

**UCHWAŁA NR XLIII/358/2022
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 25 lipca 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Sosnowej w Boruszowicach

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 ze zmianami) oraz art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 559 ze zmianami)

**Rada Gminy Tworóg uwzględniając stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Tworóg oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg, które zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr XXVIII/259/2013 z dnia 25.02.2013 r.
uchwala:**

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 11 domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z drogą dojazdową na działce nr 294/33 obręb Boruszowice, arkusz mapy 5.

§ 2.

1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawiono na załączniku nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
2. Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawiono na załączniku nr 2 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Charakterystykę zabudowy - wizualizację przedstawiono na załączniku nr 3 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia - 90 m²,
- b) maksymalna powierzchnia - 180 m².

§ 4.

Ustala się liczbę mieszkań:

- a) minimalna liczba - 11 mieszkań,
- b) maksymalna liczba - 22 mieszkania.

§ 5.

Nie przewiduje się budynków przeznaczonych pod działalność handlową lub usługową.

§ 6.

1. Teren działki 294/33 dotychczas stanowił zaplecze zakładu produkcji papieru, która to produkcja na stałe wygasła kilkanaście lat temu. Teren graniczy bezpośrednio z urządzoną i uzbrojoną w niezbędne media drogą – ul. Sosnową (woda i energia elektryczna). Istniejące sieci uzbrojenia przy ul. Sosnowej w pełni będą zabezpieczać zapotrzebowanie w wodę i energię elektryczną. Kanalizacja, na zasadach jak w całej miejscowości, szamba lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.

2. Planowana inwestycja w całości nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/408/2006 Rady Gminy Tworóg z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 107 z 2006 r. poz.3083. W przedmiotowym planie działka nr 294/33 stanowi tereny zabudowy techniczno produkcyjnej – symbol planu A5.19/P1.

3. Planowana inwestycja jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25.02.2013 r. Studium określa teren jako P1 – tereny zabudowy produkcyjnej. Jednak w przeszłości oraz obecnie na terenie działki 294/33 obręb Boruszowice a.m. 5 produkcja nie była i nie jest realizowana.

§ 7.

Planowana inwestycja będzie lustrzanym odbiciem istniejącej zabudowy po drugiej stronie ul. Sosnowej. Pobliska sieć energetyczna SN, nowy transformator jak również przebudowana sieć wodociągowa o średnicy 250/160/100 mm i nowo uruchomiona stacja uzdatniania wody dla miejscowości Boruszowice pozwolą na zaopatrzenie budynków w niezbędne media, kanalizacja z uwagi na brak sieci kanalizacyjnej w Boruszowicach, w zależności od warunków geotechnicznych na zasadzie przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szamb bezodpływowych o pojemności do 10 m³. Uzbrojenie nowopowstałych działek odbywać się będzie na zasadzie budowania przyłączy z istniejących sieci uzbrojenia.

§ 8.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- a) zapotrzebowanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i nowej stacji SUW Boruszowice, zapotrzebowanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej za pośrednictwem nowego transformatora zabudowanego na sieci średniego napięcia u zbiegu ul. Sosnowej z ul. Traugutta. Miejscowość Boruszowice nie posiada sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków z powstałych budynków odbywać się będzie do szczelnych szamb o pojemności do 10 m³ lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Innych niezbędnych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu nie przewiduje się. Niezbędna ilość miejsc parkingowych – minimum 2 miejsca na każdej działce budowlanej, to jest 2 x 11 = 22 miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów – kubły dla odpadów zmieszanych oraz worki na odpady segregowane (umowa z ZUK Tworóg).
- b) wnioskowana działka nr 294/33 zostanie podzielona na 11 działek budowlanych o powierzchniach od 900 do 1200 m² oraz wewnętrzną drogę dojazdową do obsługi 4 działek, pozostałe 7 działek posiadać będą bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Sosnowej. Przewidywana zabudowa to zabudowa jednorodzinna, budynki wolnostojące, z możliwością podpiwniczenia, dwoma kondygnacjami nadziemnymi, o wysokości do 10m, o dachach dwu lub wielospadowych, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % działki, co daje dodatkowo możliwość wybudowania parterowego, niepodpiwniczonego budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej liczbie 2 stanowisk garażowych i wysokości do 6m, o dachu dwu lub wielospadowym.
- c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - 1) powierzchnia terenu inwestycji - 12 006 m²
 - 2) powierzchnia zabudowy - 3000 m²
 - 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - 25 %
 - 4) współczynnik intensywności zabudowy - 0,5
 - 5) wysokość budynku mieszkalnego - do 10 m
 - 6) długość elewacji frontowej - do 15 m
 - 7) szerokość elewacji - do 16 m
 - 8) powierzchnia użytkowa budynków x 11 - do 160 m²
 - 9) ilość kondygnacji nadziemnych - max. 2

10) ilość kondygnacji podziemnych	- max. 1
11) ilość mieszkań	- 11 do 22
12) kubatura budynku mieszkalnego x 11	- 600 do 900 m ³
13) powierzchnia garaży, dróg, dojazdów i parkingów	- 6 000 m ²
14) powierzchnia biologicznie czynna	- 6 006 m ²

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko – bez negatywnego wpływu na środowisko, powierzchnia zabudowy, garaży, dróg dojazdowych, miejsc postoju samochodów na terenie będzie wynosić maksymalnie 6000 m² – nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

§ 9.

