

UCHWAŁA NR III/9/2024
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 29 maja 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich
pomiędzy ulicami: Kazimierza Wielkiego, Lawendową, Azaliową i Stokrotkową**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie pomiędzy ulicami: Kazimierza Wielkiego, Lawendową, Azaliową i Stokrotkową, planowanej do realizacji na działkach ozn. nr ewid. gruntu 4994/112 i 4994/119, obręb Strzelce Opolskie, jednostka ewidencyjna Strzelce Opolskie - miasto.

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

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się:

1) dla kwartału A (łącznie):

- a) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 5 700 m²,
- b) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 6 450 m²;

2) dla kwartału B (łącznie):

- a) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1 900 m²,
- b) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 2 150 m².

§ 4. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się:

1) dla kwartału A (łącznie):

- a) minimalną liczbę mieszkań – 90,
- b) maksymalną liczbę mieszkań – 96;

2) dla kwartału B (łącznie):

- a) minimalną liczbę mieszkań – 30,
- b) maksymalną liczbę mieszkań – 32.

§ 5. W zakresie inwestycji mieszkaniowej nie przeznaczają się obszarów ani powierzchni użytkowych mieszkań na działalność handlową lub usługową.

§ 6. 1. Na terenie inwestycji mieszkaniowej obecnie prowadzona jest działalność rolnicza – teren jest użytkowany pod uprawę. Nie znajdują się na nim żadne obiekty budowlane ani elementy infrastruktury technicznej.

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

- 1) budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, tj. trzech budynków w kwartale A i jednego budynku w kwartale B;
- 2) terenów utwardzonych, tj. dojazdów, komunikacji wewnętrznej w postaci ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, terenowych miejsc postojowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz placów zabaw;
- 3) terenów zieleni urządzonej poprzez uporządkowanie terenu i wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej oraz prywatnych ogródków przynależnych do mieszkań na parterze i ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych;

- 4) połączeń z drogami publicznymi nr 105403 O – ul. Kazimierza Wielkiego (działka drogowa ozn. nr ewid. gruntu 5152/1) i nr 105422 O – ul. Azaliową (działka drogowa ozn. nr ewid. gruntu 4994/109) poprzez:
 - a) trzy zjazdy z kwartału A – na wewnętrzne drogi gminne (działki ozn. nr ewid. gruntu: 4994/116, 4994/118 i 4994/109), w tym na ul. Stokrotkową i ul. Lawendową,
 - b) jeden zjazd z kwartału B – na wewnętrzną drogę gminną (działka ozn. nr ewid. gruntu 4994/111), ul. Stokrotkową;
 - 5) miejsc parkingowych urządzonych na działkach ozn. nr ewid. gruntu 4994/112 i 4994/119;
 - 6) urządzeń infrastruktury technicznej, tj. przyłączy i sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, gazowej oraz ciepłowniczej lub własnego ekologicznego źródła ciepła – na podstawie uzyskanych warunków technicznych.
3. Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie jednoetapowo.

§ 7. 1. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w zakresie infrastruktury technicznej – teren inwestycji posiada dostęp do niezbędnych istniejących sieci infrastruktury technicznej, tj.:

- 1) sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz gazowej zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Kazimierza Wielkiego (działka ozn. nr ewid. gruntu 5152/1);
- 2) sieci ciepłowniczej doprowadzonej do osiedla budynków wielorodzinnych znajdujących się około 200 m na północ od terenu objętego wnioskiem.

2. Określa się obsługę komunikacyjną terenu inwestycji mieszkaniowej – pośredni dostęp do dróg publicznych nr 105403 O – ul. Kazimierza Wielkiego (działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 5152/1) i nr 105422 O – ul. Azaliowej (działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 4994/109) przez wewnętrzne drogi gminne – ul. Stokrotkową (działki ozn. nr ewid. gruntu: 4994/111, 4994/118 i 5152/17), ul. Lawendową (działka ozn. nr ewid. gruntu 4994/109) oraz działkę drogową ozn. nr ewid. gruntu 4994/116.

