

Projekt

z dnia 21 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXVII/225/2026
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE**

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdu i naziemne miejsca postojowe na działkach nr 155/11, 156/2, 157/3 obręb 0001 Ożarów, gmina Ożarów

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754), oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) **Rada Miejska w Ożarowie uchwala, co następuje:**

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej **na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdu i naziemne miejsca postojowe na działkach nr 155/11, 156/2, 157/3 obręb 0001 Ożarów, gmina Ożarów**, zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.

§ 2.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową zostały określone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 3.

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań (planowaną):
 - a) minimalną: 3 500 m²,
 - b) maksymalną: 3 900 m²;
- 2) liczbę mieszkań (planowaną):
 - a) minimalną: 65,
 - b) maksymalną: 70;
- 3) zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową (planowana): nie przewiduje się zakresu inwestycji przeznaczonego pod działalność handlową lub usługową;
- 4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: teren inwestycji jest niezabudowany i stanowi obecnie nieużytek rolny klasy RV i RIVb oraz grunt budowlany BZ;
- 5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały:
 - a) naliza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu została przedstawiona w załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (rys. PZT-02);

- b) w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, jak i w jego sąsiedztwie zlokalizowane są wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej, z których zostaną wybudowane przyłącza do jej obsługi.
- c) podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci infrastruktury::
- sieci ciepłowniczej, zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej obiektu budowlanego znak: L.dz.252/2025 z dnia 23.07.2025 r.
 - sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z zapewnieniem na odbiór i odprowadzenie wód opadowych z dnia 31.07.2025 r., znak: BI.7001.7.2025.AO;
 - sieci energii elektrycznej, zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej znak: 25-F3/WZD/01209/PGED0781723KP25 z dnia 29.08.2025 r.; Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapewnieniem zarządcy sieci z dnia 27.08.2025 r.

§ 4.

Określa się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) przewidywane zapotrzebowanie na wodę 58 m³/dobę;
 - b) przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną: 300 kW;
 - c) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych odbywać się będzie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - d) odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie do sieci kanalizacji opadowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi powiatowej;
 - e) liczba miejsc postojowych wynosi 59 miejsc parkingowych zewnętrznych i 46 miejsc parkingowych w garażach podziemnych. Łącznie zapewnione zostanie 105 miejsc postojowych dla mieszkańców, w tym 8 miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Przy maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej 70 współczynnik miejsc postojowych do liczby mieszkań wyniesie 1,5.
 - f) sposób zagospodarowywania odpadów: odbiorcą odpadów stałych, komunalnych będzie koncesjonowane przedsiębiorstwo na podstawie zawartej umowy o wywóz odpadów;
- 2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej – zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały:
 - a) budynki zostały zaprojektowane na rzucie prostokątów o wymiarach 42,00 m x 15,30 m na osi północ-południe. Prostokątne bryły budynków zostały urozmaicone wycięciami w obrębie wejść i klatek schodowych. Budynki posiadają cztery kondygnacje nadziemne. Budynki na terenie inwestycji zostały zlokalizowane i zaprojektowane w taki sposób, aby do każdego z nich możliwy był dostęp od strony wnętrza terenu inwestycji. Strefy wejść zostały podkreślone delikatnym wcięciem bryły z przeszkloną klatką schodową. Projektowane obiekty w swojej bryle wpisują się w oczekiwany kierunek zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.
 - b) budynki posiadają czytelny podział na dwie strefy funkcjonalne. Kondygnacje podziemne, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. Kondygnacje nadziemne stanowią lokale mieszkalne z wyszczególnieniem parteru jako strefy wejściowej do obsługi budynków.
 - c) elewacje kondygnacji nadziemnych budynków w kolorze jasnym beżowym z białymi poziomymi pasami międzykondygnacyjnymi. Elewacje kondygnacji podziemnych ponad gruntem w kolorze grafitowym. Ślusarka zewnętrzna części wspólnych w kolorze grafitowym. Okna i drzwi balkonowe lokali mieszkalnych w kolorze jasnym drewnopodobnym. Pokrycie dachów płaskich z papy termozgrzewalnej lub membrany EPDM. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w nawiązaniu do kolorystyki ślusarki zewnętrznej części wspólnych.

- d) w ramach planowanej inwestycji zrealizowane zostaną elementy małej architektury, zieleni, chodniki, mury oporowe oraz infrastruktura drogowa i techniczna.
- e) w ramach przedmiotowej inwestycji projektuje się również instalacje terenowe zewnętrznej kanalizacji opadowej, przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, przyłącze energii elektrycznej oraz przyłącze ciepłownicze.
- f) budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje: instalację elektryczną z fotowoltaiką, instalację oświetlenia, instalację teletechniczną, instalację domofonową, instalację uziemienia, instalację odgromową, instalację wodociągową (ciepłej i zimnej wody użytkowej), instalację kanalizacji sanitarnej, instalację kanalizacji opadowej, instalację centralnego ogrzewania, wentylację grawitacyjną i wymuszoną.
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
- a) przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego: dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi;
- b) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
- powierzchnia zabudowy: 1 302,52 m² (16,19 %);
 - powierzchnia całkowita: 7 019,06 m²;
 - wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji): $P_c / P_t = 0,9$;
 - powierzchnia biologicznie czynna: 3 950,68 m² (49,10 %);
- 4) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- wysokość budynków: 12,15 m;
 - ilość kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna;
 - geometria dachu: płaski;
- b) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- projektowana inwestycja ze względu na charakter oraz specyfikę, jak również dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii nie będzie oddziaływała na środowisko oraz nie będzie miała wpływu na zmianę stosunków wodnych.
 - przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji wymagających przeprowadzenia postępowania określającego wpływ inwestycji na środowisko tzn. nie ma konieczności uzyskania decyzji uwarunkowań środowiskowych, tym samym sporządzenia raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.
 - przedmiotowe obiekty budowlane nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko, zastosowane materiały i rozwiązania techniczne zgodne są z obowiązującymi przepisami.
 - przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć oddziaływujących na środowisko w świetle zapisów rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż zgodnie z:
 - §3.1 pkt 55 – powierzchnia zabudowy o funkcji mieszkaniowej budynków przedmiotowej inwestycji wynosi 1 302,52 m², a więc < 40 000 m² określone w rozporządzeniu i tym samym wyklucza konieczność uzyskiwania Decyzji Środowiskowej;
 - §3.1 pkt 58, b) – powierzchnia garaży i parkingów do obsługi zabudowy o funkcji mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 55 wynosi 3 169,53 m², a więc < 10 000 m² określone w rozporządzeniu i tym samym wyklucza konieczność uzyskiwania Decyzji Środowiskowej;

- §3.1 pkt 62 – długość dróg dla przedmiotowej inwestycji wynosi ok. 207 mb, a więc < 1000 mb określone w rozporządzeniu tym samym wyklucza konieczność uzyskiwania Decyzji Środowiskowej;
- w trakcie użytkowania inwestycji zakłada się, iż wytwarzane będą standardowe odpady komunalne. Na wywóz odpadów zostanie zawarta umowa o wywóz odpadów z koncesjonowaną firmą zajmującą się wywozem odpadów;
- obiekty będą posiadać wszelkie rozwiązania techniczne obniżające poziomy emisji drgań i hałasu. Wszelkie poziomy akustyczne i drgań;

§ 5.

1. Nieruchomości, na których planuje się inwestycje mieszkaniową, w katastrze nieruchomości określone są jako:

- 1) działka numer ewidencyjny 155/11, obr. 0001 OŻARÓW, j. e. 260605_4 OŻARÓW - księga wieczysta numer KIIS/00107147/5;
- 2) działka numer ewidencyjny 156/2, obr. 0001 OŻARÓW, j. e. 260605_4 OŻARÓW - księga wieczysta numer KIIS/00088994/7;
- 3) działka numer ewidencyjny 157/3, obr. 0001 OŻARÓW, j. e. 260605_4 OŻARÓW - księga wieczysta numer KIIS/00067722/7;

2. Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 6.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem na który inwestycja będzie oddziaływać, skala 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu, skala 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu, skala 1:1000;
- 4) załącznik nr 4 – powiązania przestrzenne inwestycji;
- 5) załączniki nr 5a, 5b – wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7.

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

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa.

§ 9.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie z dniem publikacji.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ożarowie

Halina Dragan

[illegible]

A-----**H** ZÁKREJ NĚJSTÝCH OBJEKTŮ PŘED ÚTOVITÍ OPRACOVÁNÍ I.
D. NR. 155/11, 156/2, 157/3 OBRĚZOK 003/01 ZÁŘADÍ JE 260605, 4 OZÁŘOV
GRANICAN (INSTRACIJE NERUCHO) I. OČI OBJEKTŮCH OPRACOVÁNÍ I.
D. NR. 155/11, 156/2, 157/3 OBRĚZOK 003/01 ZÁŘADÍ JE 260605, 4 OZÁŘOV

A-----**H** NĚPŘEKAZATELNÁ LÍNA ZABUDOVY - VIG I. PZP

A-----**H** PROJEKTOVÝ JEDY BUDYNEK I. JEŠKALNY MĚLOPRODZINY BUDYNEK "A"