Działka nr 294/33 położona w gminie Tworóg, obręb Boruszowice, arkusz mapy 5, posiadająca użytek "Tr", zapisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach o numerze GL1T/00111241/1.

§ 10.

Inwestycja nie obejmuje działek w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może wywołać skutek, o którym mowa w rat. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 05.07.2018 r.

§ 11.

Inwestycja nie obejmuje działek w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może wywołać skutek, o którym mowa w rat. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 05.07.2018 r.

§ 12.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- a) realizujący przedsięwzięcie inwestycyjne jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska naturalnego na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- b) w przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, należy stosować obowiązujące przepisy odrębne.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

§ 14.

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

§ 15.

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 16.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 17.

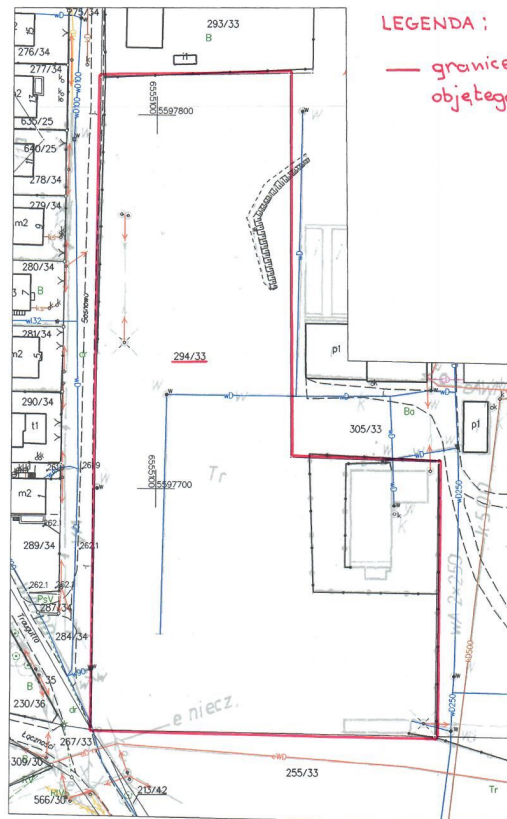
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Tworóg

Beata Czierpka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/358/2022
Rady Gminy Tworóg
z dnia 25 lipca 2022 r.

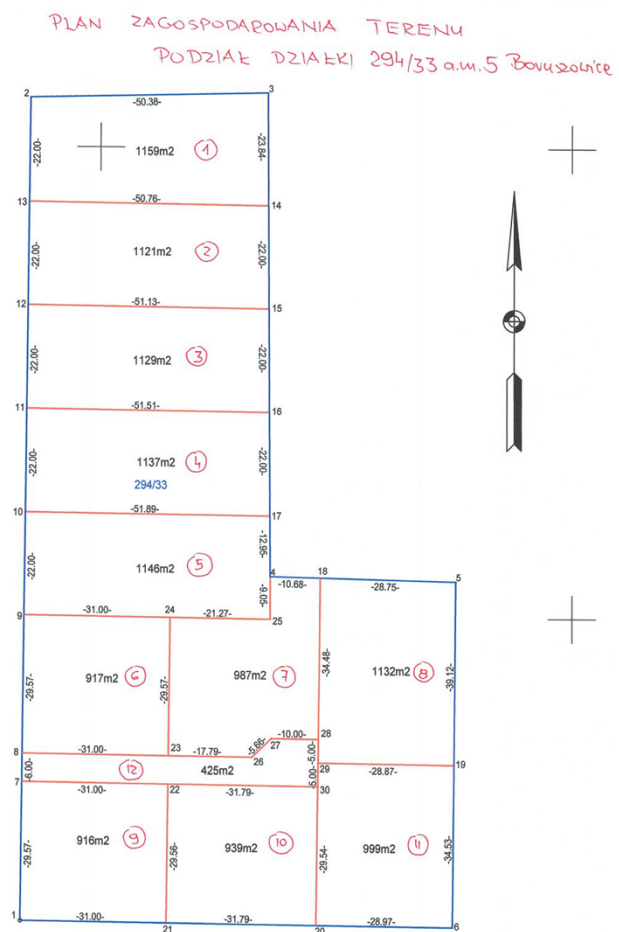
<p>Województwo: śląskie Powiat: tarnogórski Jedn. ewid.: 241308_2, Tworóg Obręb: 0001, Bonuszowice Arkusz: 2</p>	<p>MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000</p> <p>Wykonano w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnowskich Górach w technologii hybrydowej</p>	<table><tr><td colspan="2">POŚWIADCZA SIĘ ZDADNOŚĆ NINIEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO</td></tr><tr><td>Organizacja państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego</td><td>STAROSTA TARNOGÓRSKI</td></tr><tr><td>Nazwa materiału</td><td>mapa zasadnicza</td></tr><tr><td>Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu</td><td>GP.Z.6642.3.1377.2021</td></tr><tr><td>Data wykonania kopii</td><td>2021.11.18</td></tr><tr><td>Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ</td><td>podpisano elektronicznie z up. Starosty Ewa Gowańska inspektor</td></tr></table>	POŚWIADCZA SIĘ ZDADNOŚĆ NINIEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO		Organizacja państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA TARNOGÓRSKI	Nazwa materiału	mapa zasadnicza	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GP.Z.6642.3.1377.2021	Data wykonania kopii	2021.11.18	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	podpisano elektronicznie z up. Starosty Ewa Gowańska inspektor
POŚWIADCZA SIĘ ZDADNOŚĆ NINIEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO														
Organizacja państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA TARNOGÓRSKI													
Nazwa materiału	mapa zasadnicza													
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GP.Z.6642.3.1377.2021													
Data wykonania kopii	2021.11.18													
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	podpisano elektronicznie z up. Starosty Ewa Gowańska inspektor													



