

**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) analiza 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 1302,52 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.

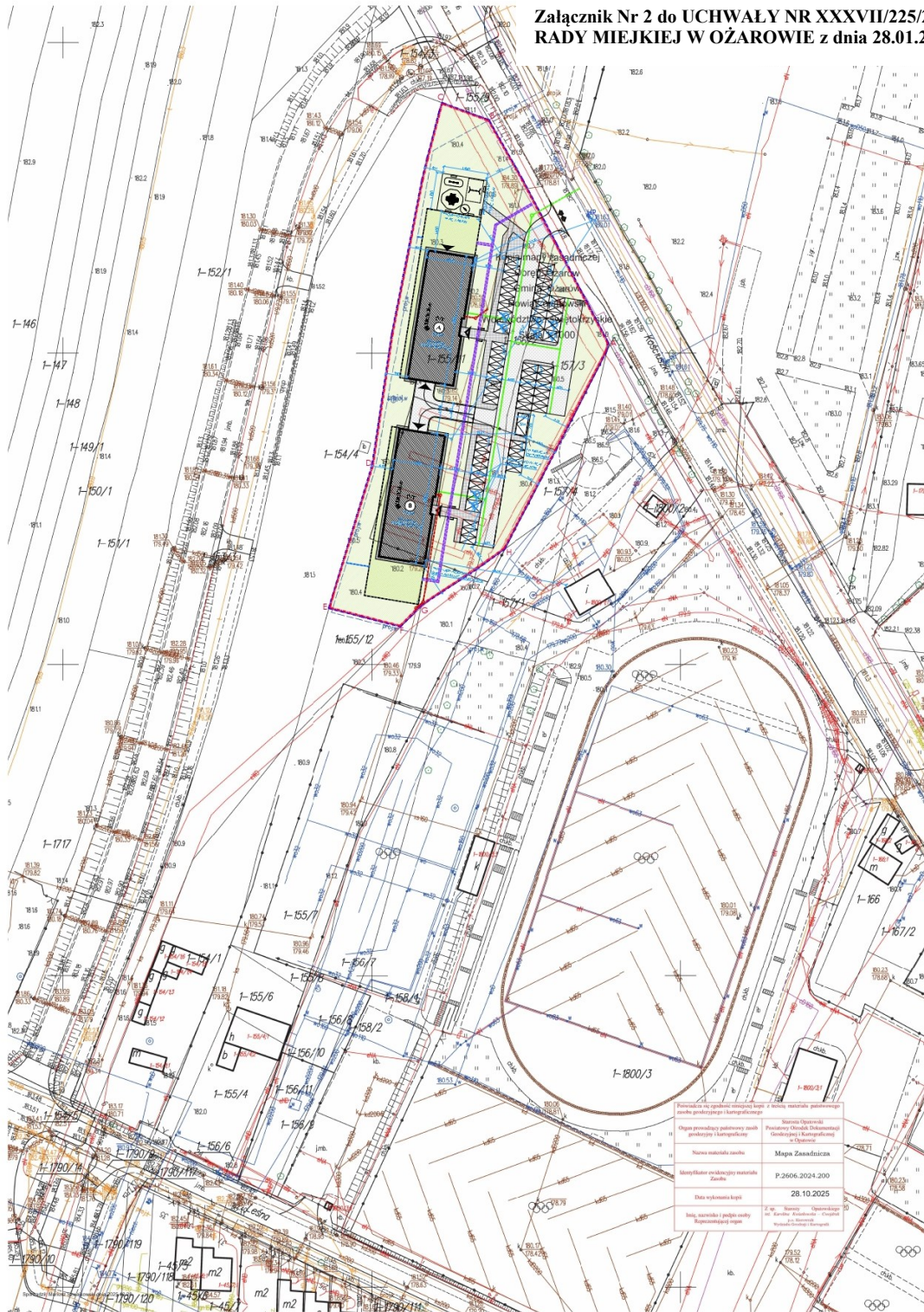
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa.

§ 9.