§ 8. 1. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej w zakresie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

1) zapotrzebowanie:

- a) na wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, w tym zabezpieczenie ppoż., cele socjalno-bytowe mieszkańców oraz utrzymanie budynków i terenów zielonych – 8 400 m³/rok dla kwartału A i 2 800 m³/rok dla kwartału B,
 - b) na energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w tym oświetlenie miejsc postojowych, ciągów pieszych i ciągów pieszo-jezdnych, oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych mieszkań budynków mieszkalnych wraz z oświetleniem komunikacji wewnątrz budynków – 64 500 kWh/rok dla kwartału A i 21 500 kWh/rok dla kwartału B,
 - c) na ciepło – z istniejącej sieci ciepłowniczej miasta lub z własnego ekologicznego źródła ciepła – 525 000 kWh/rok dla kwartału A i 175 000 kWh/rok dla kwartału B,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 8 400 m³/rok dla kwartału A i 2 800 m³/rok dla kwartału B,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji deszczowej – 5 500 m³/rok dla kwartału A i 2 000 m³/rok dla kwartału B lub na własny teren nieurtwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej w ilości stosownej do liczby mieszkańców, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - 3) sposób zagospodarowywania odpadów – gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście, z zastosowaniem segregacji; gromadzenie odpadów stałych w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej, w wydzielonych miejscach, w przeznaczonych do tego pojemnikach, w ilości 6 600 kg/miesiąc dla kwartału A i 2 200 kg/miesiąc dla kwartału B.

2. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

1) inwestycja mieszkaniowa obejmuje:

- a) łącznie cztery budynki mieszkalne wielorodzinne, przy czym w kwartale A – trzy budynki, a w kwartale B – jeden budynek, o czterech kondygnacjach nadziemnych (nie przewiduje się kondygnacji podziemnej), o układzie klatkowym (dwie klatki schodowe na każdy budynek, w każdej klatce po 16 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia techniczne) z windą dostosowaną do przewożenia osób na noszach; dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się jako płaskie; w każdym mieszkaniu projektuje się balkon lub taras, dla każdego mieszkania zlokalizowanego na parterze budynku przewiduje się prywatny ogródek,
 - b) tereny powierzchni utwardzonej, tj. komunikację wewnętrzną w postaci dojść do budynków – ciągów pieszych i ciągów pieszo-jezdnych, z wyznaczonymi wzdłuż nich miejscami postojowymi, place gospodarcze z miejscami gromadzenia odpadów stałych oraz place zabaw,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną – zieleń niską, zieleń wysoką, prywatne ogródki przynależne do mieszkań na parterze oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
 - d) wykonanie:
 - trzech zjazdów z kwartału A na wewnątrz drogi gminne, na działki ozn. nr ewid. gruntu: 4994/116, 4994/118 i 4994/109, w tym na ul. Stokrotkową i ul. Lawendową,
 - jednego zjazdu z kwartału B na wewnętrzną drogę gminną na działkę ozn. nr ewid. gruntu 4994/111, ul. Stokrotkową;
- 2) powierzchnia terenu objętego wnioskiem (terenu inwestycji mieszkaniowej): powierzchnia łączna – 2,1140 ha, przy czym kwartał A – 1,4538 ha i kwartał B – 0,6602 ha;
- 3) powierzchnia zabudowy: kwartału A – nie więcej niż 18% i kwartału B – nie więcej niż 14% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej w ramach każdego kwartału;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: kwartału A – nie mniej niż 50% i kwartału B – nie mniej niż 60% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej w ramach każdego kwartału.

3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1) charakterystyczne parametry techniczne jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- a) wysokość: 11 m – 13 m,
 - b) szerokość kondygnacji nadziemnej: 15,5 m – 19,5 m,
 - c) długość kondygnacji nadziemnej: 47 m – 51,5 m,
 - d) ilość kondygnacji nadziemnych: 4,
 - e) ilość kondygnacji podziemnych: 0;
- 2) wpływ przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej na środowisko – przedmiotowa inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą ograniczać lub eliminować wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Wskazuje się nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową – inwestycja będzie zlokalizowana na działkach ozn. nr ewid. gruntu 4994/119 (kwartał A) i 4994/112 (kwartał B), k.m. 25, obręb 0082 Strzelce Opolskie, jednostka ewidencyjna 161105_4 Strzelce Opolskie - miasto, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą pod numerem OP1S/00075312/4.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu 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.

§ 11. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, przez którą sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową mogą wymagać przejścia przez teren drogi publicznej, o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – działka ozn. nr ewid. gruntu 5152/1, obręb 0082 Strzelce Opolskie, jednostka ewidencyjna 161105_4 Strzelce Opolskie - miasto, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą pod numerem OP1S/00014622/5.

§ 12. 1. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) ustala się obowiązek uwzględniania uwarunkowań ekologicznych wynikających z występowania na terenie inwestycji mieszkaniowej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” – wprowadzając zakazy działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód, w tym zakaz odprowadzania wód nieoczyszczonych do gruntu i składowania odpadów bezpośrednio na gruncie;
- 2) ustala się obowiązek uwzględniania strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 3/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 1156), zmienionym Rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Nr 22/2014 z dnia 29 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 2341) oraz Nr 1/2016 z dnia 12 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 410), dla której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych rozporządzeń;
- 3) realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków – teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków.

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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

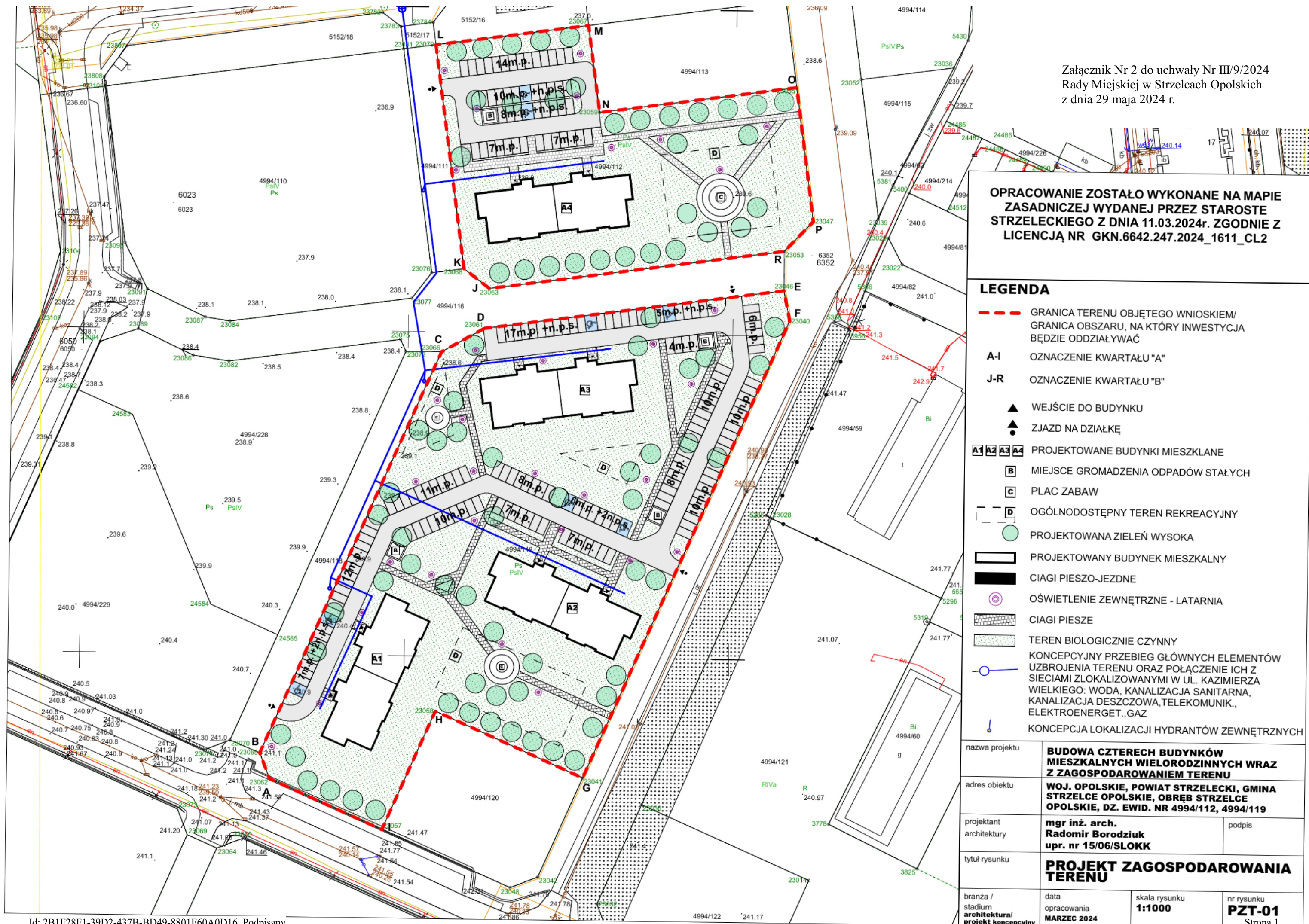
§ 16. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bogdan Małycha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/9/2024
 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
 z dnia 29 maja 2024 r.



