

**UCHWAŁA NR XII/81/2025
RADY GMINY ZBROSŁAWICE**

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Zbrosławice w miejscowości Wieszowa przy ul. Henryka Sienkiewicza dz. 1140/95, obręb 0017 Wieszowa”.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i 5, art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 195 - dalej: „Ustawa”) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Rada Gminy Zbrosławice uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Zbrosławice w miejscowości Wieszowa przy ul. Henryka Sienkiewicza dz. 1140/95, obręb 0017 Wieszowa”.

§ 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 – 1850 m²,
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1950 m².

§ 4.

Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej, liczbę mieszkań:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 40,
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 42.

§ 5.

W ramach inwestycji zakazuje się realizacji działalności handlowej lub 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 trzech budynków wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych, z płaskimi dachami i tarasami przynależnymi do mieszkań na poziomie parteru. Zmiany polegają również na realizacji nowej infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania obiektów. W tym celu przewiduje się realizację komunikacji wewnętrznej, miejsca parkingowe w ilości: 78, w tym 3 miejsca dla osób z niepełnosprawnością oraz ogólnodostępne tereny zielone. Dodatkowo zaplanowano plac zabaw oraz drogę dojazdową będącą połączeniem z drogą publiczną gminną.

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

- 1) Instalacja C.O. oraz źródła ciepła:
 - pompy ciepła, jako podstawowe źródła ciepła,

- wewnętrzna instalacja gazowa wraz z przyłączem gazowym, jako szczytowe i rezerwowe źródło ciepła;
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna:
- wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej wraz z 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 nowoprojektowanej stacji TRAFO wyznaczonej w obszarze przedmiotowego terenu.

§ 7.

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi przez:

- 1) zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków:
- przyłącze do sieci wodociągowej (oddzielne dla każdego budynku) i włączenie przewodów do sieci głównej $\varnothing 110$ biegnącej w działce 1183/95,
 - przyłącze sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącej studni kanalizacyjnej położonej w działce 1183/95;
- 2) zaopatrzenie w gaz:
- przyłącze gazowe z miejscem włączenia do czynnej sieci gazowej zlokalizowanej przy ul. Orzeszkowej, gazociąg średniego ciśnienia;
- 3) zaopatrzenie w ciepło: przyjęte podstawowe źródło ciepła: pompy ciepła;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez budowę linii nN i nowoprojektowaną stację SN/nN z przyłączem.

§ 8.

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: doprowadzenie wody odbywać się będzie poprzez osobne przyłącza wodociągowe, przewodem z rur PE100 SDR11 o podwyższonej wytrzymałości o oznaczeniu TS lub RC o średnicy $\varnothing 40$, zakończone wodomierzami w każdym budynku, z włączeniem do sieci głównej $\varnothing 110$ biegnącej w działce nr 1183/95, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, maksymalnie $35\text{m}^3/\text{dobę}$ łącznie dla wszystkich budynków;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: odbywać się będzie za pośrednictwem projektowanego przyłącza z istniejącej sieci, z koniecznością zabudowy zestawów rozdzielczych zasilanych liniami kablowymi nN, maksymalnie 482,0 kW;
- 3) zapotrzebowanie na gaz: budowa przyłączy o mocy przyłączeniowej określonej przez gestora sieci, wykonane z materiału: rura PE, moc przyłączeniowa $15\text{m}^3/\text{h}$ dla jednego budynku;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: realizacja przyłączy do budynków i włączenie ich do studni kanalizacyjnej położonej na terenie dz. Nr 1183/95; do studni należy dokonać jedno włączenie. W celu rozdzielenia przyłączy na poszczególne budynki należy zabudować studnie kanalizacyjnej z kinetą zbiorczą na działce nr 1140/95. Osobne warunki ustalić z zarządcą sieci;
- 6) sposób zagospodarowania odpadów: gromadzenie i wywożenie na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy Zbrosławice. Na terenie inwestycji wyznaczyć należy place gospodarcze o nawierzchni utwardzonej, z zadaszeniem i osłonięciem miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych;
- 7) niezbędna liczba miejsc postojowych: 78 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 trzech budynków wielorodzinnych zapewniając łącznie 42 mieszkania o zróżnicowanych powierzchniach użytkowych i mieszanych układach M1-M3. W każdym z budynków zaprojektowano 14 mieszkań, w tym jedno mieszkanie dostosowane do osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim. Każde z mieszkań uzupełniono o wydzieloną prywatną część zewnętrzną tj. na poziomie parteru: tarasy, na poziomie 1 i 2 piętra: balkony.
- 2) W każdym z budynków zaprojektowano ogólnodostępne pomieszczenie wózkowni i rowerowni. Budynki 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 zielony oraz ogrodzony plac zabaw.
- 4) Przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, 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 przedział powierzchni użytkowej mieszkań:
 - a) M1 - 31.45 m²,
 - b) M2 - 41.85 m² ÷ 52.42 m²,
 - c) M3 - 49.01 m² ÷ 57.31 m²;
- 2) określa się parametry projektowanej zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: 3,
 - b) kształt dachu: dach płaski,
 - c) długość i szerokość zabudowy: 20,30 m x 18,50 m,
 - d) długość i szerokość wraz z elementami balkonów: 22, 70 m x 19,10 m,
 - e) wysokość budynku: 9,30 m,
 - f) wysokość do urządzeń technicznych: 12,25 m;
- 3) określa się bilans powierzchni:
 - a) powierzchnia terenu - 7603 m² (100%),
 - b) Powierzchnia zabudowy – 1052 m² (13,84%),
 - c) Powierzchnie utwardzone – 2460 m² (32,36%),
 - d) Powierzchnia biologicznie czynna - 4091 m² (53,80%).
- 4) określa się ogólną powierzchnię ogrodzonego w celu bezpieczeństwa placu zabaw na: 196,26 m², oraz powierzchnię ogólnodostępnych terenów zielonych tj. powierzchnię biologicznie czynną na 4091 m²;
- 5) określenie danych inwestycji, charakteryzujące jej wpływ na środowisko: Inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących 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 załączniki nr 3 – 3c, do niniejszej uchwały.

§ 11.

Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- Nr działki: 1140/95, obręb 0017 Wieszowa, nr księgi wieczystej: GL1T/00104693/2,
- Nr działki: 1183/95, obręb 0017 Wieszowa, nr księgi wieczystej: GL1T/00030114/0,
- Nr działki: 1139/95, obręb 0017 Wieszowa, nr księgi wieczystej: GL1T/00086831/9.

§ 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: 1140/95, obręb 0017 Wieszowa, nr księgi wieczystej: GL1T/00104693/2,
- Nr działki: 1183/95, obręb 0017 Wieszowa, nr księgi wieczystej: GL1T/00030114/0
- Nr działki: 1139/95, obręb 0017 Wieszowa, nr księgi wieczystej: GL1T/00086831/9

§ 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 stanowią przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną z form 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.

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.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 18.

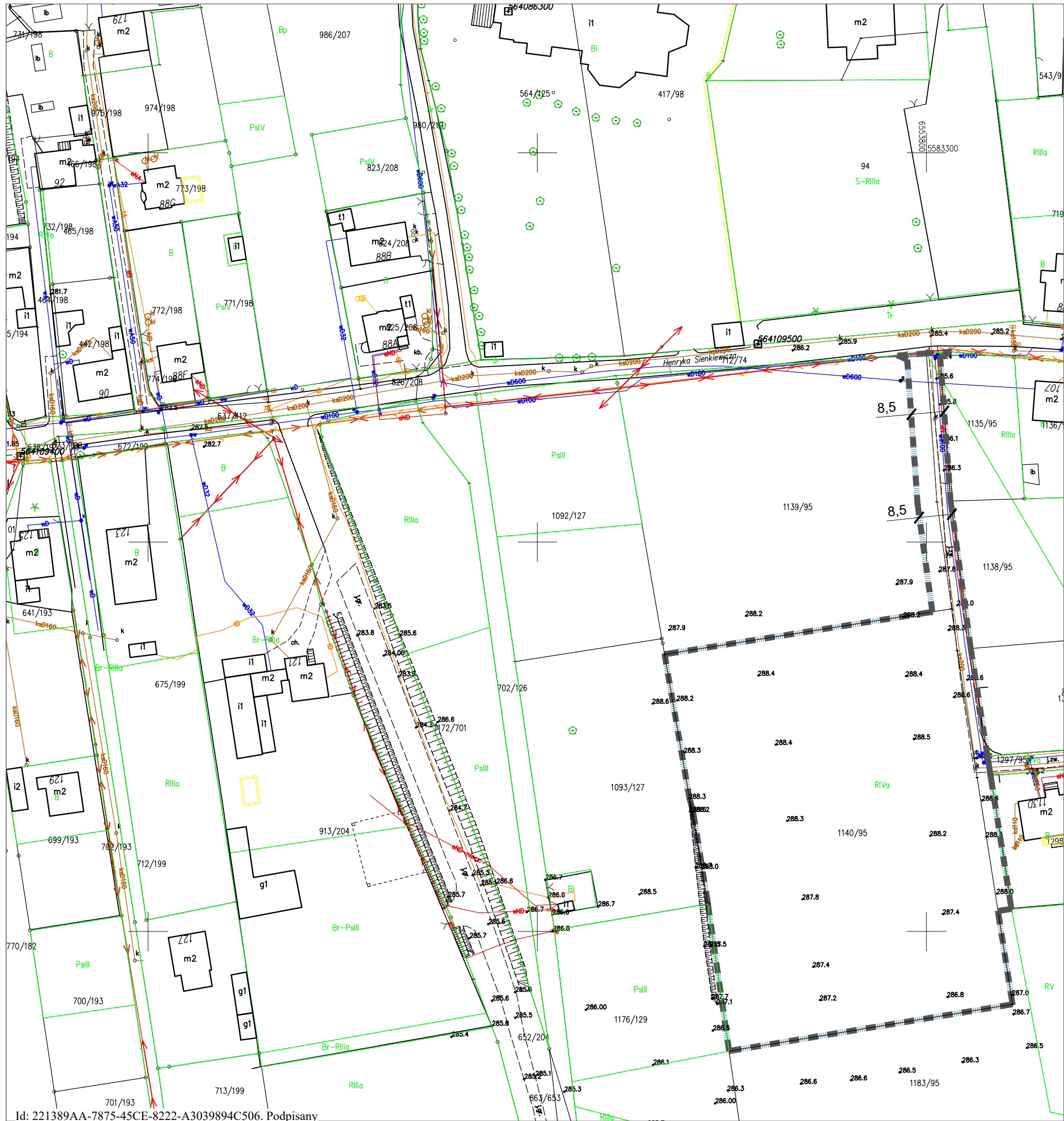
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 19.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Zbrośławice

Zbigniew Szaszkowski



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/81/2025
Rady Gminy Zbrosławice
z dnia 30 kwietnia 2025 r.

LEGENDA



GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM- DZ. EWID. 1140/95
DZ. EWID. 1139/95
DZ. EWID. 1183/95



DZ. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI- DZ. EWID. 1140/95
DZ. EWID. 1139/95
DZ. EWID. 1183/95

Przedmiotowy projekt jest chroniony prawem autorskim z dn. 4 lutego 1994r. (Dziennik Ustaw nr 24 z dn. 23.02.1994r.). Wielokrotnienie egzemplarzy, odsprzedaż lub inne wprowadzanie do obrotu oraz opracowanie zależne w postaci koncepcji ostatecznej i projektu budowlanego lub wykonawczego bez zgody autorów jest zabronione.

