

**UCHWAŁA NR LX/486/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 14 grudnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Azaliowej**

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 2021 r. poz. 1538) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie przy gminnej drodze publicznej nr 105422 O (ul. Azaliowej), planowanej do realizacji na działce ozn. nr ewid. gruntu 4994/117, k.m. 25, 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 (łącznie), ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3 800 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4 300 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie), ustala się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 56;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 72.

**§ 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; nie występuje zielenią wysoka.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) terenów utwardzonych, tj.: dojść, ciągów pieszych, komunikacji wewnętrznej w postaci ciągów pieszo-jezdných, terenowych miejsc postojowych, placów gospodarczych z miejscami gromadzenia odpadów stałych oraz placu zabaw;
- 3) terenów zieleni urządzonej, tj. wprowadzenie zieleni niskiej, zieleni wysokiej i prywatnych ogrodów dla mieszkańców;
- 4) połączeń z drogą publiczną poprzez bezpośrednie zjazdy z drogi publicznej nr 105422 O (działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 4994/109);
- 5) miejsc postojowych obsługiwanych z działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 4994/116;
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej (według odrębnego opracowania), tj. przyłączy i sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz ciepłowniczej lub własnego źródła ciepła – na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

**§ 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: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektroenergetycznej i teletechnicznej zlokalizowanych, w pasie drogowym ul. Kazimierza Wielkiego (działka ozn. nr ewid. gruntu 5152/1);
- 2) sieci ciepłowniczej znajdującej się około 400 m na północ od terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

2. Określa się obsługę komunikacyjną terenu inwestycji mieszkaniowej - bezpośredni dostęp do drogi publicznej nr 105422 O – działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 4994/109, i działki drogowej 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 potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

1) zapotrzebowanie:

- a) na wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, w tym zabezpieczenie ppoż., cele socjalno-bytowe mieszkańców oraz utrzymanie budynków i terenów zielonych – 5 600 m<sup>3</sup>/rok,
  - b) na energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w tym oświetlenie terenowych miejsc postojowych i ciągów pieszych, oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych mieszkań w budynkach mieszkalnych wraz z oświetleniem komunikacji wewnątrz tych budynków – 46 000 kWh/rok,
  - c) na ciepło - z istniejącej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem własnego źródła ciepła – 348 000 kWh/rok,
  - d) odprowadzanie ścieków bytowych - do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 5 600 m<sup>3</sup>/rok,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej – 3 800 m<sup>3</sup>/rok;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej w ilości stosownej do liczby mieszkańców, przyjmując wskaźnik 1,4 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 4 400 kg/miesiąc.

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

1) inwestycja mieszkaniowa obejmuje:

- a) dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, o czterech kondygnacjach nadziemnych, 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. dojścia, ciągi piesze, komunikacja wewnętrzna w postaci ciągów pieszo-jezdnych, parkingi terenowe, place gospodarcze z miejscami gromadzenia odpadów stałych oraz plac zabaw,
  - c) zielen niską, zielen wysoką i prywatne ogródki dla mieszkańców,
  - d) bezpośrednie zjazdy z drogi publicznej nr 105422 O (z działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 4994/109) oraz obsługa komunikacyjna terenu inwestycji mieszkaniowej z działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 4994/116;
- 2) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – terenu inwestycji mieszkaniowej: 1,0301 ha;
- 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 17,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 53% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

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 - 14 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 nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową - inwestycja będzie zlokalizowana na działce ozn. nr ewid. gruntu 4994/117, k.m. 25, obręb Strzelce Opolskie, jednostka ewidencyjna Strzelce Opolskie – miasto, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1S/00075312/4.

**§ 10.** Inwestycja mieszkaniowa nie spowoduje ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i innych obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej dalej ustawą.

**§ 11.** Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych ani przez obszary kolejowe, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy.

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

- 1) ustala się obowiązek uwzględniania uwarunkowań ekologicznych wynikających z występowania na tym obszarze dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Opole – Zawadzkie” i GZWP nr 335 „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 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Gabriela Puzik**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/486/2022  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 14 grudnia 2022 r.

| Kopia mapy zasadniczej |                              | Skala mapy 1:5000   |
|------------------------|------------------------------|---|
| Adres obiektu mapy     | 6.156.23.1821 (inne)         | Powiatowa ię zgodności: niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zawieszony gminny plan zagospodarowania |
| Adres obiektu ewid.    | 61702BCE.OPOLSKIE MIASTO     |   |
| Obiekt ewid.           | 6062.STRZELCE.OPOLSKIE       | Numery sprawy: [00N.0042.002.2022]  |
| Numery działki         | 4888/102, 4888/101, 4884/117 | Nazwa materiału zasadniczej: Kopia mapy zasadniczej   |
| Ulica, nr              |                              | Data wydania kopii: 17.10.2022  |
| Utwór mapowy, planowy  | 200/014                      | Sprzącający: Barbara Helisz   |
| Utwór wydrukowy        | PL.EVRP2007.004              |   |

|   |             |
|---|-------------|
| Nazwa i adres urzędniczego stanowiska: Starosta Strzelców | 01-1811     |
| Nazwa i adres urzędniczego stanowiska: Podinspektor       | 17 PAZ 2022 |
| Barbara Helisz  |             |

GRANICA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ  
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI