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

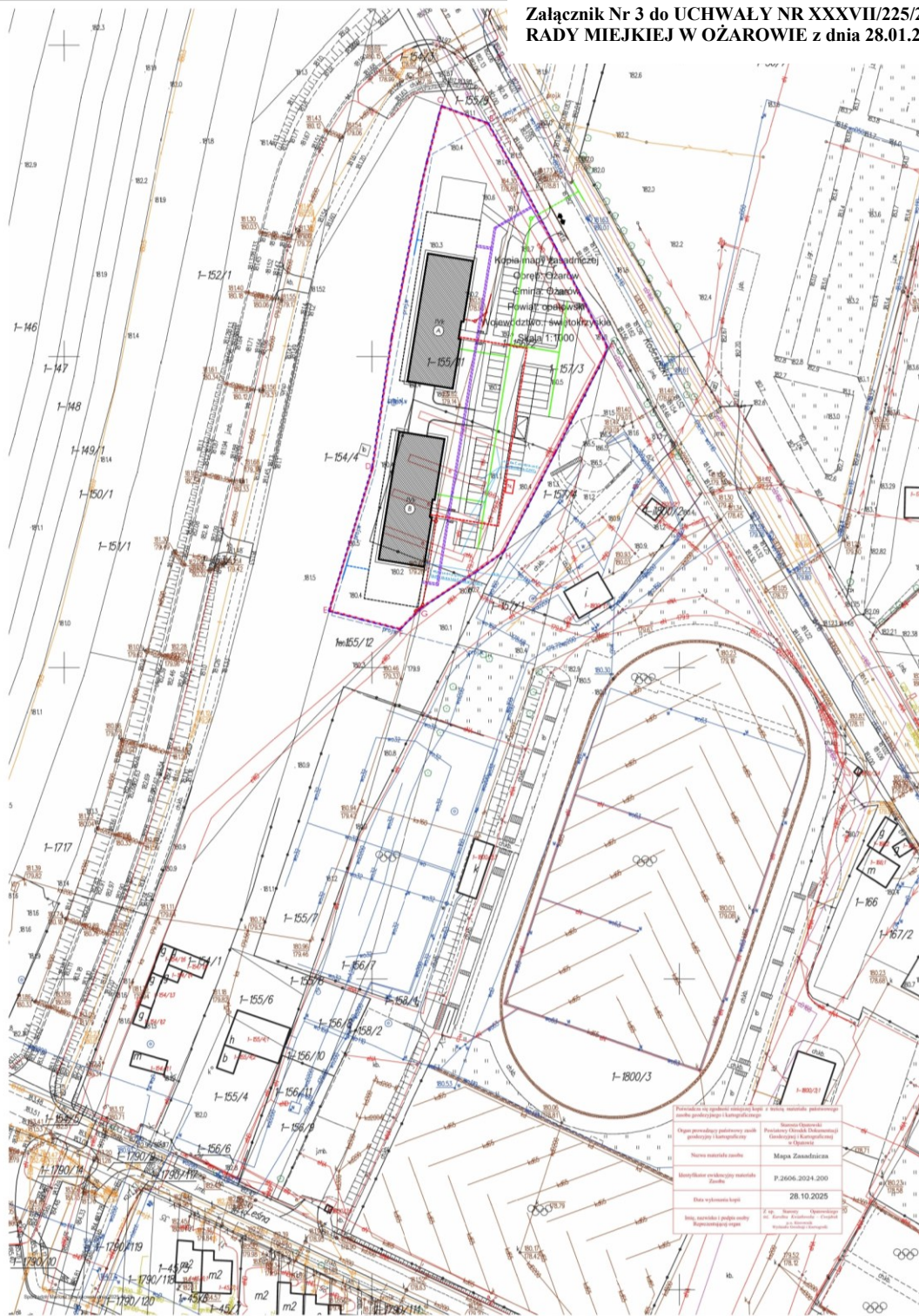
Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ożarowie

Halina Dragan



	LEGENDA:		 POWIERZCHNIA BIOLOGICZNA CZYNNA 100% - TRAWNIK, ZIELEŃ URZĄDZONA	 ISTNIĄCA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - OPASKA WOKÓŁ BUDYNKÓW
	 ZAKRES INWESTYCJI, OBIĘTY PRZEDMIOTOWY I, OPACOWANIE I DZ. NR. 155/11, 156/2, 157/3 OBR. 0001 OŻARÓW J.E. 260605_4 OŻARÓW	 GRANICZĄCE (INSTRUKCJE NIERUCHOMOŚCI OBIĘTYCH OPACOWANIE I DZ. NR. 155/11, 156/2, 157/3 OBR. 0001 OŻARÓW J.E. 260605_4 OŻARÓW		
	 NIEPRZECIECZALNA LINIA ZABUDOWY - WVG - I/PZP	 PROJEKTOWANY BUDYNEK I, IZSALNIAJĄCY WIELORODZINNY BUDYNEK "A"		
	 PROJEKTOWANY BUDYNEK II, IZSALNIAJĄCY WIELORODZINNY BUDYNEK "B"	 PROJ. WIEJSZA GŁÓWNE DO BUDYNKÓW		
	 PROJ. WYJAZDÓW DO GARAJÓW PODZIEMNYCH	 OBRSY KONDYGNACJI PODZIEMNYCH		
			 PROJ. POWIERZCHNIA UTWARDZONA - KOLEJNOŚĆ KANALIZACJA PIESZA	 PROJ. POWIERZCHNIA UTWARDZONA - KOLEJNOŚĆ KANALIZACJA PIESZO - JEZDNA
			 PROJEKTOWANE IZSALNIE POSTOJOWE DLA SAJ I, OSOBOWYCH - 51 szt. 2,5m x 5,0m	 PROJEKTOWANE IZSALNIE POSTOJOWE DLA SAJ II, OSOBOWYCH OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI II - 8 szt. 3,6m x 5,0m
			 PROJEKTOWANE IZSALNIE SKŁADOWANIA ODPADÓW ZE STALYCH I, IZSALNIE - 1 szt.	 ISTNIĄCE ZEWNĘTRZNE HYDRANTY P.POŻ.
			 PROPONOWANA LOKALIZACJA ZAJAZDU OGRODOWEGO DO DRÓG POWIATOWEJ - UL. T. KOŚCISZKEGO	