STUDIO 	<i>"STUDIO QUATTRO" arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak pracownia: 40-540 Katowice, ul. Szpaków 51; tel./fax (32) 257 06 65; e-mail: hanna.lesniak@studioquattro.eu</i>	
	OBIEKT: "BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GMINIE ZBROSŁAWICE, W MIEJSCOWOŚCI WIESZOWA PRZY UL. HENRYKA SIENKIEWICZA DZ. 1140 / 95 , OBREB 0017 WIESZOWA"	NUMER PROJ. 005/2024
	ADRES INWESTYCJI: ul. Henryka Sienkiewicza 42 - 674 Wieszowa D.Z.1140/95 , OBREB 0017 Wieszowa	FAZA PB
BRANŻA ARCH-BUD	TREŚĆ: GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM	SKALA 1:1000
AUTOR/ OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak nr upr. 71/2001	DATA 12.2024
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Daria Wójtowicz	NR RYS. Z1

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1 : 500
Gmina – Zbrosławice 241309_2
Obręb – Wieszowa 0017
Objekt: Wieszowa ul. Henryka Sienkiewicza 1140/95
Wykonawca : Wektor Olaf Hazelbusz
ul. Łączna 9 42-675 Przechlebie
Mapę sporządził Olaf Hazelbusz upr. zakres 1 i 2 nr 21568
ID: – GPZ.6642.1.2335.2024
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych – 2000 s 6
sekcja: 6.132.27.09.4.3, 6.132.27.09.4.1
Układ wysokości – PL-EVRF2007-NH
Mapę opracowano dnia 09.08.2024

----- Granica obszaru, który jest przedmiotem aktualizacji
--- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu według MPZP naniesione graficznie
□ Ciąg ekologiczny wyłączony z zabudowy

Wykonawca : Wektor Olaf Hazelbusz
ul. Łączna 9, 42-675 Przechlebie
Sporządził: Geodeta uprawniony
mgr inż. Olaf Hazelbusz
upr. zakres 1 i 2 nr 21568



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/81/2025

Rady Gminy Zbrosławice

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

OZNACZENIA:

D1 do D4 TEREN DZIAŁKI BĄDĄCEJ PRZEDMIOTEM OPRAWY / GRANICA DZIAŁKI
GRANICA DZIAŁKI PO WYDZIELENIU DZIAŁKI DROGOWEJ

ELEMENTY ISTNIEJĄCE:

ISTNIEJĄCE RZĘDNE - DOMIARY GEODEZYJNE
ZIELEŃ WYSOKA ISTNIEJĄCA
ISTNIEJĄCE SKARPY TERENOWE
ISTNIEJĄCE HYDRANTY
ISTNIEJĄCE BUDYNKU

ELEMENTY PROJEKTOWANE

PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
PROJEKTOWANE WEJŚCIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO POM. TECHNICZNYCH W PARTERZE
PROJEKTOWANE RZĘDNE OBIEKTU
PROJEKTOWANA DROGA WEWNĘTRZNA - SZER. 5.0 m
PROJEKTOWANY CHODNIK - SZER. 1.5 m - KOSTKA BETONOWA
PROJEKTOWANY ZIELEŃ NISKA - TRAWA
PROJEKTOWANE TARASY NAZIEMNE
GRANICE DZIAŁKI DROGOWEJ- SZER. 8.5m
PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE
- 2.50 x 5.00 m MIEJSCA PROSTOPADŁE
- 2.50 x 6.00 m MIEJSCA RÓWNOLEGŁE
PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH 3,60 x 5,00 m
ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY - ŁAWKI Z KOSZEM NA ODPADY
PLAC GOSPODARCZY ORAZ WIATA
PLAC ZABAW - NAWIERZCHNIA BEZPIECZNA
PLAC ZABAW - OGRODZENIE
PROJEKTOWANA OPRAWA OŚWIETLENIA H=5M
PROJEKTOWANA OPRAWA OŚWIETLENIA H=4M
PROJEKTOWANE OGRODZENIE OGRODÓW - ZIELEŃ NISKA:
BERBERYS JULIANY (BERBERIS JULIANAE), BUKSZPAN (BUXUS SEMPERVIRENS),

BILANS TERENU

LICZBA MIESZKAŃ:

1-3 PROJEKTOWANY BUDYNEK - 14 MIESZKAŃ
RAZEM: 42 MIESZKANIA

LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH:

78 MIEJSC PARKINGOWYCH NAZIEMNYCH DLA MIESZKAŃCÓW, W TYM:
3 NP - MIEJSC DLA OSÓB O SZCZEGÓLNYCH POTRZEBACH

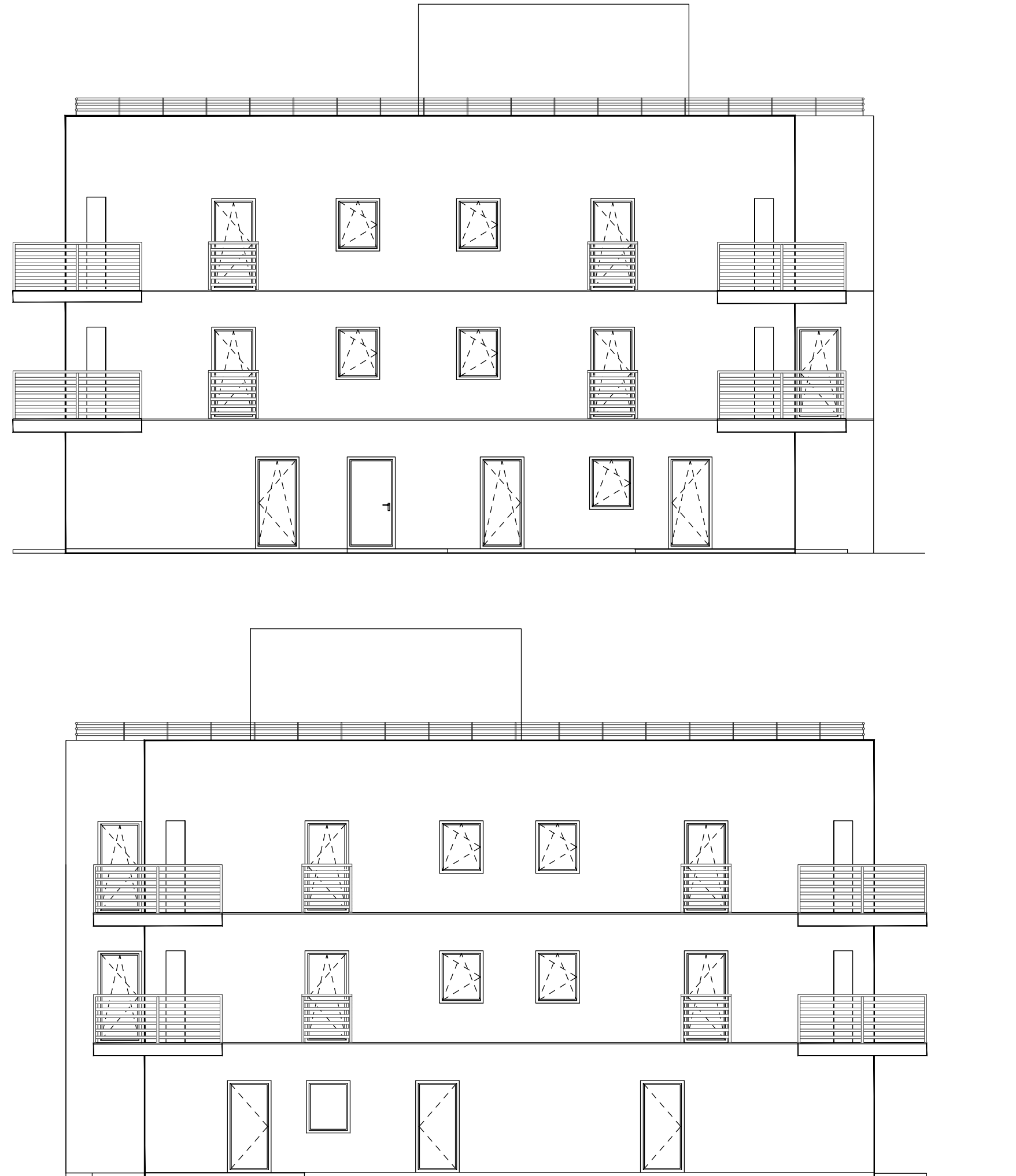
PROJEKTOWANY BILANS POWIERZCHNI DLA OBU ETAPÓW:

POWIERZCHNIA DZIAŁKI	0,7603 ha	100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	0,1052 ha	13,84%
POW. UTWARDZONA W TYM:	0,2636ha	34,67%
PAS DROGOWY:	391,87m²	
KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA:	1140,10 m²	
PLACE GOSPODARCZE:	24,00 m²	
CHODNIKI:	267,75 m²	
TARASY:	120,24 m²	
PARKINGI (GEOMETRIA 50%):	495,75 m²	(991,50m²)
PLAC ZABAW:	196,26m²	
POW. BIOL. CZYNNA	0,3915ha	51,49%

Przedmiotowy projekt jest chroniony prawem autorskim z dn. 4 lutego 1994r. (Dziennik Ustaw nr 24 z dn. 23.02.1994r.). Zwielokrotnienie egzemplarzy, odsprzedaż lub inne wprowadzanie do obrotu oraz opracowanie zależne w postaci koncepcji ostatecznej i projektu budowlanego lub wykonawczego bez zgody autorów jest zabronione.

STUDIO 	"STUDIO QUATTRO" arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak pracownia: 40-540 Katowice, ul. Szpaków 51; tel./fax (32) 257 06 65; e-mail: hanna.lesniak@studioquattro.eu	
	OBIEKT: "BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GMINIE ZBROSŁAWICE, W MIEJSCOWOŚCI WIESZOWA PRZY UL. HENRYKA SIENKIEWICZA DZ. 1140 / 95 , OBRĘB 0017 WIESZOWA	NUMER PROJ. 005/2024 FAZA PB
	ADRES INWESTYCJI: ul. Henryka Sienkiewicza 42-674 Wieszowa, dz. nr 1140/95, Obręb 0017 Wieszowa	SKALA 1:1000
BRANŻA ARCH-BUD	TREŚĆ: ZAGOSPODAROWANIE TERENU- STAN PROJEKTOWANY	DATA 03.2025
AUTOR/ OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak nr upr. 71/2001	NR RYS. 02/A
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Daria Wójtowicz	
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Grzegorz Seweryn nr upr. 1305/94	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/81/2025
Rady Gminy Zbrosławice
z dnia 30 kwietnia 2025 r.



- UWAGI!
1. WSZYSTKIE WYMIARY NALEŻY SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE,
 2. RYSUNKI NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z RYSUNKAMI BRANŻOWYMI,
 3. PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT WSZYSTKIE WYMIARY POTWIERDZIĆ W NATURZE. EWENTUALNE KOLIZJE WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC WYMIARÓW W NATURZE Z WYMIARAMI PROJEKTOWANYMI PRZEDSTAWIĆ NADZOROWI AUTORSKIEMU PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT. **ZABRONIONE JEST PROWADZENIE ROBÓT W PRZYPADKU STWIERDZENIA KOLIZJI WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNIC WYMIARÓW W NATURZE Z PROJEKTOWANYMI,**
 4. KAŻDORAZOWO WYM. STOLARKI/ŚLUSARKI DOSTOSOWAĆ DO WYMIARU OTWORU, UWZG. MIN. WYM. W ŚWIETEL.
 5. WYMIARY PRZEGRÓD PODANE SĄ W CM BEZ UWZGLĘDNIENIA WARSTW WYKOŃCZENIOWYCH T.J. TYNKÓW, GŁADZI, FARB.
 7. KAŻDORAZOWO ŚCIANY MIĘDZY MIESZKANAMI NALEŻY WYKONAĆ ZGODNIE Z WYMAGANIAMI AKUSTYKI ORAZ W ZAKRESIE ODDZIELENIA P.POŻ.

Przedmiotowy projekt jest chroniony prawem autorskim z dn. 4 lutego 1994r. (Dziennik Ustaw nr 24 z dn. 23.02.1994r.). Wielokrotnienie egzemplarzy, odsprzedaż lub inne wprowadzanie do obrotu oraz opracowanie zależne w postaci koncepcji ostatecznej i projektu budowlanego lub wykonawczego bez zgody autorów jest zabronione.

