o dachach płaskich i wysokości maksymalnej do 3 m, zapewniającymi obsługę parkingową projektowanej funkcji mieszkaniowej,
 - budowę w ramach zabudowy towarzyszącej, budynku usługowego we frontowej części działki, z dostępem bezpośrednim do drogi publicznej - ul. Gen. Juliana Filipowicza,
 - budowa drogi wewnętrznej o szer. 6 m, włączonej do ulicy ul. Gen. Juliana Filipowicza, zapewniającej dostęp do działek,
 - b) charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
 - 16 wolnostojących parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z poddaszem użytkowym bez podpiwniczenia,
 - 16 budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, uzupełniających zabudowę jednorodzinną
 - zabudowa towarzysząca w postaci parterowego budynku usługowego, zlokalizowanego we frontowej części działki od strony ul. Gen. Juliana Filipowicza;
- 3) określa się charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji (dz. nr 1316) : 14 661 m²,
 - b) powierzchni zabudowy: min. 1 400 m², nie więcej niż 3 800 m²:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej - do 30% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (30% działki budowlanej),

- wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej - do 50% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (50% działki budowlanej),

c) powierzchnia drogi wewnętrznej – 1400 do 1800 m², co stanowi do 13% obszaru inwestycji,

d) powierzchnie utwardzone w tym: komunikacja wewnętrzna w granicach wydzielonych działek, tarasy, miejsca parkingowe (łącznie): min. 2 900 m², nie więcej niż 4 400 m², tj. — 35% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej,

e) powierzchnia biologicznie czynna:

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – min. 45% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (45% działki budowlanej),
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej – min. 20% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (20% działki budowlanej),

f) szerokość elewacji frontowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 12,0 m,
- dla budynków gospodarczo-garażowych maksymalnie 6,5 m,
- dla zabudowy usługowej maksymalnie 21,0 m,

g) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 10,0 m,
- dla budynków gospodarczo garażowych maksymalnie 5,0 m,
- dla zabudowy usługowej maksymalnie 8,0 m,

h) liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 2,
- dla budynków gospodarczo garażowych maksymalnie 1,
- dla zabudowy usługowej maksymalnie 2,

i) intensywności zabudowy: min. 0,01 – max. 0,5,

j) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy o nachyleniu do 45°,
- dla budynków gospodarczo garażowych: dachy płaskie,
- dla zabudowy usługowej: dachy płaskie,

k) powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych): nie więcej niż 200 m²;

4) określa się dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 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):

- a) gospodarka odpadami prowadzona zgodnie ustawą o odpadach,
- b) zabudowa mieszkaniowa nie przekracza 2,0 ha powierzchni zabudowy,
- c) łączna powierzchnia garaży i parkingów samochodowych nie przekracza pow. 1,0 ha.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 17 ust. 4b pkt 1 obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji znajduje się w odległości ok. 231 m od terenu inwestycji.

§ 9. Obiekty objęte inwestycją będą zlokalizowane na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1316, obręb 0005 Miedźno, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr CZ2C/00028643/0.

§ 10. Wskazuje się nieruchomość, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1316, obręb 0005 Miedźno, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr CZ2C/00028643/0, jako nieruchomość w stosunku do której 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.

§ 11. Wskazuje się nieruchomość, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1316, obręb 0005 Miedźno, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr CZ2C/00028643/0, jako nieruchomość o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 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.