B-----**H** PROJEKTOVÝ JEDY BUDYNEK I. JEŠKALNY MĚLOPRODZINY BUDYNEK "B"

A-----**H** PROJ. VĚJŠČA BODŮ DO BUDYNŮCH

A-----**H** PROJ. VĚJŠČI DO GARÁŽI PODJEJ. INTCH

A-----**H** OBYV. KONDYGNAC. I. PODJEJ. INTCH

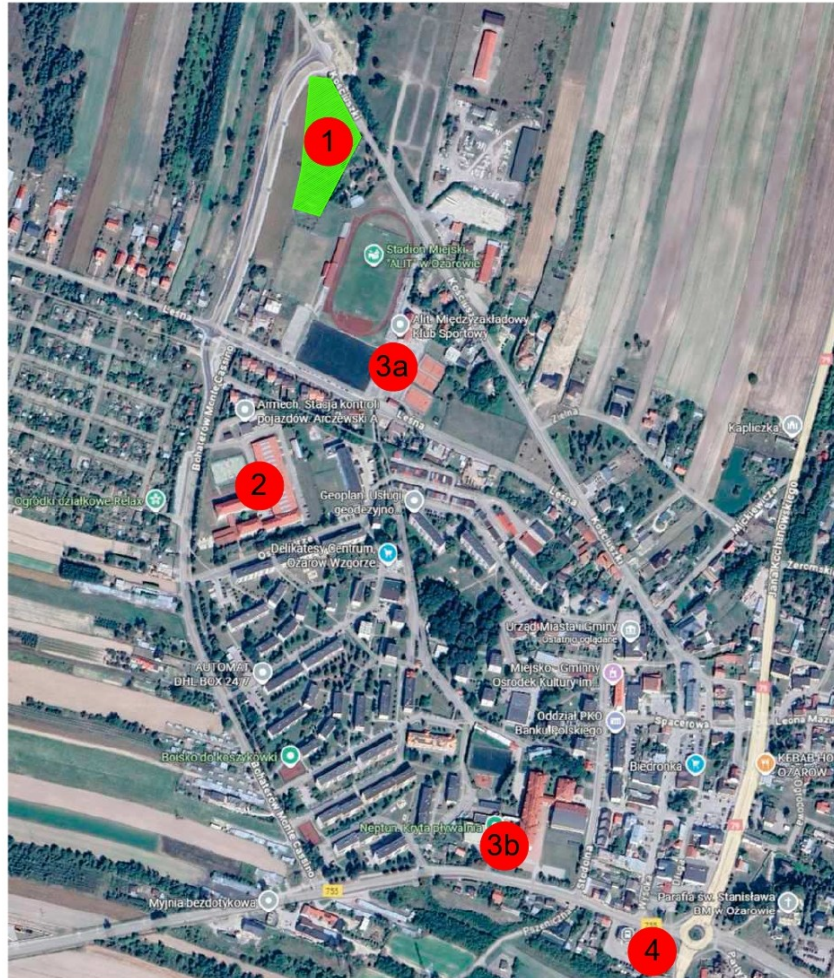
A-----**H** POJWIERZCHNIA BIOLOGICZNA CZYNIA 50%
- STROPODŁAZA DŁEJONE NAD KONYGNACJĄ I. PODJEJ. INTCH II.

- | | |
|---|--|
|  | POWIERZCHNIA BIOLOGICZNEJ CZYNNOŚCI 100%
- TRAWNIKI, ZIELEN UTRZĄDZONA |
|  | ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA UTRZĄDZONA - OPASKA WOKÓŁ BUDYNKÓW |
|  | PROJ. POWIERZCHNIA UTRZĄDZONA - KOLIMACJA PRZESŁA |
|  | PROJ. POWIERZCHNIA UTRZĄDZONA - KOLIMACJA PRZESŁA - JEZDNI |
|  | PROJEKTOWANE I ISTEJĄCE POSTOJEWO DLA SAJ I OSOBYOWYCH - S1 szt. 2,5m x 5,0m |
|  | PROJEKTOWANE I ISTEJĄCE POSTOJEWO DLA SAJ I OSOBYOWYCH
OSOB 2 NIEFENOSPRAWNOŚCIAL I - B2 szt. 3,6m x 5,0m |
|  | PROJEKTOWANE I ISTEJĄCE SKŁADOWNIA ODPADÓW I STALYCH - Ś I IENNIK I - 1 szt. |
|  | ISTNIEJĄCE ZWNETRZNE HYDRANTY P.POZ. |
|  | PROFONOWANA LOKALIZACJA ZŁAZDU DROGOWEGO
DO DROGI POWIATOWEJ - UL. T. KOŚCISZKI |