STUDIO	"STUDIO QUATTRO" arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak pracownia: 40-540 Katowice, ul. Szpaków 51; tel./fax (32) 257 06 65; e-mail: hanna.lesniak@studioquattro.eu	
	OBIEKT:	NUMER PROJ.
	"BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GMINIE ZBROSŁAWICE, W MIEJSCOWOŚCI WIESZOWA PRZY UL. HENRYKA SIENKIEWICZA DZ. 1140 / 95 , OBRĘB 0017 WIESZOWA"	005/2024
	ADRES INWESTYCJI: ul. Henryka Sienkiewicza 42 - 674 Wieszowa D.Z.1140/95 , OBRĘB 0017 Wieszowa	FAZA PB
BRANŻA ARCH-BUD	TREŚĆ: STAN PROJEKTOWANY ELEWACJE	SKALA 1:100
AUTOR/OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak nr upr. 71/2001	DATA 01.2025
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Daria Wójtowicz	NR RYS. 8/A
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Grzegorz Seweryn nr upr. 1305/94	

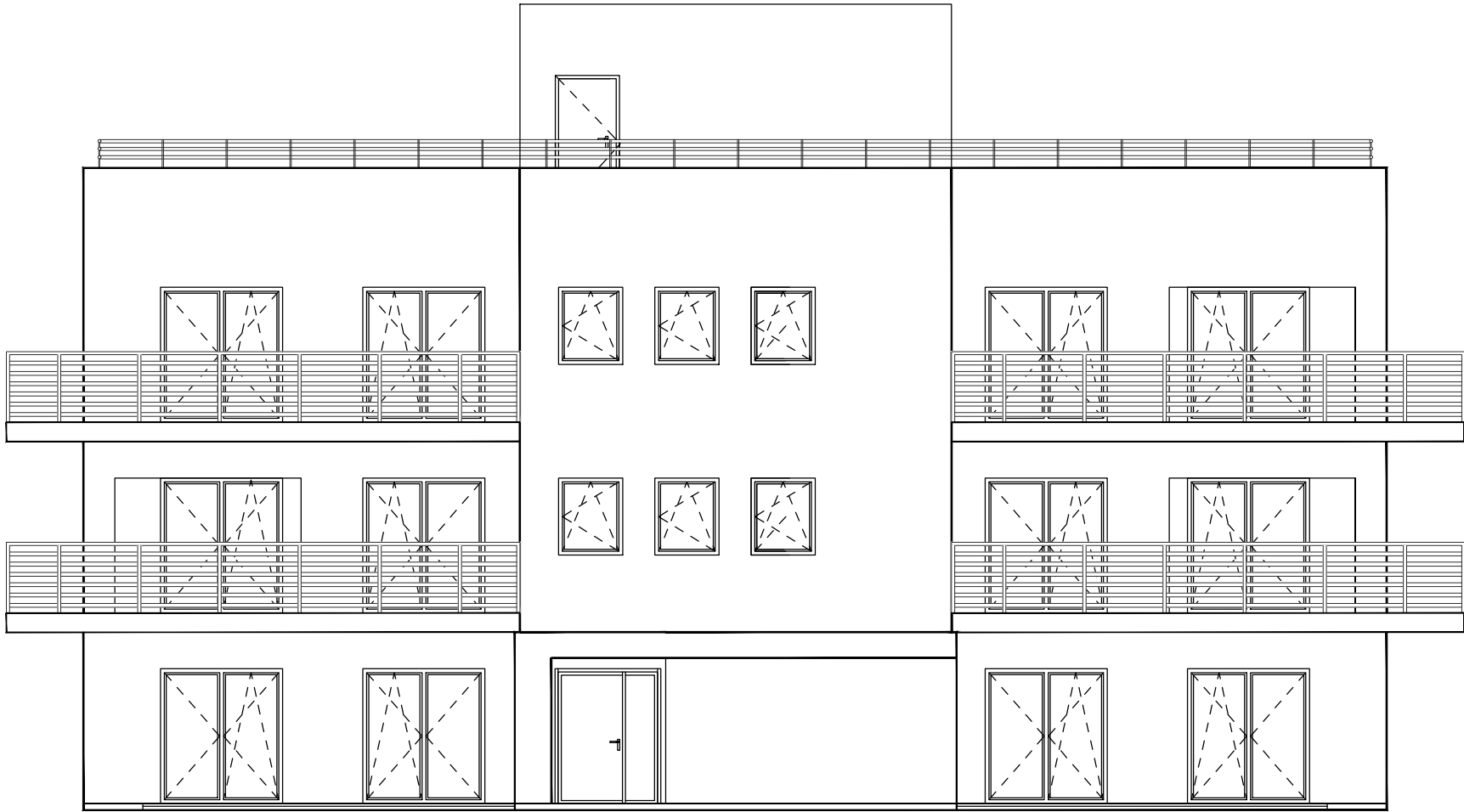
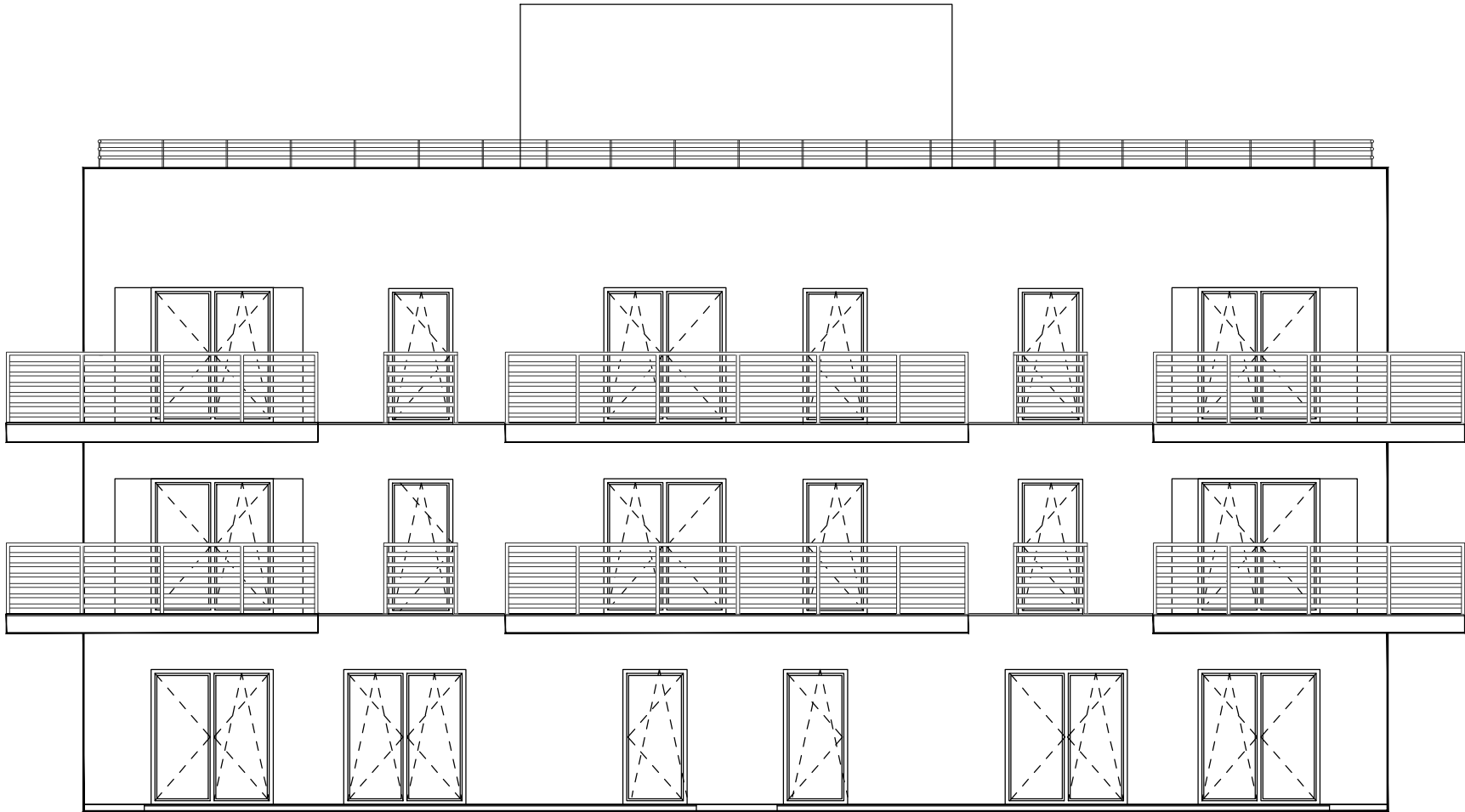