**OPRACOWANIE ZOSTAŁO WYKONANE NA MAPIE
 ZASADNICZEJ WYDANEJ PRZEZ STAROSTĘ
 STRZELECKIEGO Z DNIA 11.03.2024r. ZGODNIE Z
 LICENCJĄ NR GKN.6642.247.2024_1611_CL2**

LEGENDA

- - - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM/
GRANICA OBSZARU, NA KTÓRY INWESTYCJA
BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ
- A-I** OZNACZENIE KWARTAŁU "A"
- J-R** OZNACZENIE KWARTAŁU "B"
- ▲ WEJŚCIE DO BUDYNKU
- ▲ ZJAZD NA DZIAŁKĘ
- A1 A2 A3 A4** PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKLANE
- B** MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
- C** PLAC ZABAW
- D** OGÓLNODOSTĘPNY TEREN REKREACYJNY
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA
- PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY
- CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- ⊙ OŚWIETLENIE ZEWNĘTRZNE - LATARNIA
- CIĄGI PIESZE
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY
- KONCEPCYJNY PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW
UZBROJENIA TERENU ORAZ POŁĄCZENIE ICH Z
SIECIAMI ZLOKALIZOWANYMI W UL. KAZIMIERZA
WIELKIEGO: WODA, KANALIZACJA SANITARNA,
KANALIZACJA DESZCZOWA, TELEKOMUNIK.,
ELEKTROENERGET., GAZ
- KONCEPCJA LOKALIZACJI HYDRANTÓW ZEWNĘTRZNYCH

nazwa projektu	BUDOWA CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU		
adres obiektu	WOJ. OPOLSKIE, POWIAT STRZELECKI, GMINA STRZELCE OPOLSKIE, OBRĘB STRZELCE OPOLSKIE, DZ. EWID. NR 4994/112, 4994/119		
projektant architektury	mgr inż. arch. Radomir Borodziuk upr. nr 15/06/SLOKK	podpis	
tytuł rysunku	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
branża / stadium architektura/ projekt koncepcyjny	data opracowania MARZEC 2024	skala rysunku 1:1000	nr rysunku PZT-01 Strona 1