



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 listopada 2025 r.

Poz. 4663

UCHWAŁA NR XXV/164/25 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na Rewitalizacji terenu przemysłowego położonego w ścisłym centrum Obornik Śląskich w kierunku jego przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Obornikach Śląskich na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 113/1 AM-13 (obecnie nr 1371), obręb Oborniki Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1-3 i art. 20 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 ze zm.), w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na Rewitalizacji terenu przemysłowego położonego w ścisłym centrum Obornik Śląskich w kierunku jego przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Obornikach Śląskich na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 113/1 AM-13 (obecnie nr 1371), obręb Oborniki Śląskie (zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”).

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 7800,00 m²,
- b) planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 8500,00 m²,
- c) planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wg koncepcji : 7932,54 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) planowana minimalna – 145,
- b) planowana maksymalna – 158,
- c) planowana wg koncepcji: 148;

3) określa się powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową:

- a) planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych: 1350,00 m²,
- b) planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych: 1550,00 m²,

- c) planowana powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych wg koncepcji: 1459,76 m²;
- 4) określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: Na terenie przeznaczonym pod inwestycje znajdują się istniejące budynki przemysłowe dawnego Zakładu Wyróbów Cukierniczych „Miś”. Zgodnie z koncepcją inwestycji mieszkaniowej budynki/budowle o nr 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11 i 12 przeznaczone są do rozbiórki. Budynki o nr 6, 8 i 10 przeznaczone są do przebudowy: jest to budynek istniejącej stacji transformatorowej (nr 6), główny budynek dawnej fabryki „Miś” (nr 8) oraz budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (nr 10). Teren znajduje się w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Uzbrojenie terenu w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków dla projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych zostanie wykonane na bazie istniejących sieci wod.- kan. (zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia nr 973, symbol ZGK /146/2025 z dnia 17.03.2025 r. wydane przez ZGK Sp. z o.o.) Istniejące na terenie inwestycji sieci nie zasilają innych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Istniejące obiekty infrastruktury technicznej kolidujące z planowanym sposobem zagospodarowania terenu zostaną zlikwidowane lub przebudowane. Na terenie objętym wnioskiem powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Planuje się budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną. Teren inwestycji nie zostanie ogrodzony, ogrodzenie istniejące lub projektowane tylko od strony budynków jednorodzinnych (ul. Ofiar Katynia). Od strony zachodniej ul. T. Kościuszki przewidziano cztery zjazdy na teren inwestycji (w tym trzy zjazdy bezpośrednio do garaży podziemnych). W celu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych wykonany zostanie pod znaczną częścią terenu inwestycji garaż podziemny dwukondygnacyjny. Powierzchnię biologicznie czynną stanowić będą tereny zielone - dziedziniec wewnętrzny zlokalizowany na stropodachu garażu podziemnego oraz urządzona zieleń na gruncie rodzimym. Na dachach części budynków planuje się zastosowanie dachów zielonych. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu pod projektowaną inwestycję polegać będą na realizacji projektowanych budynków mieszkalnych z usługami oraz:
- likwidacji/przełożeniu fragmentów sieci kolidujących z planowaną zabudową,
 - likwidacji ogrodzenia od strony ul. J. Piłsudskiego,
 - rozbiórce budynków o nr 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11 i 12 (zgodnie z Załącznikiem nr 2),
 - budowie infrastruktury technicznej;
- 5) określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez wykonanie następujących przyłączy do istniejących w sąsiedztwie terenu inwestycji, na jej terenie oraz w pasach drogowych wszystkich sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do zasilenia projektowanych obiektów, zaprojektowanych wg odrębnej dokumentacji:
- a) wodociągowej - zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia nr 973, symbol ZGK /146/2025 z dnia 17.03.2025 r. wydane przez ZGK Sp. z o.o. Sieć zasilająca: rurociąg zasilający PEHD Ø 160 mm przebiegający w poboczu drogi – działka nr 25/2, AM – 13,
- b) kanalizacji sanitarnej - zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia nr 973, symbol ZGK /146/2025 z dnia 17.03.2025 r. wydane przez ZGK Sp. z o.o. odprowadzenie ścieków poprzez przebudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Kościuszki, oznaczonej jako kd300, do wielkości Ø600 na odcinku do studni w ul. Ofiar Katynia o rzędnych 164.00/161.04 Lokalizacja odbiornika ścieków sanitarnych: istniejący grawitacyjny kanał Ø 500 mm przebiegający przez teren nieruchomości działka nr 113/1, AM-13,
- c) kanalizacji deszczowej - zgodnie z uzyskaną informacją o możliwości zapewnienia odbioru wód opadowych i roztopowych oraz możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej nr IRIF.7021.54.2025 z dnia 25.03.2025 r.,
- d) energetycznej - zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej do obiektu z dnia 11.02.2025 r. wydane przez Tauron Dystrybucja S.A.,
- e) gazowej - możliwość wykorzystania istniejącego przyłącza s/c dn 63, L=65m, położonego na dz. nr 113/1 zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej inwestycji z dnia 20.03.2025 r. wydane przez PSG Sp. z o.o.,

f) teletechnicznej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Piłsudskiego, najbliższy punkt styku z siecią OPL, którym jest studnia telekomunikacyjna OBORNIKI SLA/OST/00200 (typu SKM-3) zgodnie z warunkami technicznymi na nawiązanie do sieci telekomunikacyjnej Orange Polska S.A. z dnia 10.04.2025 r. nr pisma 2503190041/TTDSIKU/PW/01.

2. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

3. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na terenie działki ewidencyjnej nr 113/1 AM-13 (obecnie nr 1371), obręb Oborniki Śląskie, identyfikator: 022001_4.0001.1371, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WR1W/00011848/6.

4. Nie występują nieruchomości, 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.

5. Przedmiotowa inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, wywoła skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w stosunku do niżej wymienionych nieruchomości:

1) ul. Tadeusza Kościuszki w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz budowy infrastruktury technicznej: - dz. nr 70 AM-12 (obecnie nr 1122) obręb Oborniki Śląskie – księga wieczysta nr WR1W/00017005/7, -dz. nr 112 AM-13 (obecnie nr 1370) obręb Oborniki Śląskie – księga wieczysta nr WR1W/00017739/1;

2) ul. Józefa Piłsudskiego w zakresie budowy infrastruktury technicznej: -dz. nr 25/2 dr AM-13 (obecnie nr 1186) obręb Oborniki Śląskie – księga wieczysta nr WR1W/00046907/2, -dz. nr 111 dr AM-13 (obecnie nr 1369) obręb Oborniki Śląskie – księga wieczysta nr WR1W/00046938/8.

6. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) na terenie objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody;

2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w granicach obszaru ujętego w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków, na terenie inwestycji znajduje się budynek przy ul. Piłsudskiego o numerze kartoteki 1210, ujęty w wojewódzkim spisie obiektów zabytkowych, na terenie inwestycji nie znajdują się ujawnione zabytki archeologiczne;

3) realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska w szczególności w zakresie ochrony powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu i stosunków wodnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej;

2) załącznik nr 2 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej;

3) załącznik nr 3 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej.

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

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 6. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