- UWAGI!
1. WSZYSTKIE WYMIARY NALEŻY SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE,
 2. RYSUNKI NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z RYSUNKAMI BRANŻOWYMI,
 3. PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT WSZYSTKIE WYMIARY POTWIERDZIĆ W NATURZE. EWENTUALNE KOLIZJE WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC WYMIARÓW W NATURZE Z WYMIARAMI PROJEKTOWANYMI PRZEDSTAWIĆ NADZOROWI AUTORSKIEMU PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT. **ZABRONIONE JEST PROWADZENIE ROBÓT W PRZYPADKU STWIERDZENIA KOLIZJI WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNIC WYMIARÓW W NATURZE Z PROJEKTOWANYMI,**
 4. KAŻDORAZOWO WYM. STOLARKI/ŚLUSARKI DOSTOSOWAĆ DO WYMIARU OTWORU, UWZG. MIN. WYM. W ŚWIECLE.
 5. WYMIARY PRZEGRÓD PODANE SĄ W CM BEZ UWZGLĘDNIENIA WARSTW WYKOŃCZENIOWYCH TJ. TYNKÓW, GŁADZI, FARB.
 7. KAŻDORAZOWO ŚCIANY MIĘDZY MIESZKANAMI NALEŻY WYKONAĆ ZGODNIE Z WYMAGANIAMI AKUSTYKI ORAZ W ZAKRESIE ODDZIELENIA P.POŻ.

Przedmiotowy projekt jest chroniony prawem autorskim z dn. 4 lutego 1994r. (Dziennik Ustaw nr 24 z dn. 23.02.1994r.). Zwielokrotnienie egzemplarzy, odsprzedaż lub inne wprowadzanie do obrotu oraz opracowanie zależne w postaci koncepcji ostatecznej i projektu budowlanego lub wykonawczego bez zgody autorów jest zabronione.

STUDIO	<i>"STUDIO QUATTRO" arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak</i> pracownia: 40-540 Katowice, ul. Szpaków 51; tel./fax (32) 257 06 65; e-mail: hanna.lesniak@studioquattro.eu	
	OBIEKT:	NUMER PROJ.
	"BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GMINIE ZBROSŁAWICE, W MIEJSCOWOŚCI WIESZOWA PRZY UL. HENRYKA SIENKIEWICZA DZ. 1140 / 95 , OBRĘB 0017 WIESZOWA"	005/2024
	ADRES INWESTYCJI: ul. Henryka Sienkiewicza 42 - 674 Wieszowa D.Z.1140/95 , OBRĘB 0017 Wieszowa	SKALA 1:100
BRANŻA ARCH-BUD	TREŚĆ: STAN PROJEKTOWANY ELEWACJE - BUDYNEK NR 1	DATA 01.2025
AUTOR/ OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak nr upr. 71/2001	NR RYS. 9.1/A
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Daria Wójtowicz	
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Grzegorz Seweryn nr upr. 1305/94	

Załącznik Nr 3b do uchwały Nr XII/81/2025
Rady Gminy Zbrosławice
z dnia 30 kwietnia 2025 r.



- UWAGI!
1. WSZYSTKIE WYMIARY NALEŻY SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE,
 2. RYSUNKI NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z RYSUNKAMI BRANŻOWYMI,
 3. PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT WSZYSTKIE WYMIARY POTWIERDZIĆ W NATURZE. EWENTUALNE KOLIZJE WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC WYMIARÓW W NATURZE Z WYMIARAMI PROJEKTOWANYMI PRZEDSTAWIĆ NADZOROWI AUTORSKIEMU PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT. **ZABRONIONE JEST PROWADZENIE ROBÓT W PRZYPADKU STWIERDZENIA KOLIZJI WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNIC WYMIARÓW W NATURZE Z PROJEKTOWANYMI,**
 4. KAŻDORAZOWO WYM. STOLARKI/ŚLUSARKI DOSTOSOWAĆ DO WYMIARU OTWORU, UWZG. MIN. WYM. W ŚWIETLE.
 5. WYMIARY PRZEGRÓD PODANE SĄ W CM BEZ UWZGLĘDNIENIA WARSTW WYKOŃCZENIOWYCH TJ. TYNKÓW, GŁADZI, FARB.
 7. KAŻDORAZOWO ŚCIANY MIĘDZY MIESZKANAMI NALEŻY WYKONAĆ ZGODNIE Z WYMAGANIAMI AKUSTYKI ORAZ W ZAKRESIE ODDZIELENIA P.POŻ.

