



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 lipca 2025 r.

Poz. 4266

UCHWAŁA NR XVI/121/25 RADY GMINY KOCHANOWICE

z dnia 17 czerwca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” w Gminie Kochanowice w miejscowości Kochcice przy ul. Zamkowej dz. 5/13, obręb 0005 Kochcice

Na podstawie art. 7 ust. 4 i 5, art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 – dalej: „Ustawa”) oraz 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.¹⁾)

uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” w Gminie Kochanowice w miejscowości Kochcice przy ul. Zamkowej dz. 5/13, obręb 0005 Kochcice.

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

§ 3. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej, powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 850 m²,
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 900 m².

§ 4. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej, liczbę mieszkań:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 18,
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 18.

§ 5. W ramach inwestycji zakazuje się realizacji działalności handlowej i usługowej.

§ 6. 1. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegać będą na zmianie zagospodarowania nieużytkowanego terenu poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Projektowana inwestycja zakłada budowę budynku wielorodzinnego, trzykondygnacyjnego z dachem dwuspadowym o nachyleniu 25°. Zmiany polegają również na realizacji nowej infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania obiektu. W tym celu przewiduje się realizację komunikacji wewnętrznej, miejsca parkingowe w ilości 27, w tym 3 miejsca dla osób z niepełnosprawnością oraz ogólnodostępne tereny zielone. Dodatkowo zaplanowano plac zabaw oraz drogę dojazdową będącą połączeniem z drogą wewnętrzną.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940

3. Na terenie inwestycji planuje się realizację urządzeń budowlanych oraz instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku mieszkaniowego, takich jak:

1) instalacja c.o. oraz źródła ciepła:

- instalacja gazowa LPG, jako główne źródło zasilania kotłowni i instalacji CO i CWU,
- wewnętrzna instalacja gazowa;

2) instalacja wodno-kanalizacyjna:

- wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej wraz projektowanym przyłączem wodociągowym,
- wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem nieczystości do projektowanego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej;

3) instalacja elektryczna:

- wewnętrzna instalacja elektryczna wraz z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi przez:

1) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków:

- przyłączyć do sieci wodociągowej z włączeniem do sieci głównej $\varnothing 110$ biegnącej na działce 23/15,
- przyłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącej studni kanalizacyjnej położonej na działce 6/42;

2) zaopatrzenie w gaz:

- budowa zewnętrznej instalacji gazowej LPG w raz budową podziemnego zbiornika LPG;

3) zaopatrzenie w ciepła: brak możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej za względu na jej brak;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez budowę linii nN z łącza kablowego.

§ 8. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) zapotrzebowanie na wodę: doprowadzenie wody odbywać się będzie poprzez przyłączy wodociągowe, przewodem PE $\varnothing 100$ SDR 11 i zakończone hydrantem $\varnothing 90$, w miejscu w którym będzie spełniał wymogi ppoż. Przedłużenie sieci będzie wykonane metodą bezdotykową (Przewiert lub) przebicie pod drogą powiatową. Przyłączy należy wykonać z zastosowaniem studni wodomierzowej;

2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: odbywać się będzie za pośrednictwem projektowanego przyłącza z istniejącej sieci;

3) zapotrzebowanie na gaz: budowa zewnętrznej instalacji gazowej LGP;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia techniczne;

5) odprowadzanie ścieków bytowych: realizacja przyłącza do budynku i włączenie jej do studni kanalizacyjnej;

6) sposób zagospodarowania odpadów terenie inwestycji wyznaczono teren o nawierzchni utwardzonej pod zabudowę wiaty do przechowywania pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Plac pod wiatą wyznaczono przy projektowanej drodze dojazdowej w bezpośrednim sąsiedztwie zjazdu z drogi powiatowej;

7) niezbędna liczba miejsc postojowych: 27 miejsc parkingowych, w tym 3 miejsca dla osób z niepełnosprawnością;

§ 9. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

1) Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku wielorodzinnego zapewniając łącznie 18 mieszkań zróżnicowanych powierzchniach użytkowych i mieszanych układach M2-M3. W budynku zaprojektowano 3 mieszkania dostosowane do osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim na każdej kondygnacji po 1 mieszkaniu. każde z mieszkań uzupełniono o wydzieloną prywatną część zewnętrzną tj. balkony na każdej kondygnacji;

- 2) W budynku zaprojektowano ogólnodostępne pomieszczenia wózkowni oraz komórki lokatorskie. Budynek wyposażono w dźwig osobowo-towarowy ułatwiający komunikację pionową. Główne wejście do budynku dostępne jest z wyznaczonej komunikacji wewnętrznej w formie utwardzonych dojazdów do budynku;
- 3) Na terenie inwestycji wyznaczono ogólnodostępny teren oraz ogrodzony plac zabaw;
- 4) Przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego, przedstawione w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 10. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) określa się podział powierzchni użytkowej mieszkań:
 - a) M2 – 39,33 m²÷39,91 m²,
 - b) M3 – 50,32 m²÷56,35 m²;
- 2) określa się parametry projektowanej zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: 3,
 - b) kształt dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu 25°,
 - c) długość i szerokość zabudowy: 26,47 x 18,67 m,
 - d) długość i szerokość wraz z elementami balkonów: 29,47 x 20,17 m,
 - e) wysokość budynku: 13,89 m,
 - f) wysokość do urządzeń technicznych: 9,21 m;
- 3) określa się bilans powierzchni:
 - a) powierzchnia terenu – 2718 m² (100%),
 - b) powierzchnia zabudowy – 521,45 m² (19,19%),
 - c) powierzchnie utwardzane – 1019,98 m² (37,23%),
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – 1081,64 m² (39,79%);
- 4) określa się ogólną powierzchnię ogrodzonego placu zabaw na: 98,67 m², oraz powierzchnię ogólnodostępnych terenów zielonych tj. powierzchnię biologicznie czynną na: 1081,64 m²;
- 5) określenie danych inwestycji, charakteryzującej jej wpływ na środowisko: Inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia;
- 6) charakterystyka projektowanej inwestycji przedstawiona w formie graficznej przedstawiona została w formie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wraz z wizualizacjami proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu i stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 11. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- Nr działki: 5/13 obręb 0005 Kohece, nr księgi wieczystej; CZ1L/000061902/9.

§ 12. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy:

- Nr działki: 5/13 obręb 0005 Kohece, nr księgi wieczystej; CZ1L/000061902/9.

§ 13. Realizacja planowanej inwestycji nie wymaga przejścia przez nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy.

§ 14. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) inwestycja mieszkaniowa ma charakter nieuciążliwy dla środowiska;
- 4) żadne parametry wielkościowe inwestycji mieszkaniowej, w tym powierzchnia zabudowy, nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 6) teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (brak uchwały o utworzeniu parku kulturowego).

§ 15. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Pawelczyk



z dnia 17 czerwca 2025 r.