Strona 1

[illegible]



1. TEREN INWESTYCJI
2. ZESPÓŁ SZKÓŁ W OŻAROWIE IM. MARII SKŁODOWSKIEJ - CURIE
 - W ODLEGŁOŚCI 580 m OD TERENU INWESTYCJI
3. TERENY SPORTU I REKREACJI
 - W ODLEGŁOŚCI:
 - a) STADION MIEJSKI "ALIT" W OŻAROWIE - 200 m
 - b) KRYTA PŁYWALNIA "NEPTUN" - 1200 m
4. DWORZEC AUTOBUSOWY
 - W ODLEGŁOŚCI 1200 m OD TERENU INWESTYCJI

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA 28-500 KAZIMIERZA WIELKA, UL. PRZEMYSŁOWA 57 tel: 501-177-475 mail: biuro@akapp.pl	TREŚĆ RYSUNKU:	Powiązania przestrzenne			PROJEKT:	BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, HALĄ ARCHITEKTURĄ I UTWARDZENIEM TERENU STANOWIĄCYM DOJŚCIA, DOJAZDY I NAZEBIENIE MIEJSCA POSTOJOWEGO NA DZIAŁKACH NR 155/11, 156/2, 157/3 OBR. 0001 OŻARÓW, J.E. 260605_4 OŻARÓW	PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk upr. w specjal. architektonicznej do projekt. bez ograniczeń DEC. NR 214/SWOKK/2015	
		SKALA:	DATA:	NR RYSUNKU:	PZT-03					
		--	10.2025							





JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA 28-500 KAZIMIERZA WIELKA, UL. PRZEMYSŁOWA 57 tel. 501-177-475 mail: aka.blufo@gmail.com	TREŚĆ RYSUNKU:	Wizualizacja 1	WYKONANO C-01	PROJEKT: BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAJAMI PODZIEMNYMI Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, MAŁĄ ARCHITEKTURĄ I UTWORZENIEM TERENU STANOWIĄCYM DOJAZDY, DOJAZDY I NAJEMNE MIEJSCA POSTOJOWE NA OZNAKACH NR 15511, 1552, 1513 OBR. 3011 OZARÓW, J.E. 20085.4 OZARÓW	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk op. w sprawie architektury do projektu, bez ograniczeń DEC. NR 214/SWOKK/2015	PRAWA AUTORSKIE DOTYCZĄCEGO: NIEUŚCISKO OPRACOWAŁA SA WŁASNOŚCIĄ JEDNOSTKI PROJEKTOWEJ ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA KOPLOWANIE I ROZPOWIEŚCIANIE BEZ ZEZWOLENIA AUTORA JEST ZAPROHIBOWANE
--------------------------	---	----------------	----------------	------------------	--	--	--

Załącznik Nr 5b do Uchwały Nr

[illegible]

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała wypełnia wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754).

W dniu 06.11.2025 r. do Urzędu Miejskiego w Ożarowie wpłynął wniosek Inwestora SIM KZN Świętokrzyski Sp. z o. o. Plac Staszica 22/2, 26-021 Daleszyce o ustalenie lokalizacji inwestycji pod nazwą: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdu i nadziemne miejsca postojowe na działkach nr 155/11, 156/2, 157/3 obręb 0001 Ożarów, gmina Ożarów. Zgodnie z procedurą opisaną w ustawie w dniu 07.11.2025 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Ożarowa wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag. Termin ten liczony 21 dni od dnia jego zamieszczenia upłynął 28.11.2025 r. Informację o złożonym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez rozwieszenie obwieszczeń na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz w rejonie planowanej inwestycji. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Ponadto, działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, pismem z dnia 14.11.2025 r. powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 pismem z dnia 14.11.2025 r. wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania, a nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku. W wyznaczonym terminie wpłynęły 1 opinia i 1 uzgodnienie.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Ożarowie – nie wnosi zastrzeżeń do wniosku.

Świętokrzyski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej – nie wnosi zastrzeżeń do wniosku.

Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – pismem znak: NZ.9022.10.32.2025 z dnia 28.11.2025 r. (data wpływu 01.12.2025 r.) opiniuje pozytywnie planowaną lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

Starostwo Powiatowe w Opatowie Geodeta Powiatowy – nie wnosi zastrzeżeń do wniosku.