Przedmiotowy projekt jest chroniony prawem autorskim z dn. 4 lutego 1994r. (Dziennik Ustaw nr 24 z dn. 23.02.1994r.). Wielokrotnienie egzemplarzy, odsprzedaż lub inne wprowadzanie do obrotu oraz opracowanie zależne w postaci koncepcji ostatecznej i projektu budowlanego lub wykonawczego bez zgody autorów jest zabronione.

STUDIO 	<i>"STUDIO QUATTRO" arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak</i> pracownia: 40-540 Katowice, ul. Szpaków 51; tel./fax (32) 257 06 65; e-mail: hanna.lesniak@studioquattro.eu	
	OBIEKT:	NUMER PROJ.
	"BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GMINIE ZBROSŁAWICE, W MIEJSCOWOŚCI WIESZOWA PRZY UL. HENRYKA SIENKIEWICZA DZ. 1140 / 95 , OBRĘB 0017 WIESZOWA"	005/2024
	ADRES INWESTYCJI: ul. Henryka Sienkiewicza 42 - 674 Wieszowa D.Z.1140/95 , OBRĘB 0017 Wieszowa	FAZA PB
BRANŻA ARCH-BUD	TREŚĆ: STAN PROJEKTOWANY ELEWACJE - BUDYNEK NR 2, 3	SKALA 1:100
AUTOR/OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak nr upr. 71/2001	DATA 01.2025
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Daria Wójtowicz	NR RYS. 9/A
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Grzegorz Seweryn nr upr. 1305/94	

Załącznik Nr 3c do uchwały Nr XII/81/2025
Rady Gminy Zbrosławice
z dnia 30 kwietnia 2025 r.



STUDIO



"STUDIO QUATTRO" arch. Hanna Kramarczyk-Leśniak
pracownia: 40-540 Katowice, ul. Szpaków 51;
tel./fax (32) 257 06 65; e-mail: hanna.lesniak@studioquattro.eu

OBIEKT:

"BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W
GMINIE ZBROSŁAWICE, W MIEJSCOWOŚCI WIESZOWA PRZY UL.
HENRYKA SIENKIEWICZA DZ. 1140 / 95 , OBRĘB 0017 WIESZOWA"

NUMER
PROJ.

005/2024

FAZA

PB

Przedmiotowy projekt jest chroniony prawem autorskim z dn. 4 lutego 1994r. (Dziennik Ustaw nr 24 z dn. 23.02.1994r.). Zwielokrotnienie egzemplarzy, odsprzedaż lub inne wprowadzanie do obrotu oraz opracowanie zależne w postaci koncepcji ostatecznej i projektu budowlanego lub wykonawczego bez zgody autorów jest zabronione.

Uzasadnienie

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Gminy Zbrosławice stanowi art. 7 ust. 1, ust. 4 i art. 8 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 z późn. zm. – dalej „ustawa”) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, jeżeli inwestor zamierza realizować inwestycję mieszkaniową to występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W przedmiotowej sprawie inwestor spółka SIM Śląsk Północ Sp. z o. o. z siedzibą w Lublińcu, przy ul. Pasiecznej 2, 42-700 Lubliniec, wystąpiła z wnioskiem w dniu 20 stycznia 2025r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Zbrosławice w miejscowości Wieszowa przy ul. Henryka Sienkiewicza dz. 1140/95, obręb 0017 Wieszowa.

Po przeanalizowaniu wniosku oraz materiałów załączonych do wniosku, Wójt Gminy Zbrosławice stwierdził, że wniosek nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy, stad pismem z dnia 23 stycznia 2025r. wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych wskazując termin ich usunięcia na 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pouczając, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

W odpowiedzi pismem z dnia 10 lutego 2025r. inwestor uzupełnił wniosek, jednakże po analizie przesłanej dokumentacji, Wójt Gminy Zbrosławice pismem z dnia 11 lutego 2025r. ponownie wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku, wskazując termin ich usunięcia na 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pouczając, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Prawidłowy wniosek inwestor złożył w dniu 12 lutego 2025r.

Zgodnie z art. 7 ust. 10, 12 i 14 ustawy, Wójt Gminy Zbrosławice zamieścił wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbrosławice, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, a informację o zamieszczeniu wniosku, podał do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Zbrosławice (tablice ogłoszeń w sołectwie Wieszowa, tablice ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zbrosławice) oraz powiadomił organy, instytucje i inne podmioty opiniujące i uzgadniające o możliwości przedstawiania opinii i uzgodnień. Równolegle Wójt Gminy Zbrosławice wystosował wnioski o opinie do: Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, Komendy Powiatowej Policji w Tarnowskich Górach, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach, Komendanta Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach, Agencji Wywiadu w Warszawie, Zarządu Województwa Śląskiego w Katowicach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Katowicach, Starosty Powiatu Tarnogórskiego - Geodeta Powiatowy, Starosty Powiatu Tarnogórskiego - Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, oraz o uzgodnienie do Zarządu Dróg Powiatowych w Tarnowskich Górach w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, organy przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia oraz dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Nieprzedstawienie stanowiska dotyczącego uzgodnienia w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W ramach opiniowania, ww. organy zaopiniowały wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej pozytywnie, za wyjątkiem negatywnej opinii Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (pismo znak WPZ.0761.4.2025.SM z dnia 4 marca 2025r.) z uwagi na brak zawarcia w udostępnionej dokumentacji informacji dotyczącej zapewnienia sieci wodociągowej przeciwpożarowej z hydrantami zewnętrznymi stanowiącymi zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z uwzględnieniem jej parametrów technicznych, lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030).

Uzgodnienie z Zarządem Dróg Powiatowych nastąpiło milcząco, tj. organ nie przedstawił stanowiska dotyczącego uzgodnienia w terminie określonym przez Wójta Gminy Zbrosławice, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Złożone zostały również uwagi do wniosku, w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbrosławice. Łącznie wpłynęło 5 uwag, przy czym dwie uwagi z 27 lutego 2025r. były tej samej treści oraz dwie uwagi tej samej treści były z 5 marca 2025r.