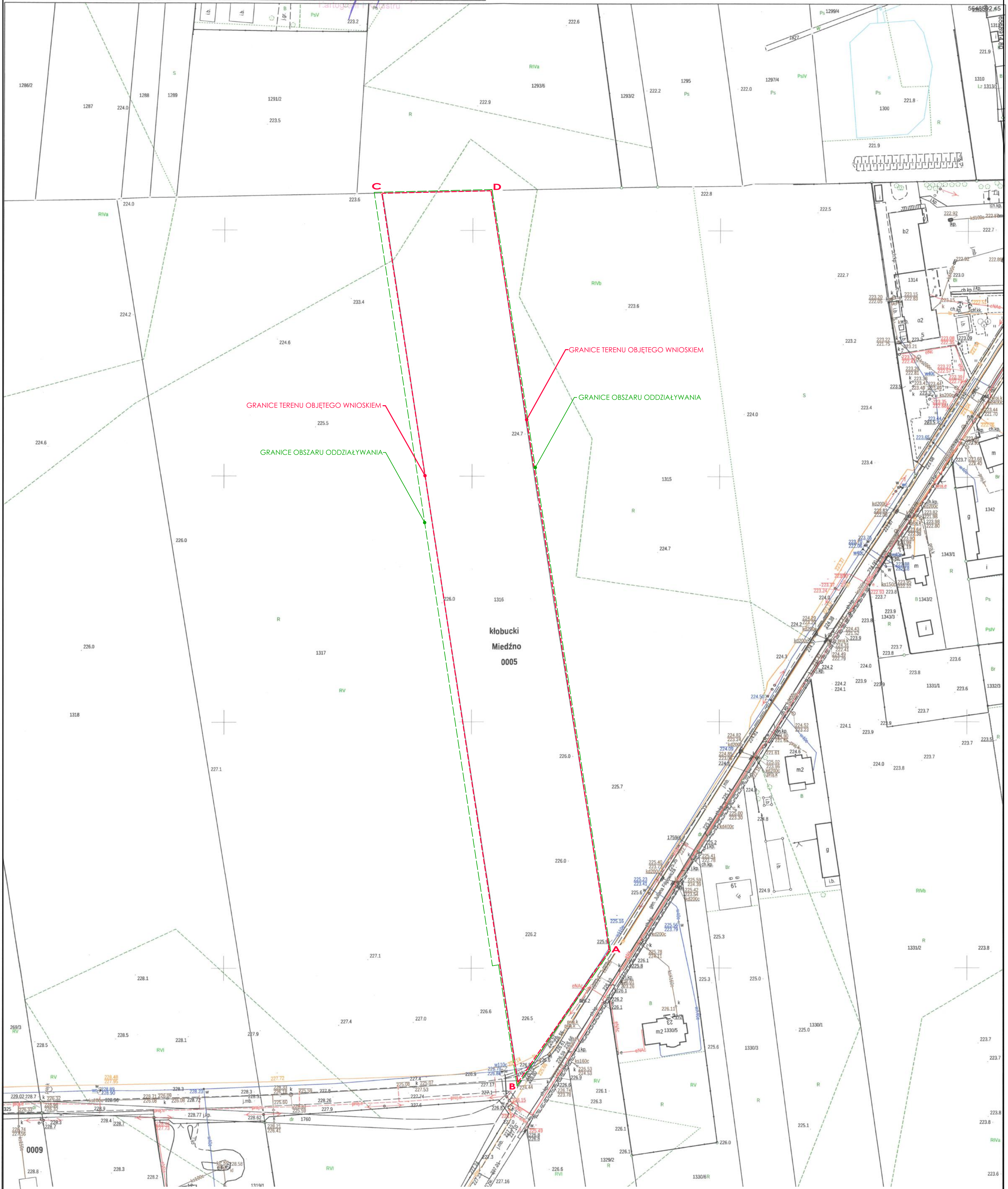
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Miedźno

Zbigniew Graj

Granice obszaru objętego inwestycją

B 	A.-D. - GRANICE OBSZARU INWESTYCJI działka nr 1316, obręb Miedźno
	GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI



Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	6.145.29.08.2.4 i inne	Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału: Planowany sposób zagospodarowania zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Miedźno		
Obręb ewid.	0005 Miedźno		
Numer działki	1316		
Ulica, nr			
Układ współrz. płaskich	2000/18	Numer sprawy	GKK.6642..1149.2024
Układ wysokości	PL-EVRF2007-NH	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
		Data wykonania kopii	29.04.2024
		Sporządził(a): Anna Zymińska	
		Zup. STAROSTY	
		Inspektor Wojewódzkiego Urzędu Geodezji i Kartografii	

LEGENDA - INSTALACJE SANITARNE:	
OZNACZENIA:	
- PROJ. SIĘĆ WODOCIĄGOWA WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI	
- PROJ. SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI	
LEGENDA - INSTALACJE ELEKTRYCZNE:	
OZNACZENIA:	
- PROJ. ZŁĄCZE KONTROLNO-POMIAROWE ZK-P	
- PROJEKTOWANY ODCINEK ZEWNĘTRZNY, WEWNĘTRZNEJ INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ	

B	A-D - GRANICE OBSZARU INWESTYCJI
1-16	PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
g	PROJEKTOWANE BUDYNKI GOSPODARSTWA-GARAŻOWE
Ust.	PROJEKTOWANY BUDYNEK USŁUGOWY
Δ	NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
Δ	MIĘSCIE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
Δ	PROJEKTOWANA ZJAZDY Z DROGI PUBLICZNEJ
Δ	PROJEKTOWANE WEJŚCIA I WJAZDY DO BUDYNKÓW
Δ	PROJEKTOWANE WEJŚCIA I WJAZDY NA NIERUCHOMOŚĆ
Δ	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
Δ	PROJEKTOWANA ZIELEŃ



PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA WITOLD DOMINIK ARCHITEKT NIP 574-104-31-00 ID 150984951 UL. JARACZA 4, POK. 19, 42-200 CZĘSTOCHOWA			
nazwa projektu			
LOKALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - BUDOWA 16 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH Z ZABUDOWĄ TOWARZYSZĄCĄ W POSTACI BUDYNKÓW GOSPODARSTWA-GARAŻOWYCH lub BUDYNKU USŁUGOWEGO			
lokalizacja			
Miedźno, ul. JULIANA FILIPOWICZA działka nr 1316 obręb ewidencyjny: 0005 Miedźno			
nazwa rysunku			
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI			
nr. rys	skala	rodz. opracow.	data
Z-01	1:1000	PROJ. ZAGOSP. TERENU	listopad 2024
Inicjator i wykonawca: Wład Dominik		Specjalność: architektura	Podpis: [Signature]
Wszelkie prawa zastrzeżone. Powielanie, kopiowanie oraz wykorzystanie dokumentacji przez osoby trzecie bez zgody firmy jest prawnie zabronione.			