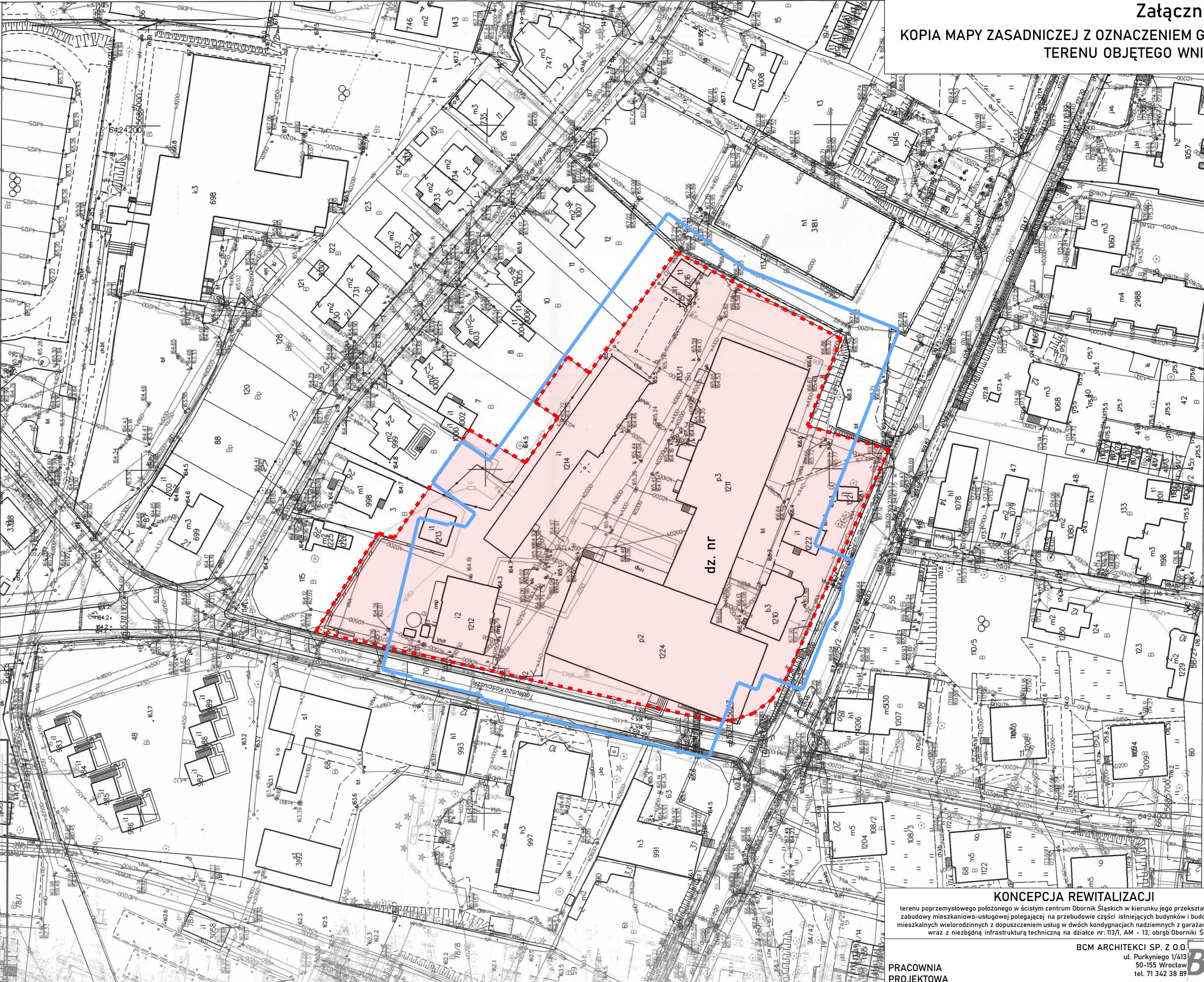
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
Agnieszka Zakęś

Załącznik nr 1
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z OZNACZENIEM GRANICY
TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

Województwo: dolnośląskie
Powiat: trzebnicki
Obręb: 0001, Oborniki Śląskie
Arkusz: 13
Kopia mapy zasadniczej sporządzona
zgodnie z treścią materiału
pafistwowego zasobu geodezyjnego i
katrograficznego Licencja nr

MAPA ZASADNICZA
Seksje mapy: 6.153.11.23.1; 6.153.11.23.2; 6.153.11.18.4; 6.153.11.18.3
SKALA 1:1000

Nr kanc. GKK 6621568.2024	Posiadacz: sie zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA TRZEBNICKI	Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
MAPA ZASADNICZA	Nazwa materiału zasobu
PL PZGK.7707	Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
2024.02.08	Data wykonania kopii
Aleksandra Juniewicz	Imię, nazwisko i podpis osoby sporządzającej kopię



