



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 marca 2025 r.

Poz. 1662

UCHWAŁA NR 66/IX/2025 RADY GMINY MIEDŹNO

z dnia 4 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gen. Juliana Filipowicza w Miedźnie

Na podstawie 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.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 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)

Rada Gminy Miedźno uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, szesnastu budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, uzupełniających zabudowę jednorodzinną oraz, w ramach zabudowy towarzyszącej, budynek usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w m. Miedźno, przy ul. Gen. Juliana Filipowicza, na działce o nr ewidencyjnym 1316, obręb 0005 Miedźno.

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

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań:

- 1) minimalną – 1440 m²;
- 2) maksymalną – 3200 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 16;
- 2) maksymalną – 32.

§ 5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej – brak.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową wynosi 0 m².

- 2) samodzielny obiekt budowlany

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową będzie wynosiła:

- minimalna: 100 m²,
- maksymalna: 200 m²,

nie mniej niż 5% i nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

- 3) powierzchnia całkowita przeznaczona na działalność handlową i usługową będzie wynosiła do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych, zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 6. Aktualnie teren objęty inwestycją mieszkaniową o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały jest użytkowany, jako tereny rolnicze (głównie grunty klasy RV i RIVb – północno-zachodni narożnik działki). Działka przylega bezpośrednio od strony południowej do drogi publicznej – ul. Gen. Juliana Filipowicza, w której przebiegają następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa w110;
- sieć kanalizacji sanitarnej ks200;
- sieć kablowa oraz napowietrzna elektroenergetyczna eNN;
- sieć kanalizacji deszczowej kd400;
- sieć kablowa teletechniczna.

2. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- 1) wydzieleniu drogi wewnętrznej o szerokości 6 m, wzdłuż wschodniej granicy działki, zakończonej placem manewrowym;
- 2) zaprojektowaniu wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej, po jej zachodniej stronie, 16 działek o pow. od 740 do 830 m², przeznaczonych pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej budynkami gospodarczo-garażowymi oraz jedną działkę o pow. ok. 650 m², z przeznaczeniem pod zabudowę budynkiem usługowym (handlowym), dla obsługi mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
- 3) realizacji 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, parterowych z poddaszami użytkowymi (liczba mieszkań: min. 16, max. 32 – w przypadku budowy budynków dwulokalowych) wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi lub garażowymi o dachach płaskich i wysokości maksymalnej do 3 m, zapewniającymi obsługę parkingową projektowanej funkcji mieszkaniowej oraz we frontowej części działki;
- 4) realizacji budynku usługowego, realizowanego w ramach inwestycji towarzyszącej (zgodnie z art. 2 pkt 3 i art. 3 pkt 2 ustawy), z dostępem bezpośrednim do drogi publicznej – ul. Gen. Juliana Filipowicza;
- 5) realizacji nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania obiektów, w tym:
 - sieć wodociągowa w100 wraz z przyłączami;
 - sieć kanalizacji sanitarnej ks200 wraz z przyłączami;
 - kabel elektroenergetyczny NN wraz z przyłączami;
 - sieć kanalizacji deszczowej kd400 – alternatywnie do retencji wód opadowych i roztopowych na terenie biologicznie czynnym.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej w drodze wewnętrznej sieci wodociągowej w 125, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza, wraz z przyłączami do projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynek usługowy przyłączony bezpośrednio do istniejącej w ulicy sieci w110;
- 2) odprowadzenie ścieków grawitacyjnie lub ich przepompowanie do projektowanej w drodze wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej ks200, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza, wraz z przyłączami. Budynek usługowy przyłączony bezpośrednio do istniejącej w ulicy sieci ks200;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej w drodze wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej kd400, jako rozbudowa istniejącej sieci w ul. Gen. Juliana Filipowicza. Kanalizacja deszczowa głównie do odwodnienia projektowanej drogi wewnętrznej. Dopuszcza naturalny spływ wód deszczowych i opadowych z drogi do wpustu liniowego zlokalizowanego na granicy drogi wewnętrznej i ulicy Gen. Juliana Filipowicza. Wody deszczowe i opadowe na działkach budowlanych zostaną odprowadzone do

kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na działce, na powierzchni biologicznie czynnej. Wody opadowe z terenu działek zostaną zatrzymane w granicy przedmiotowej inwestycji, przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed spływem wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie za pomocą odpowiednio ukształtowanych spadków terenu oraz zastosowaniu ogrodzenia z podmurówką. Projektowane zagospodarowanie terenu nie naruszy stanu wody na gruncie, zwłaszcza nie wpłynie na zmianę kierunku i intensywności odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowaną siecią kablową elektroenergetyczną eNN w drodze wewnętrznej wraz z przyłączami do projektowanych działek i budynków;
- 5) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłowni elektrycznych, pomp ciepła, kotłów na lekki olej opałowy lub kotłów na węgiel czy drewno spełniających wymogi ekoprojektu.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) zapotrzebowanie na wodę: $Q_{\text{śrd}} - 8,00 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max}} - 20,00 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: – kW/ Moc przyłączeniowa – suma dla 17 obiektów 200 [kW],
 - c) odprowadzenie ścieków lub oczyszczanie ścieków: $Q_{\text{śrd}} - 8,00 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max}} - 20,00 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na terenie własnej działki,
 - e) zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy,
 - f) zapotrzebowanie w ciepło: 125 kW,
 - g) sposób zagospodarowania odpadów: utwardzone miejsca na pojemniki z segregacją do gromadzenia odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miedźno;
 - h) inne media: nie dotyczy,
 - i) liczba miejsc postojowych:
 - na lokal mieszkalny (w przypadku wyodrębnienia): nie mniej niż 1.5,
 - na budynek mieszkalny jednorodzinny: nie mniej niż 2, realizowane jako 1 lub 2 miejsca w garażu lub na terenie działki związanej z budynkiem mieszkalnym,
 - na budynek usługowy: 1 miejsce postojowe na każdym 2 pracowników oraz 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni lokalu związanej bezpośrednio z realizacją usługi,
 - przewidywana liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 5, na terenie działki usługowej;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawionych w formie opisowej i graficznej (załącznik graficzny nr 2 do uchwały)
 - a) opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu:
 - budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jedno- lub dwu- lokalowych, parterowych z poddaszami użytkowymi wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi lub garażowymi o dachach płaskich i wysokości maksymalnej do 3 m, zapewniającymi obsługę parkingową projektowanej funkcji mieszkaniowej,
 - budowę w ramach zabudowy towarzyszącej, budynku usługowego we frontowej części działki, z dostępem bezpośrednim do drogi publicznej – ul. Gen. Juliana Filipowicza,
 - budowa drogi wewnętrznej o szer. 6 m, włączonej do ulicy ul. Gen. Juliana Filipowicza, zapewniającej dostęp do działek,
 - b) charakterystyka zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

- 16 wolnostojących parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z poddaszem użytkowym bez podpiwniczenia,
- 16 budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, uzupełniających zabudowę jednorodzinną
- zabudowa towarzysząca w postaci parterowego budynku usługowego, zlokalizowanego we frontowej części działki od strony ul. Gen. Juliana Filipowicza;

3) określa się charakterystyczne parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej:

- a) powierzchnia terenu inwestycji (dz. nr 1316): 14 661 m²,
- b) powierzchni zabudowy: min. 1 400 m², nie więcej niż 3 800 m²:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – do 30% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (30% działki budowlanej),
 - wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej – do 50% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (50% działki budowlanej),
- c) powierzchnia drogi wewnętrznej – 1400 do 1800 m², co stanowi do 13% obszaru inwestycji,
- d) powierzchnie utwardzone w tym: komunikacja wewnętrzna w granicach wydzielonych działek, tarasy, miejsca parkingowe (łącznie): min. 2 900 m², nie więcej niż 4 400 m², tj. – 35% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna:
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – min. 45% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (45% działki budowlanej),
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej – min. 20% obszaru inwestycji z wyłączeniem drogi wewnętrznej (20% działki budowlanej),
- f) szerokość elewacji frontowej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych maksymalnie 6,5 m,
 - dla zabudowy usługowej maksymalnie 21,0 m,
- g) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczo garażowych maksymalnie 5,0 m,
 - dla zabudowy usługowej maksymalnie 8,0 m,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalnie 2,
 - dla budynków gospodarczo garażowych maksymalnie 1,
 - dla zabudowy usługowej maksymalnie 2,
- i) intensywności zabudowy: min. 0,01 – max. 0,5,
- j) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy o nachyleniu do 45°,
 - dla budynków gospodarczo garażowych: dachy płaskie,
 - dla zabudowy usługowej: dachy płaskie,
- k) powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych): nie więcej niż 200 m²;

4) określa się dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko w nawiązaniu do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839):

- a) gospodarka odpadami prowadzona zgodnie ustawą o odpadach,
- b) zabudowa mieszkaniowa nie przekracza 2,0 ha powierzchni zabudowy,
- c) łączna powierzchnia garaży i parkingów samochodowych nie przekracza pow. 1,0 ha.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- 5) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 17 ust. 4b pkt 1 obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji znajduje się w odległości ok. 231 m od terenu inwestycji.

§ 9. Obiekty objęte inwestycją będą zlokalizowane na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1316, obręb 0005 Miedźno, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr CZ2C/00028643/0.

