

HUTNICZE PRZEDSIĘBIORSTWO REMONTOWE

„HARPEX” sp. z o.o. ul. Artura Grottgera 12

41-902 Bytom

Polsk

URZĄD GMINY
w Tworóg

Wpłynęło dn. 10.02.2025 r.
Nr dz. podawoz. 1449
Nr sprawy 1449
Ref. VP

Do Rady Gminy Tworóg

za pośrednictwem Wójta Gminy Tworóg ul. Zamkowa 16

42-690 Tworóg

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Niniejszym składam wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczącego działek 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 położonych w obrębie Boruszowice, arkusz mapy 2 przy ul. Sosnowej, udzielam następujących informacji o planowanej inwestycji, oraz przedkładam załączone dokumenty:

1. na załączonej aktualnej mapie zasadniczej i mapie ewidencji gruntów w skali 1 : 1000 określono granice terenu objętego wnioskiem, granice te pokrywają się z granicą działek o nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33a.m. 2 obręb Boruszowice,
2. planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 90 m², planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 180 m²,
3. planowana minimalna liczba mieszkań to 11 mieszkań, planowana maksymalna liczba mieszkań to 22 mieszkania,
4. przedłożona koncepcja nie przewiduje budynków przeznaczonych pod działalność handlową lub usługową,
5. teren działek nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 dotychczas stanowił zaplecze zakładu produkcji papieru, która to produkcja na stałe wygasła kilkanaście lat temu. W planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod tereny produkcyjne - symbol planu „P”. 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. Obecnie działka jest nieuzbrojona. W czasie realizacji inwestycji zostanie uzbrojona w niezbędne media.
6. Zgodnie z przedstawioną koncepcją urbanistyczno - architektoniczną zagospodarowanie terenu będzie lustrzanym odbiciem istniejącej zabudowy po drugiej stronie ul. Sosnowej. Pobliska sieć energetyczna SN, zabudowany nowy transformator jak również zmodernizowana 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 realizowana będzie 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.

7. 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 wnioszek nie przewiduje. Niezbędna ilość miejsc parkingowych - minimum 2 miejsca na każdej działce budowlanej, to jest $2 \times 11 = 22$ miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów - kubły dla odpadów zmieszanych oraz worki na odpady segregowane (umowa z ZUK Tworóg).
- b) wnioskowany teren składa się z 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, parterowe lub z dwoma kondygnacjami nadziemnymi, o wysokości do 10m, o dachach dwu lub wielospadowych, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% działki, możliwość wybudowania parterowego, niepodpiwniczonego budynku gospodarczo - garażowego o maksymalnej licznie 2 stanowisk garażowych i wysokości do 6m o dachu dwu lub wielospadowym, jak przedstawiono na załączniku graficznym.
- c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej :
 - 1) powierzchnia terenu inwestycji – 12 008 m²
 - 2) powierzchnia zabudowy – do 3000 m²
 - 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 35%
 - 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 m³
 - 13) powierzchnia garaży, dróg, dojazdów i parkingów – do 6 000 m²
 - 14) powierzchnia biologicznie czynna – min 6 006 m²

15) parametry drogi wewnętrznej dojazdowej – szerokość min 5m, długość wraz z placem nawrotnym ok 66m

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.

8. Działki położone są w gminie Tworóg, obręb Boruszowice, arkusz mapy 2, posiadająca użytek "Bp", zapisane w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach o numerach:

997/33 – GLT1/00114079/5, 998/33 – GLT1/00114080/5,
999/33 – GLT1/00114081/2, 1000/33 – GLT1/00114082/9
1001/33 – GLT1/00114083/6, 1002/33 – GLT1/00114227/8
1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33 – GLT1/00111241/1
1007/33 – GLT1/00113340/9, 1008/33 – GLT1/00113341/6,

9. Informuję, że dla terenu objętego wnioskiem nie występują ograniczenia w korzystaniu dla nieruchomości sąsiednich o których mowa w rat. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 05.07.2018 r. dlatego nie wskazujemy we wniosku takich nieruchomości,

10. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości, zgodnie z art. 38.1 powiązane z inwestycją ścianami uzbrojenia podziemnego przez które zachodzi konieczność przejścia z uzbrojeniem podziemnym, są to drogi: ul. Sosnowa oraz ul Traugutta o numerach działek:

- a) działka nr 284/34 identyfikator działki 241308_2.0001.AR_S.284/34,
- b) działka nr 35 identyfikator działki 241308_2.0001.AR_S.35,
- c) działka nr 267 /33 identyfikator działki 241308_2.0001.AR_S.267 /33,
- d) działka nr 213/42 identyfikator działki 241308_2.0001.AR_S.213/42

11. planowana inwestycja w całości nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który teren objęty wnioskiem przeznacza pod P - produkcja, a koncepcja urbanistyczno - budowlana zakłada przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę mieszkaniową MN na podstawie art. 5 ust. 3 w/w ustawy,

12. planowana inwestycja na działkach nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 a.m. 2 Boruszowice określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod symbolem P-tereny produkcyjne, brak zgodności ze studium. Teren tych działek dotychczas stanowił zaplecze zakładu produkcji papieru, która to produkcja na stałe wygasła kilkanaście lat temu. W tym stanie faktycznym i prawnym, na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy uważamy, że warunek zgodności ze studium przedmiotowego wniosku nie dotyczy.

13. Inwestycja mieszkaniowa projektowana na działkach o nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 a.m. 2 Boruszowice odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych o których mowa w rozdziale 3 w/w ustawy, ponieważ:

1. Inwestycje mieszkaniową lokalizuje się na terenie który ma zapewniony:

- 1) Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Sosnowej o szerokości min. 9 m, zaprojektowana droga wewnętrzna dla obsługi 4 działek ma szerokość 6 m i długość ok 66 m oraz niezbędną łopatkę do zawracania o wymiarach 10x10m
- 2) działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zmodernizowanej sieci wodociągowej o przekrojach 250/160/100 mm, dla miejscowości Boruszowice wybudowano i uruchomiono w ubiegłym roku nową SUW Boruszowice, planowane zapotrzebowanie w wodę: 16 m³ x 11 budynków = 176 m³ miesięcznego zużycia dla całej inwestycji,

- 3) inwestycja położona jest w sąsiedztwie sieci SN oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nowego transformatora który zasila NN budynki przy ul. Sosnowej, przewidywana moc dla zasilania budynków : 15 KW x 11 budynków,
2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w dopuszczalnych odległościach:
- 1) inwestycja zlokalizowana jest w odległości mniejszej niż 1000 m od dwóch przystanków komunikacji autobusowej,
 - 2) inwestycja projektowana jest w odległości 500 m od szkoły podstawowej,
 - 3) jak wynika z zaświadczenia Wójta Gminy Tworóg, szkoła ma możliwości przyjęcia dodatkowych uczniów z terenu inwestycji,
 - 4) planowana inwestycja mieszkaniowa ma charakter jedno lub dwurodzinny a okoliczne tereny posiadają niezbędną bazę rekreacyjną: kort, boisko, plac zabaw, zieleń urządzona i parkowa, ścieżki i drogi rowerowe, bezpośrednie sąsiedztwo dużych powierzchni leśnych,
 - 5) wymogi o których mowa w ust. 1, 2 i 4 spełnione są w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
 - 6) zaprojektowana zabudowa będzie miała maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, ustala się planowaną liczbę mieszkańców na 5 - 6 osób w 1 budynku x 11 budynków= 44 - 66 mieszkańców,
 - 7) W odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji istniejąca zabudowa jest dwukondygnacyjna, projektowana również dwukondygnacyjna, nawiązująca do istniejącej,
 - 8) Liczba mieszkańców Gminy Tworóg wg GUS: 8 284 mieszkańców,
 - 9) Planowana liczba mieszkańców dla inwestycji : do 66 osób,
 - 10) Odległość od przystanków autobusowych: 300 m, drugi przystanek 600 m
odległość od szkoły 485 m,
odległość od terenów wypoczynku 300 m
 - 11) Odległości o których mowa w punkcie 10) położone są na terenie gminy na której będzie realizowana inwestycja.
14. minimalna powierzchnia gruntów biologicznie czynnych dla każdej działki wynosi 50 %

Do wniosku dołącza się :

1. koncepcja urbanistyczno-architektoniczna ,
2. aktualna kopia mapy zasadniczej,
3. aktualna kopia mapy ewidencji gruntów,
4. plan zagospodarowania terenu - podział działki,
5. plan zagospodarowania terenu - budynki,
6. odpis z ksiąg wieczystych
7. wypis z rejestru gruntów.

Hutnicze Przedsiębiorstwo Remontowe
HARPEX Sp. z o.o.
~~PREZES ZARZĄDU~~

Krzysztof Skurski