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/164/25
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2025 r.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Przewidywane zapotrzebowanie inwestycji na media:

- zapotrzebowanie na wodę do celów socjalno-bytowych Qśrd - **32 m³/d** (w tym etapowo: bud. A i B - **20 m³/d**, bud. C i D - **11 m³/d**, bud. E - **1,0 m³/d**)
- ścieki bytowe Qśrd- **29,95 m³/d** (w tym etapowo: bud. A i B - **19m³/d**, bud. C i D - **10 m³/d**, bud. E - **0,95 m³/d**)
- ścieki przemysłowe – nie występują
- woda do celów p.poż. – etapowo: bud. A i B – (wew.) = **3,0 l/s**, (zew.) = **20,0 l/s**, bud. C i D – (wew.) = **3,0 l/s**, (zew.) = **20,0 l/s**, bud. E – (zew.) = **20 l/s**
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – **1527 kW** (zasilanie podstawowe), **510 kW** (zasilanie rezerwowe)
- zapotrzebowanie na gaz – **120 m³/h**
- wody opadowe – **144,3 l/s**

Bilans wód deszczowych dla projektowanej inwestycji:

Typ nawierzchni:	Pow. odw. [m²]	Nat. opadu [dm³/m²]	Współczynnik Zmniejsz psi	Strumień	
Pow. zabudowy – dach tradycyjny	2929,00	181,70	1,00	53,20	dm³/s
Pow. zabudowy – dach zielony	950,00	181,70	0,50	8,60	dm³/s
Pow. utwardzona	4678,00	181,70	0,80	68,00	dm³/s
Pow. biolog. czynna	3975,00	181,70	0,20	14,50	dm³/s
			SUMA:	144,30	dm³/s

Całkowity bilans ilości wód deszczowych dla natężenia deszczu 181,70 dm³/m² z obszaru projektowanej inwestycji będzie wynosić ok. 144,30 l/s (jest to wartość o 20% mniejsza od bilansu ilości wód deszczowych z terenu istniejącego). Planowany jest całkowity odbiór wód deszczowych tj. w ilości 10-15 l/s bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej, pozostałą ilość wód opadowych tj. 119,80 -124,80 l/s po retencjonowaniu. Zakłada się przetrzymywać wody opadowe w układzie kanalizacji deszczowej tj. w szczelnym zbiorniku retencyjnym na terenie nieruchomości przez okres minimum 20 minut oraz ograniczać natężenia ilości wód deszczowych regulatorem przepływu dla zrzutu określonego w wydanych warunkach technicznych.

Na terenie Inwestycji w celu zrealizowania zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi zastosowano:

- zwiększenie powierzchni z zastosowaniem powierzchni półprzepuszczalnych tj. dachy zielone itp.;
- odwadnianie w grunt rodzimy - z powierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, chodników, ścieżek;
- wykorzystanie zieleni do funkcji retencji i ewapotranspiracji (parowania);
- zakłada się wykorzystanie wody deszczowej do celów nawadniania zieleni;
- zakłada się przetrzymywanie wód opadowych w szczelnych rurowych zbiornikach retencyjnych oraz ograniczenie natężenia ilości wód odprowadzanych do kanalizacji deszczowej poprzez montaż regulatora ograniczającego przepływ do ilości określonej w warunkach technicznych.

Miejsca postojowe:

Zgodnie z koncepcją stanowiącą Załącznik nr 17 do wniosku Inwestora projektuje się łącznie **344** miejsc

postojowych (w tym 30 miejsca postojowych zależnych (dostępnych przez inne miejsce postojowe) oraz 34 miejsca postojowe zewnętrzne). Łącznie projektuje się 12 miejsc dla osób niepełnosprawnych (w tym 2 zewnętrzne).