GOSPODARSTWO PROJEKTOWA	ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA 24-500 KAZIMIERZA WIELKA UL. PRZEMYSŁOWA 57 TEL. 501 117 17 44 e-mail: biuro@akrap.pl	Tytuł rysunku: Zagospodarowanie terenu			PROJEKT: BUDOWA DWAŃCH BUDYNKÓW MIESZKALNO-BIUROWYCH Z GARAJAMI PODZIEMNYMI I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, ANALIZA ARCHITEKTURALNA I WYKONANIE TERENU STANOWISKA DOŚCIGAŁOWY I INŻYNIERIA MOCNOŚCIOWA NA OŚCIEŻACH NR 155/11, 156/2, 157/3 OBR. 0001 OŻARÓW J.E. 260605_4 OŻARÓW	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk opis w sprawie: podsumowanie do projektu bez opisu DEC. NR 2145/WOK/2025	PODOPIS SW-4241 ANDRZEJ KRAWCZYK
		Skala: 1:1000					



PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

- | | |
|---|---|
|  | PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA |
|  | PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE |
|  | PROJEKTOWANA ZEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACJI I DESZCZOWEJ |
|  | PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ |
|  | PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA WODOCIAGOWEGO |
|  | PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA KANALIZACJI I DESZCZOWEJ |
|  | PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA Ciepłowniczego |
|  | PROPONOWANA LOKALIZACJA ZAJAZDU DROGOWEGO
DO DRÓG POWIATOWEJ - UL. T. KOŚCIELSKI |

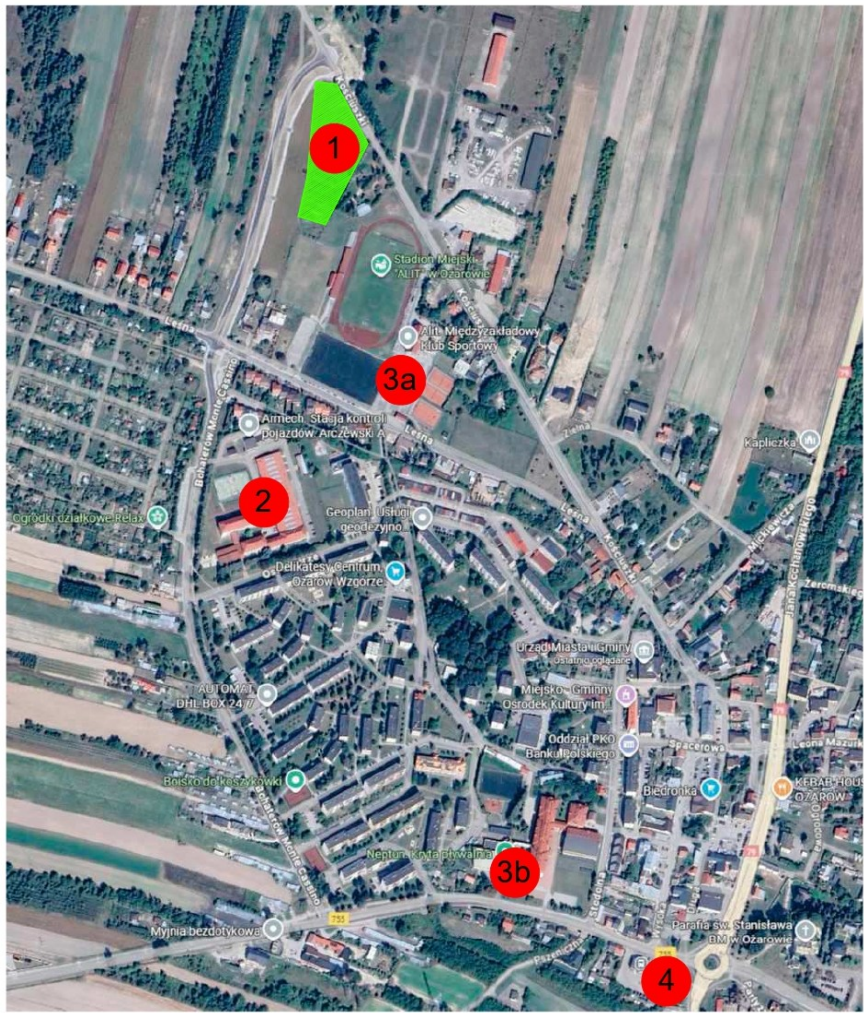
ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

