

**UCHWAŁA NR XII/86/2025
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 14 kwietnia 2025 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 2024 r. poz. 195 ze zmianami) oraz art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1940 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. zmienionego Uchwałą Rady Gminy Tworóg NR LXIII/517/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. uchwała:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 11 domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na działkach 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33 wraz z drogą dojazdową na działce nr 1008/33 obręb Boruszowice, arkusz mapy 2.

§ 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 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 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. Zapotrzebowanie w ciepło z uwagi na brak sieci ciepłowniczej i gazowej z podziemnych zbiorników gazowych lub pomp ciepła.

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 działki 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 stanowią tereny zabudowy techniczno produkcyjnej - symbol planu A5.19/Pl.

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 Pl - tereny zabudowy produkcyjnej. Jednak w przeszłości oraz obecnie na terenie 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 obręb Boruszowice a.m. 2 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 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 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. Zapotrzebowanie w ciepło z uwagi na brak sieci ciepłowniczej i gazowej będzie realizowane z podziemnych zbiorników na gaz o pojemności 2700 litrów lub pomp ciepła.

§ 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. Z uwagi na brak sieci ciepłowniczej i gazowej zapotrzebowanie na ciepło będzie realizowane z podziemnych zbiorników na gaz o pojemności 2700 litrów lub pomp ciepła. 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) Działki 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/3 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Sosnowej pozostałe działki tj. 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33 posiadają poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 1008/33. Przewidywana zabudowa to zabudowa jednorodzinna, budynki wolnostojące, z możliwością podpiwniczenia, parterowe lub z dwoma kondygnacjami nadziemnymi, o wysokości do 10m powyżej poziomu terenu, 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 - 12 008 m²
- 2) powierzchnia zabudowy – do 3000 m²
- 3) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu-maksymalnie 35 %
- 4) współczynnik intensywności zabudowy – do 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 nawrotowym 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.

§ 9.

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;

§ 10.

Inwestycja nie obejmuje działek w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może wywołać skutek, o którym mowa w art. 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 art. 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 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 16.

Traci moc uchwała Nr XLIII/358/2022 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lipca 2022r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Sosnowej w Boruszowicach.

§ 17.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

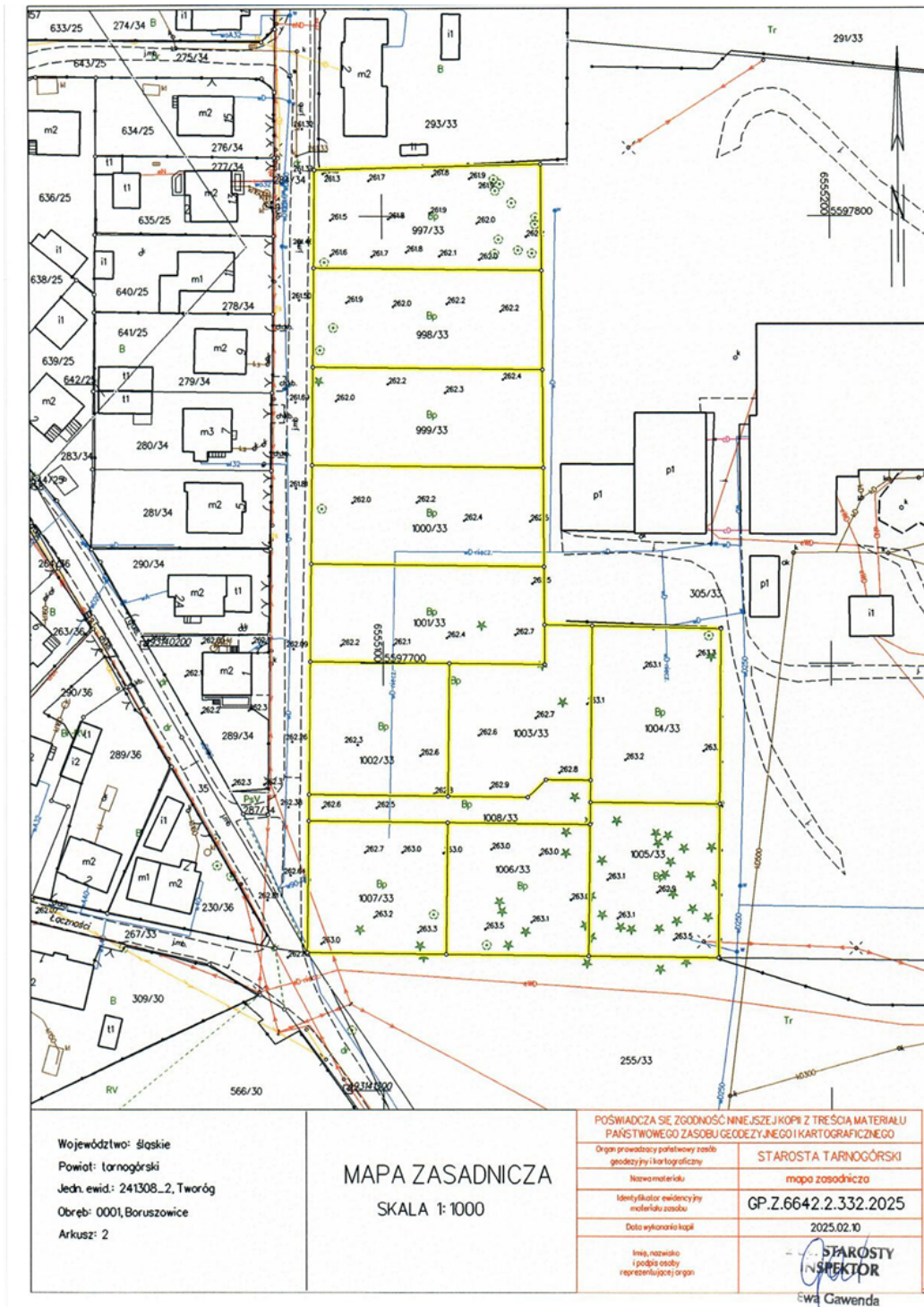
§ 18.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