Zgodnie z art. 17 ust. 4a planowana inwestycja spełnia wymóg minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. W budynkach zaprojektowano łącznie 148 mieszkań oraz 310 miejsc postojowych w garażach podziemnych (w tym 30 miejsc zależnych) i 34 miejsca postojowe zewnętrzne. Sumarycznie 344 miejsc postojowych (nie wliczając miejsc zależnych zaprojektowano 314 miejsc postojowych).

Wymagane: $148 * 1,5 = 222$ min. liczba miejsc postojowych

Przyjęto wskaźnik stanowisk postojowych dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte

30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Planowana powierzchnia użytkowa usług wynosi **1459,76 m²**, biorąc pod uwagę etapowanie i fakt, że lokale usługowe znajdują się w różnych budynkach przewidziano min. **51** miejsc postojowych dla lokali usługowych.

Przewidywana liczba miejsc postojowych na rowery - **134** w tym: 24 zewnętrzne, 90 w garażu podziemnym, 20 w budynku D w pomieszczeniu rowerowni /wózkowni.

Sposób zagospodarowywania odpadów:

Posegregowane odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji gromadzone będą w wyznaczonych pomieszczeniach na parterze budynków (osobno dla lokali usługowych i lokali mieszkalnych) w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie Gminy Oborniki Śląskie, na podstawie stosownej umowy.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Planowana inwestycja polegać będzie na przebudowie części istniejących budynków i budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej (z wyłączeniem budynku D) z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Projekt koncepcji zawiera przebudowę dwóch istniejących budynków tj. głównego budynku dawnej fabryki „Miś” (budynek A) na budynek mieszkalno-usługowy i budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 27 na budynek usługowy ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynek E) oraz budowę trzech nowoprojektowanych budynków B, C i D (budynek B i C projektuje się jako budynki mieszkalno – usługowe, budynek D jako budynek mieszkalny wielorodzinny). Obsługa komunikacyjna kołowa odbywać się będzie od strony ul. T. Kościuszki, natomiast komunikacja piesza od strony ul. T. Kościuszki i od ul. J. Piłsudskiego. Każdy z budynków mieszkalnych będzie miał dostęp do garaży podziemnych. Na terenie, w garażach podziemnych oraz w wydzielonym pomieszczeniu rowerowni (budynek D) przewidziano lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów. Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej pokazano na koncepcją stanowiącą Załącznik nr 17 do wniosku Inwestora Załączniku nr 17.

Planowana zabudowa przewiduje etapowanie inwestycji (5 etapów):

Etap 1 - przebudowa budynku A wraz budową garaży nr 1 i 3 wraz cz. budynku B – część usługowa (w poziomie garaży) oraz z częścią zagospodarowania terenu,

Etap 2 - budowa budynku B,

Etap 3 - budowa budynku C wraz z garażami nr 2 i 4 oraz z częścią zagospodarowania terenu, Etap 4 - budowa budynku D wraz z częścią zagospodarowania terenu,

Etap 5 - budowa budynku E wraz z częścią zagospodarowania terenu.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na rys. nr 2 Etapowanie inwestycji w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