§ 10. Wskazuje się nieruchomość, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1316, obręb 0005 Miedźno, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr CZ2C/00028643/0, jako nieruchomość w stosunku do której 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.

§ 11. Wskazuje się nieruchomość, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1316, obręb 0005 Miedźno, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr CZ2C/00028643/0, jako nieruchomość o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. W uchwale nie określa się:

- 1) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ze względu na brak klasyfikacji inwestycji jako mogącej potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz brak ustanowionych form ochrony przyrody na obszarze inwestycji mieszkaniowej;
- 2) warunków wynikających z wymagań ochrony zabytków, ponieważ planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźno.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

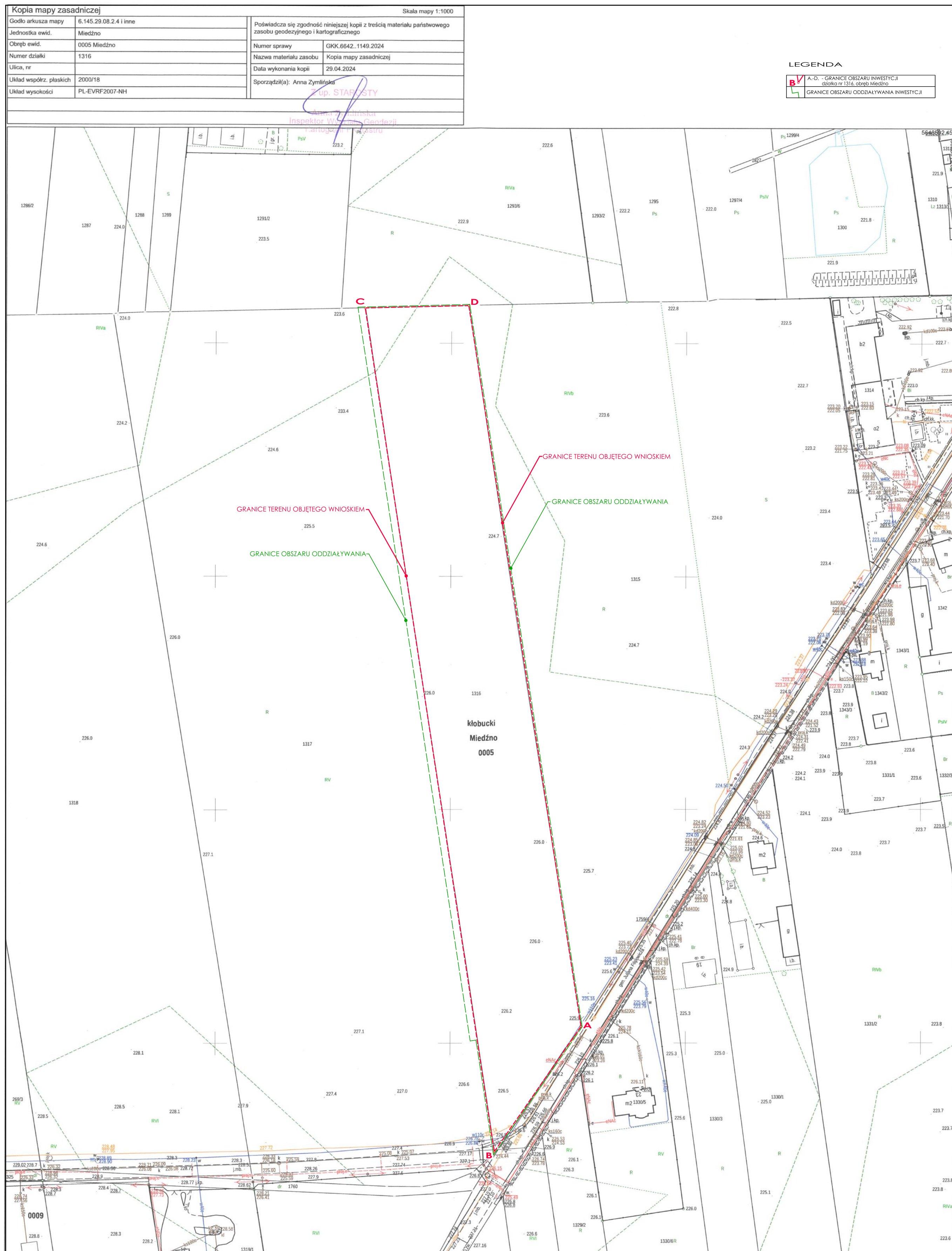
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Miedźno

Zbigniew Graj

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 66/IX/2025
Rady Gminy Miedźno
z dnia 4 marca 2025 r.

Granice obszaru objętego inwestycją



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 66/IX/2025
Rady Gminy Miedźno
z dnia 4 marca 2025 r.

Planowany sposób zagospodarowania