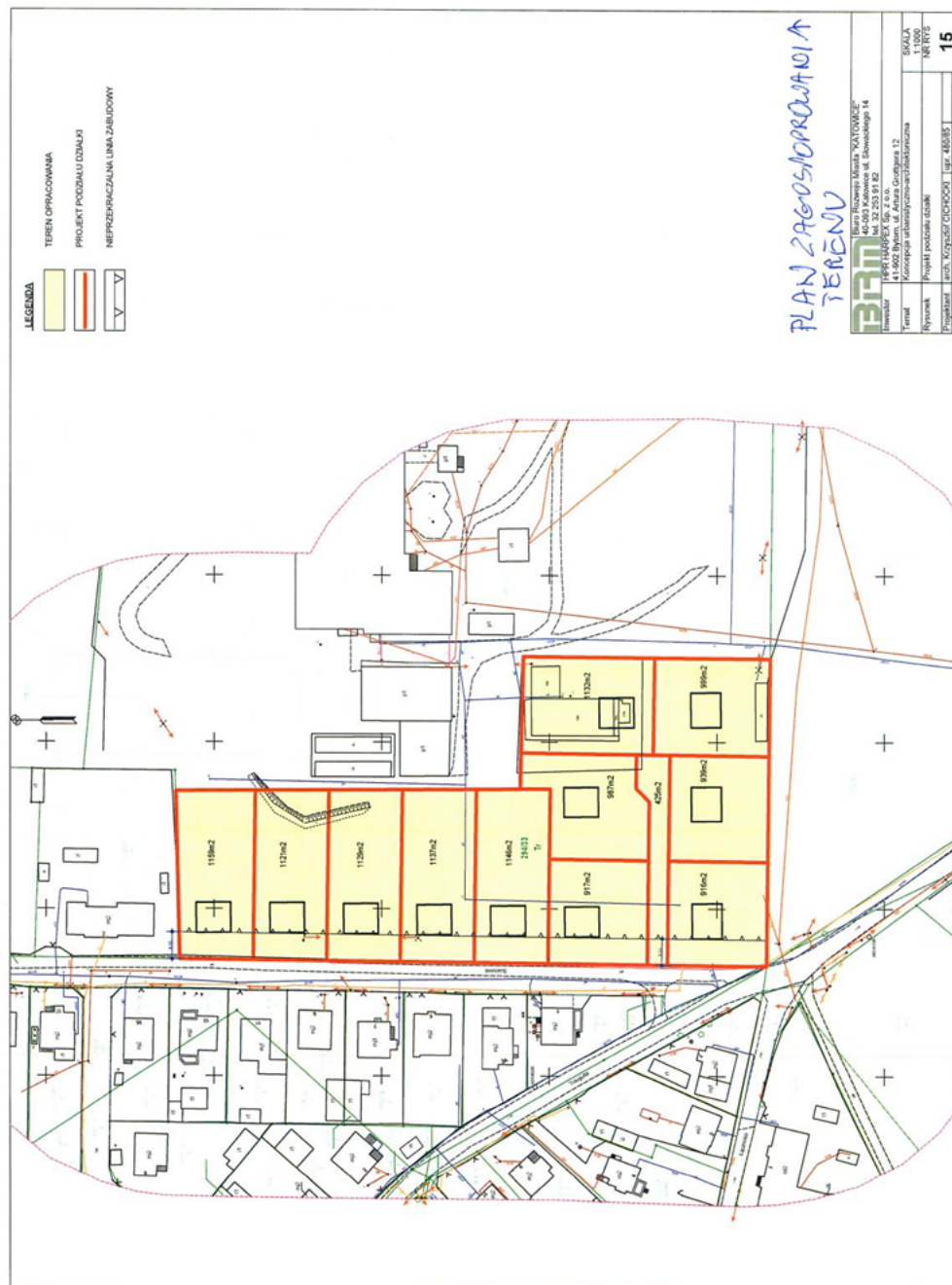
Przewodnicząca Rady Gminy
Tworóg

Beata Czierpka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/86/2025
Rady Gminy Tworóg
z dnia 14 kwietnia 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/86/2025
Rady Gminy Tworóg
z dnia 14 kwietnia 2025 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/86/2025
 Rady Gminy Tworóg
 z dnia 14 kwietnia 2025 r.



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 1008/33 obręb Boruszowice, arkusz mapy 2, z którym do Rady Gminy Tworóg, w dniu 14.02.2025 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 2024 roku, poz. 195 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 17.02.2025 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 07.03.2025 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 26.03.2025r. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.31.6.2025) 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 13.03.2025 r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Marszałka Województwa (znak: RT-RPP.7637.5.2025) z dnia 12.03.2025r., 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 28.03.2025 r. wpłynęła negatywna opinia Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (znak: WPZ.0761.7.2025.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 20.03.2022 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 w szczególności braku inwestycji towarzyszących służących rekreacji i wypoczynkowi. Opinia w dniu 31.03.2025 r. została przekazana inwestorowi.

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach w dniu 20.03.2025 r. (data wpływu: 24.03.2025 r.) znak: CWCW_OZ_Katowice-WWiZ.0732.51.2025 zaopiniowało wniosek bez uwag.

Dnia 28.03.2025r. wpłynęła opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach (znak: WPN.070.15.2025.TL) z zastrzeżeniami, że przy ewentualnej wycince zieleni i drzew w przypadku stwierdzenia obecności ptaków na terenie inwestycji, należy wstrzymać prace do czasu uzyskania zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt.

Kopie powyższych uwag zostały przekazane inwestorowi w ustawowym terminie (pisma z dnia 31.03.2025r.). Hutnicze Przedsiębiorstwo Remontowe HARPEX nie odniosło się do wniesionych uwag.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w obrębie Boruszowice, przy ul. Sosnowej, na działkach nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/33, 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.

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 działki nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/33, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 stanowią tereny zabudowy techniczno produkcyjnej – symbol planu A5.19/P1.

W związku z tym, że dla terenu działek nr 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/33, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 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 działek 997/33, 998/33, 999/33, 1000/33, 1001/33, 1002/33, 1003/33, 1004/33, 1005/33, 1006/33, 1007/33, 1008/33 obręb Boruszowice a.m. 5 produkcja nie była i nie jest realizowana. Aktualnie działka porośnięta jest naturalną roślinnością - trawą oraz krzakami.

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.