W dwóch uwagach o tej samej treści (z 27 lutego 2025r.) zgłoszono, że wielorodzinna zabudowa jest sprzeczna z istniejącą niską zabudową, nastąpi zaburzenie krajobrazu, inwestycja spowoduje wzrost ruchu samochodowego, dojazd do budynków pozostanie nieutwardzony i spowoduje zablokowanie dróg gminnych asfaltowych, wydana została zgoda na przyłącze gazowe, gdy dotychczas dla mieszkańców takiej zgody nie było.

Kolejne dwie uwagi tej samej treści (z 5 marca 2025r.) traktowały o braku zgodności inwestycji z obowiązującym planem miejscowym odnośnie wysokości elewacji frontowej i wysokości zabudowy. Osoby składające uwagę nie wyraziły zgody na przyłączenie do sieci wod.-kan., która jest ich własnością, podnosiły, że droga dojazdowa jest drogą gruntową i nieoświetloną stąd też zwiększy się jej degradacja przez natężenie ruchu samochodowego, zwiększy się też natężenie ruchu na ul. Sienkiewicza, która nie posiada pobocza i chodnika. Kolejna uwaga z 6 marca 2025r. traktowała o braku spójności architektonicznej z panującą wokół zabudową jednorodzinną. Wskazano, że ulica Sienkiewicza jest wąska, brak na niej chodników, ma zniszczoną nawierzchnię i, że inwestycja jest nieprzemyślna i lokalizowana w złym miejscu.

Zgodnie z przepisami ustawy, wszystkie opinie, uzgodnienia i uwagi przedkładane były inwestorowi w terminie do 3 dni od dnia ich otrzymania przez Wójta Gminy Zbrosławice.

Do czasu podjęcia uchwały, inwestor mógł modyfikować wniosek. Zgodnie z przepisami ustawy modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień.

Inwestor nie dokonał modyfikacji wniosku.

Przeanalizowano treść ww. uwag i odnosząc się do nich, stwierdzono, że zgodnie z przepisem art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wszelkie ustalenia dla przedmiotowego terenu mające swoje odzwierciedlenie w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Wieszowa nie są zatem obowiązujące w zakresie lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Zabudowa wielorodzinna w analizowanym obszarze jest dopuszczona ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice. Dojazd do inwestycji będzie odbywał się drogą wewnętrzną, która zostanie wybudowana, co oznacza, że będzie drogą utwardzoną. Inwestor otrzymał zapewnienia dostaw mediów od gestorów sieci. Lokalizacja przyłączy zaplanowana jest na działce 1139/95. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przepis art. 8 ust. 1 ustawy określa obligatoryjne elementy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przedmiotowa uchwała zawiera ww. elementy określone przepisami art. 8 ust. 1 ustawy.

Zgodnie z treścią wniosku inwestora i dołączonymi do niego załącznikami (w tym zapewnieniami gestorów sieci) przedmiotowa inwestycja spełnia wymogi określone przepisem art. 17 ust. 1 – 4 ustawy w zakresie dostępu do drogi publicznej, do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz do sieci elektroenergetycznej.

Inwestycja spełnia również wymogi określone przepisem art. 17 ust. 2 ustawy dotyczące odległości (nie większej niż 1000 m) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym oraz od szkoły podstawowej (nie większej niż 3000 m), która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, na co inwestor pozyskał stosowne zaświadczenie Wójta Gminy Zbrosławice, stanowiące załącznik do wniosku, spełniając tym samym wymóg określony w art. 17 ust. 3 ustawy.

Inwestycja spełnia wymogi określone przepisem art. 17 ust. 4 ustawy dotyczące dostępności do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m.

W zakresie standardów urbanistycznych określonych w art. 17 ust. 4a ustawy Inwestycja spełnia wymogi w zakresie określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego co najmniej 25%

powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, oraz minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Ww. wymogi, o których mowa w art. 17 ust. 1, 2, 4 i 4a ustawy, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

W myśl art. 7 ust. 4 ustawy, rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o jej lokalizację.

W nawiązaniu do powyższego, w oparciu o uregulowanie przepisu art. art. 7 ust. 5 ustawy, Przewodniczący Rady Gminy Zbrosławice, pismem znak RG.0004.10.2025 z dnia 31 marca 2025r. poinformował inwestora - Spółkę SIM Północ Sp. z o.o., że z uwagi na konieczność szczegółowego wyjaśnienia wszelkich okoliczności składających się na przedmiot wniosku oraz dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, w tym zagadnień zawartych w uwagach i opiniach interesariuszy tego procesu inwestycyjnego, termin podjęcia przez Radę Gminy Zbrosławice uchwały, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Zbrosławice w miejscowości Wieszowa przy ul. Henryka Sienkiewicza dz. 1140/95, obręb 0017 Wieszowa”, został ustalony na dzień 30 kwietnia 2025r.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXXI/455/2018 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 27 czerwca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr XLII/395/2022 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 21 lutego 2022 r. i uchwałą Nr LXI/560/2023 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zgodnie z przedmiotowym dokumentem obszar inwestycji na rysunku Studium jest oznaczony symbolem „MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Obszar ten obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jak obiekty wolnostojące, bliźniacze, szeregowe, z dopuszczeniem drobnych form zabudowy wielorodzinnej.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego w Studium symbolem MN zostały określone następująco:

a) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji obiektów mieszkaniowych;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki (planowana jest powierzchnia biologicznie czynna ok. 50%)

c) preferowana wysokość budynków - do 12,0 m łącznie z dopuszczonym użytkowym poddaszem. Podpiwniczenia w zależności od warunków gruntowo-wodnych i spełnieniu przepisów odrębnych (planowane: 9,3 m);

d) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe, dopuszcza się również dachy płaskie jeżeli wynika to z uwarunkowań lokalnych;

Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stosownie do art. 8 ust. 2 ww. ustawy uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego. Polepszenie kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego. Zwiększenie podaży mieszkań o wysokim standardzie na rynku lokalnym będzie korzyścią dla obecnych, a także przyszłych mieszkańców gminy.

W celu zachowania oraz wzmocnienia pozytywnych tendencji demograficznych w gminie Zbrosławice należy prowadzić politykę prorodziną oraz podejmować działania mające na celu wzrost atrakcyjności osadniczej gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając na względzie poprawę jakości życia mieszkańców gminy Zbrosławice, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione i celowe.