- | | |
|-----------|-----------------------------|
| KS | SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ |
| W | SIEĆ WODOCIĄGOWA |
| C | SIEĆ CIEPŁOWNICZA |
| KD | SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ |



ZADANIE PROJEKTOWA	ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PACOWNIA PROJEKTOWA ul. Kościuszki 10/11 tel. 501 577 475 e-mail: biuro@akwape.pl	TRASCY PRZEBUDOWY SKALA: 1:1000	UZBROJENIE TERENU DATA: 10.2025 NR PRZEBUDOWY: PZT-02	PROJEKT 2 GABLODACH PRZEBUDOWY I UZBROJENIA TERENU, WYKONANIE PRACOWNICZEGO PROJEKTU UZBROJENIA TERENU STANOWISKA DOZICIA, DOJAZDU I NADZIEJENIA PRZEBUDOWY W OBRAMOWIENIU (1:1000)	PROJEKTANT mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk w sprawie: architektoniczne dopłaty bezskładkowe DEC NR 2145/KOMUN/2015	PODPIS SW-0341 ANDRZEJ KRAWCZYK
-----------------------	--	------------------------------------	---	--	---	---

Załącznik Nr 4 do UCHWAŁY NR XXXVII/225/2026
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE z dnia 28.01.2026 r.



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 28-600 KAZIMIERZA WIELKA, UL. PRZEMYSŁOWA 87 tel: 501-177-475 mail: biuro@akapp.pl	TREŚĆ RYSUNKU: Powiązania przestrzenne			PROJEKT: BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAJAMI PODZIEMNYMI I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, MAŁA ARCHITEKTURA I UTWORZENIEM TERENU STANOWIĄCYM DOJŚCIA, DOJAZDY I NAZIBWNE MIEJSCA POSTOJOWE NA DZIAŁKACH NR 155/11, 156/2, 157/3 OBR. 0001 OŻARÓW, J.E. 240605_4 OŻARÓW	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk upr. w specjal. architektonicznej do projekt. bez ograniczeń DEC. NR 214/SWOKK/2015
	SKALA: -:-	DATA: 10.2025	NR RYSUNKU: PZT-03		



Id: B78A53B2-2594-4FF6-B739-50262756CF2E. Podpisany



JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA 24-500 KAZIMIERZA WIELKA, UL. PRZEMYSŁOWA 3 tel. 501-177-475 mail: aka.buro@gmail.com	TREŚĆ RYSUNKU:	Wizualizacja 2	DATA:	10.2025	WYKONANIE:	C-01	PROJEKT:	BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELKOCZYNNOŚCI Z GARAJAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, NAKŁA ARCHITEKTURA I UTWORZENIEM TERENU STANOWIĄCYM DOJAZDY, DOJAZDY I NAJAZDNI MIEJSCA POSTOJOWE NA OZAKACH NR 15011, 1502, 1503 OBR. 001 OZARÓW, J.E. 26905, 4 OZARÓW	PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk upr. w specjal. architektonicznej do projekt. bez ogranicz. DEC. NR 214/SWOK/2015		PRACOWNIA: AUTORSKI, ISTOTNA KOLEJNOŚĆ, NIEZŁOŻY OPRACOWANIE SA WŁASNOŚCIĄ, EDUKACJA PROJEKTOWA ARCHITEKTURA, INFRASTRUKTURA, PROJEKTOWA, PROJEKTOWA KONSTRUKCJA I KONSOLIDACJA, BEZ ZDOLNOŚCI AUTOROW BEZ ZABRANIE
--------------------------	---	----------------	----------------	-------	---------	------------	------	----------	--	-------------	---	---	---

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, zieleni 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.