LEGENDA :

— granice terenu
objętego wnioskiem.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/358/2022
Rady Gminy Tworóg
z dnia 25 lipca 2022 r.



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU - BUDYNKI



Uzasadnienie

Wójt Gminy Tworóg przedkłada wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 11 domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z drogą dojazdową na działce nr 295/33 obręb Boruszowice, arkusz mapy 5, z którym do Rady Gminy Tworóg, w dniu 26.05.2022 r. wystąpiło jako inwestor Hutnicze Przedsiębiorstwo Remontowe HARPEX Sp. z o.o. Wniosek został złożony w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 559 ze zmianami), tzw. specustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem wójta 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 potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 30.05.2022 r. Wójt Gminy Tworóg zamieścił ww. wniosek inwestora wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie BIP, określając termin, formę i miejsce składania uwag do wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W dniu 02.06.2022 r. Wójt Gminy Tworóg powiadomił stosowne organy o możliwości przekazania opinii lub dokonania uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Nieprzekazanie opinii bądź nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń bądź za uzgodnienie wniosku.

W określonym terminie wpłynęły 4 uwagi.

Dnia 08.06.2022 r. Wojewódzki Państwowy Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.30.6.2022) wydał opinię, w której negatywnie odniósł się do planowanego zamierzenia inwestycyjnego ze względu na brak możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej. Zdaniem organu eksploatacja zbiorników bezodpływowych związana jest z uwalnianiem gazów zgromadzonych wewnątrz zbiorników, w szczególności przy wypompowywaniu ścieków przez wozy asenizacyjne.

W dniu 09.06.2022 r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Marszałka Województwa (znak: GN-RPP.760.30.2022) z dnia 08.06.2022 r. , w której czytamy, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii.

Dnia 24.06.2022 r. wpłynęła negatywna opinia Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (znak: WPZ.0761.2.2022.SM), która w uzasadnieniu stwierdziła, że z uwagi na brak zawarcia w dokumentacji informacji dotyczącej zewnętrznego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych przedstawiony wniosek opiniuje negatywnie.

W dniu 24.06.2022 r. odbyło się również posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zaopiniowała wniosek inwestora pozytywnie z uwagami. Uwagi głównie dotyczyły przedłożonej przez inwestora Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz wniosku. Opinia w dniu 27.06.2022 r. została przekazana inwestorowi.

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach w dniu 22.06.2022 r. (data wpływu: 27.06.2022 r.) znak: CWCW_OZ_Katowice-WO.0732.26.2022 zaopiniowało wniosek bez uwag.

Kopie powyższych uwag zostały przekazane inwestorowi w ustawowym terminie(pisma z dnia 10.06.2022 r. i 27.06.2022 r.). Hutnicze Przedsiębiorstwo Remontowe HARPEX nie odniosło się do wniesionych uwag.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w obrębie Boruszowice, przy ul. Sosnowej, na działce nr 294/33. Dotychczas stanowił zaplecze zakładu produkcji papieru, która to produkcja na stałe wygasła kilkanaście lat temu.

Planowana inwestycja w całości nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/408/2006 Rady Gminy Tworóg z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 107 z 2006 r.

poz.3083. W przedmiotowym planie działka nr 294/33 stanowi tereny zabudowy techniczno produkcyjnej – symbol planu A5.19/P1.

W związku z tym, że dla terenu działki nr 294/33 obowiązuje miejscowy plan Wójt Gminy Tworóg przedkłada Radzie Gminy Tworóg opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby miejscowego planu.

Planowana inwestycja jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25.02.2013 r. Studium określa teren jako P1 – tereny zabudowy produkcyjnej. Jednak w przeszłości oraz obecnie na terenie działki 294/33 obręb Boruszowice a.m. 5 produkcja nie była i nie jest realizowana. Aktualnie działka porośnięta jest naturalną roślinnością - trawą oraz krzakami.

W związku z powyższym warunek niesprzeczności ze studium wynikający z art. 5 ust. 4 specustawy uważa się za spełniony.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w tzw. specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę , możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Gminy Tworóg do rozpatrzenia.