c) *charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;*

OBSZAR OPRACOWANIA	POW. [m²]	UDZIAŁ [%]
POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI - DZIAŁKI NR 113/1	12532,00	100,00%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY W TYM:	3878,78	30,95%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. A (BUD. ISTNIEJĄCY)	1296,31	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. B	754,41	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. C	773,22	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. D	783,05	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. E (BUD. ISTNIEJĄCY)	205,78	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. GAZ	51,81	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY KOMIN (ISTNIEJĄCY)	14,20	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA W TYM:	4694,45	37,46%
PLAC ZABAW	193,05	1,54%
KOMUNIKACJA DROGA - GEOKRATA (60% POW. UTWARDZONEJ)	338,17	2,70%
POW. UTWARDZONA stropodach 50%	1186,82	9,47%
MIEJSCA POSTOJOWE - GEOKRATA (60% POW. UTWARDZONEJ)	240,00	1,92%
POW. UTWARDZONA 100%	2736,41	21,84%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA W TYM:	3958,77	31,59%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA 100%	2386,51	19,04%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA stropodach 50%	1186,82	9,47%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA zielone dachy 50%	950,00	
KOMUNIKACJA DROGA - GEOKRATA (40% POW. BIOL. CZYNNEJ)	225,44	1,80%
MIEJSCA POSTOJOWE - GEOKRATA (40% POW. BIOL. CZYNNEJ)	160,00	1,28%
Do powierzchni biologicznie czynnej zbilansowano również powierzchnię biologicznie czynną na stropodachu garażu w parterze, zielone dachy oraz pow. geokraty pod komunikacje i miejsca postojowe: - pow. biol. czynna stropodach (przepuszczalność 50%) - $2373,64 * 0,5 = 1186,82 \text{ m}^2$ - pow. biol. czynna zielone dachy (przepuszczalność 50%) - $1900,00 * 0,5 = 950,00 \text{ m}^2$ - pow. biol. czynna komunikacja droga (przepuszczalność 40%) - $563,61 * 0,4 = 225,44 \text{ m}^2$ - pow. biol. czynna miejsca postojowe (przepuszczalność 40%) – $400,00 * 0,4 = 160,00 \text{ m}^2$ Łącznie pow. biologicznie czynna wynosi: $2386,51 \text{ m}^2 + 1186,82 \text{ m}^2 + 950,00 \text{ m}^2 + 225,44 \text{ m}^2 + 160,00 \text{ m}^2 = 4908,77 \text{ m}^2$, co stanowi <u>39,17%</u>		

Podane wartości są orientacyjne i wynikają z przyjętej koncepcji, na etapie projektu budowlanego mogą ulec zmianie. Dla koncepcji przyjmuje się wartości określone w przedziałach, podane we wniosku.

Powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - 12532,00 m² (poniżej 2 ha)

- określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b).

Powierzchnia garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą – **9536,42 m²** (poniżej 1,0 ha) (w tym 8622,49 m² powierzchnia użytkowa 4 garaży podziemnych oraz 913,93 m² powierzchnia parkingów zewnętrznych wraz z drogami dojazdowymi) – określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 58 lit. b zmieniona przez § 1 pkt 3 lit. c rozporządzenia z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz.U.2023.1724) zmieniającego nin. rozporządzenie z dniem 13 września 2023 r.).

- powierzchnia użytkowa 4 garaży podziemnych - **8622,49 m²** w tym:

- Garaż 1 – 2650,62 m² (94 miejsc postojowych)
- Garaż 2 – 2672,97 m² (93 miejsc postojowych)
- Garaż 3 – 916,94 m² (36 miejsc postojowych)
- Garaż 4 – 2381,96 m² (87 miejsc postojowych)

- powierzchnia użytkowa budynków (mieszkania i usługi) - **9392,30 m²** w tym:

- Budynek A – 4025,41 m²
- Budynek B – 2002,39 m²
- Budynek C – 1818,11 m²
- Budynek D – 1138,27 m²
- Budynek E – 408,12 m²

- powierzchnia netto budynków: **19 762,28 m²** w tym:

- powierzchnia netto cz. nadziemnych: **9 457,82 m²**

- powierzchnia netto cz. podziemnych (garaż 1, 2, 3 i 4): **10 304,46 m²**

- powierzchnia całkowita budynków: **22 816,15 m²** w tym:

- powierzchnia całkowita cz. nadziemnych: **11 445,12 m²**

- powierzchnia całkowita cz. podziemnych (garaż 1, 2, 3 i 4): **11 371,13 m²**

- geometria dachu – dach płaski (budynek A, B, C i D), dach dwuspadowy (główne połacie) oraz wielospadowy (istniejący budynek E – obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków).

- wysokość budynków:

- Budynek A – 17,20 m (4 kondygnacje nadziemne + 1 podziemna - garaż)
- Budynek B - 15,90 m (4 kondygnacje nadziemne + 2 podziemne - garaż)
- Budynek C - 13,20 m (4 kondygnacje nadziemne + 2 podziemne - garaż)
- Budynek D - 10,20 m (3 kondygnacje nadziemne + 2 podziemne - garaż)
- Budynek E – 11,00 m (3 kondygnacje nadziemne)

- wskaźnik intensywności zabudowy wynosi: 0,91.