Zarząd Dróg Powiatowych w Opatowie – pismem znak: DT.4022.171.2025 z dnia 05.12.2025 r. (data wpływu 05.12.2025 r.) uzgadnia bez zastrzeżeń przedstawioną dokumentację inwestycji mieszkaniowej.

Teren planowanej inwestycji położony jest w północnej części miasta Ożarów, przy ul. Tadeusza Kościuszki i stanowi niezagospodarowany teren biologicznie czynny (zieleń nieurządzona). W ramach inwestycji przewiduje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi. Projektowane budynki posiadają cztery kondygnacje nadziemne i przekryte zostały dachami płaskimi. Maksymalna wysokość budynków wynosić będzie 12,15 m. Łączna ilość zaprojektowanych lokali mieszkalnych wynosi 70. Ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych wynosi 46. Ilość miejsc postojowych zewnętrznych wynosi 59. Łącznie w ramach inwestycji zapewnionych zostanie 105 miejsc postojowych. Ilość komórek lokatorskich wynosi 70 i jest równa ilości zaprojektowanych lokali mieszkalnych. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosić będzie od 28,4 m² do 79,5 m². Zaprojektowano lokale mieszkalne jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowe. W każdym z budynków 1 lokal mieszkalny zostanie przystosowany do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami. Budynki zostaną wyposażone w dźwigi osobowe umożliwiające dostęp na wszystkie kondygnacje. Na terenie inwestycji przewiduje się stworzenie placu zabaw o łącznej powierzchni 174,0 m². Zagospodarowanie terenu uwzględnia przyłączenie projektowanej inwestycji do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej i sieci ciepłowniczej. Na terenie inwestycji projektuje się dwa budynki mieszkalne

wielorodzinne o czterech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczone wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą (wiatą śmietnikową i placem zabaw), ciągami komunikacji pieszej i kołowej wraz z naziemnymi miejscami postojowymi. Teren inwestycji jest częściowo ogrodzony i w głównej części nieużytkowany. Przez teren inwestycji przebiegają elementy infrastruktury technicznej: sieć ciepłownicza, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kat. Powiatowej – ul. Tadeusza Kościuszki (dz. nr 1806/2), od strony północnej. Zadrzewienie na terenie inwestycji występuje wyłącznie wzdłuż jej wschodniej granicy z działką nr 1157/4 i 1157/1 i nie koliduje z planowaną inwestycją. W związku z inwestycją nie przewiduje się konieczności wycinki zieleni wysokiej i średniej, wymagającej uzyskania zgody na wycinkę lub przesadzenie.

Dla terenu inwestycji obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów zatwierdzonego MPZP miasta Ożarów zatwierdzonego uchwałą nr LXXIII/530/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie zmiany nr V miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa.

Symbol U – przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub mieszkania zlokalizowane w budynku usługowym. Proponowana przez Inwestora zabudowa budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nie spełnia powyższych warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art 5 ust 3 inwestycje mieszkaniowa lub inwestycje towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna z planem ogólnym. Plan Ogólny Ożarowa znajduje się w opracowaniu ale przedmiotowy teren w projekcie planu ogólnego przewiduje się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli proponowana inwestycja nie jest sprzeczna z projektem planu ogólnego Ożarowa. Teren jest oznaczony symbolem (SW) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ożarowa (które przestanie obowiązywać po uchwaleniu planu ogólnego) teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszaru o symbolu (U). Tereny zabudowy usługowej (U) funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe (głównie komercyjne z dopuszczeniem działalności administracyjnej i biurowej); funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym związana z usługami – mieszkania służbowe, usługi publiczne, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja; zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg; dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wprowadzenie na przedmiotowym terenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego mieści się w polityce mieszkaniowej gminy i zasadnym wydaje się być poszukiwanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla poprawy jakości zasobów mieszkaniowych w mieście Ożarów.

W planowanej inwestycji mają powstać dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, taka zmiana nie stoi w sprzeczności z postanowieniami obowiązującego Studium, która dla tego terenu miasta przewiduje również funkcję mieszkaniową. Inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium, gdyż zabudowa wielorodzinna spełnia tę samą funkcję mieszkaniową co zabudowa jednorodzinna. Studium określa funkcję dominującą – a nie wyłączną, w związku z powyższym wprowadzenie funkcji mieszkalnej nie stoi w sprzeczności z postanowieniami studium.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754) Rada Miejska w Ożarowie może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy przedłożono Radzie Miejskiej w Ożarowie projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Po analizie wniosku i koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zasadnym jest podjęcie przez Radę Miejską w Ożarowie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdu i nadziemne miejsca postojowe na działkach nr 155/11, 156/2, 157/3 obręb 0001 Ożarów, gmina Ożarów.