ZESTAWIENIE W ROZBICIU NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI I ETAPY:	
ETAP I	
GARAŻ 1 i 3 ORAZ BUDYNEK A + USŁUGI BUD. B:	
LICZBA MIESZKAŃ:	54
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	126
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG BUD. A (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	518,47
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG BUD. B (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	316,84
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	3506,94
POWIERZCHNIA POMOCNICZA (KOMUNIKACJA) [m ²]	678,55
POW. GARAŻ 1 i 3 [m ²]	3567,56
POWIERZCHNIA TECHNICZNA I POMOCNICZA – GARAŻE [m ²]	586,84
ETAP II	
BUDYNEK B:	
LICZBA MIESZKAŃ:	32
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	61
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	1685,55
POWIERZCHNIA POMOCNICZA (KOMUNIKACJA) [m ²]	294,86
ETAP III	
GARAŻ 2 i 4 ORAZ BUDYNEK C:	
LICZBA MIESZKAŃ:	36
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	58
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	216,33
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	1601,78
POWIERZCHNIA POMOCNICZA (KOMUNIKACJA) [m ²]	266,79
POW. GARAŻ 2 i 4 [m ²]	5054,93
POWIERZCHNIA TECHNICZNA I POMOCNICZA – GARAŻE [m ²]	467,85
ETAP IV	
BUDYNEK D:	
LICZBA MIESZKAŃ:	26
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	41
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (BRAK LOKALI USŁUGOWYCH)	-
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	1138,27
POWIERZCHNIA POMOCNICZA (KOMUNIKACJA) [m ²]	384,89
ETAP V	
BUDYNEK E:	
LICZBA MIESZKAŃ:	-
LICZBA MIESZKAŃCÓW (28 m ² NA MIESZKAŃCA - zgodnie z ustawą)	-
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (3 LOKALE USŁUGOWE) [m ²]	408,12
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m ²]	-

Projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa nie wpływa na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Uciążliwość obiektu będzie zmniejszona w stosunku do funkcji bieżącej produkcyjnej i mieścić się będzie w granicach działki.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Wykluczono w projekcie stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp. dla działek sąsiednich. Projektowane budynki nie wpłyną niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę i wody powierzchniowe.

terenu poprzemysłowego położonego w ścisłym centrum Obornik Śląskich w kierunku jego przekształcenia na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej polegającej na przebudowie części istniejących budynków i budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w dwóch kondygnacjach nadziemnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr: 113/1, AM - 13, obręb Oborniki Śląskie

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
ul. Purkyniego 1/413
50-155 Wrocław
tel. 71 342 38 89
www.bcmarchitekci.pl

Do powierzchni biologicznie czynnej zbilansowano również powierzchnię biologicznie czynną na stropodachu garażu w parterze, zielone dachy oraz pow. geokraty pod komunikację i miejsca postojowe:

- pow. biol. czynna stropodach (przepuszczalność 50%) - $2373,64 \cdot 0,5 = 1186,82 \text{ m}^2$
- pow. biol. czynna zielone dachy (przepuszczalność 50%) - $1900,00 \cdot 0,5 = 950,00 \text{ m}^2$
- pow. biol. czynna komunikacja droga (przepuszczalność 40%) - $563,61 \cdot 0,4 = 225,44 \text{ m}^2$
- pow. biol. czynna miejsca postojowe (przepuszczalność 40%) - $400 \cdot 0,4 = 160,00 \text{ m}^2$

Łącznie pow. biologicznie czynna wynosi:

$2386,51 \text{ m}^2 + 1186,82 \text{ m}^2 + 950,00 \text{ m}^2 + 225,44 \text{ m}^2 + 160,00 \text{ m}^2 = 4908,77 \text{ m}^2$, co stanowi **39,17%**