

Rada Miasta Strzelce Opolskie

Za pośrednictwem

Burmistrza Strzelce Opolskich

ul. Plac Myśliwca 1

47-100 Strzelce Opolskie

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 7 ust 1. i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496), dalej Ustawa, wnoszę o wydanie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich, obręb Strzelce Opolskie, przy ulicy Azaliowej w Strzelcach Opolskich (dz. ewidencyjna nr 4994/117).

Zakres i rodzaj inwestycji:**BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

I. Dane identyfikacyjne inwestycji	
Przeznaczenie terenu	Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu.
Adres inwestycji	47-100 Strzelce Opolskie, obręb: Strzelce Opolskie dz. nr 4994/117 powiat: strzelecki, gmina: Strzelce Opolskie, województwo: opolskie nr księgi wieczystej: OP1S/00075312/4, identyfikator geodezyjny działki: 161105_4.0082.4994/117
Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz terenu na który inwestycja będzie oddziaływać	Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 4994/117. Opracowywany teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej. Inwestycja nie będzie oddziaływać ponad obszar opracowywanego terenu (działka ewidencyjna nr 4994/117) – granice terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania inwestycji zostały określone graficznie na Załączniku nr 3. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane jest osiedle mieszkaniowe (Osiedle Piastów Śląskich) oraz obecnie realizowany zespół budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przy ul. Kazimierza Wielkiego). Na poniższym zdjęciu, kolorem niebieskim zaznaczono teren objęty wnioskiem:

Podpis jest prawidłowyDokument podpisany przez **ARKADIUSZ
ROLAND KARBOWIAK**
Data: 2022.10.25 13:55:36 CEST

tel. 536 434 606

mail: biuro@sim.opolskie-poludnie.plwww.sim.opolskie-poludnie.pl

	
Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań	<p>Powierzchnia użytkowa mieszkań w dwóch budynkach, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: $2 \times 1994,70\text{m}^2 = 3\,989,40\text{m}^2$</p> <p>Planowana minimalna pow. użytkowa mieszkań w dwóch budynkach: 3800m^2</p> <p>Planowana maksymalna pow. użytkowa mieszkań w dwóch budynkach: 4300m^2</p>
Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań	<p>Ilość mieszkań w projektowanych budynkach, , zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: $2 \times 32 = 64$</p> <p>Planowana minimalna ilość mieszkań: 56</p> <p>Planowana maksymalna ilość mieszkań: 72</p>
Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową	<p>Inwestycja w całości o funkcji mieszkaniowej, nie przewiduje się funkcji handlowej, ani innych usług towarzyszących.</p>
Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu	<p>Teren inwestycji zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta, przy ulicy Azaliowej.</p> <p>Obecnie teren objęty opracowaniem użytkowany jest pod uprawę i nie znajdują się na nim żadne obiekty budowlane.</p> <p>Zmiany dotyczyć będą zaniechania dotychczasowego użytkowania i wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz</p>

	<p>z zagospodarowaniem terenu. Projekt zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z uwzględnieniem elementów zagospodarowanie terenu: lokalizacja dojeżdż, placu zabaw, doprowadzenie mediów, wyznaczenie komunikacji wewnętrznej w postaci ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych. Na terenie objętym wnioskiem powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zawartą w załączniku nr 6 . Obszar inwestycji zostanie połączony komunikacyjnie poprzez projektowane (wg odrębnego opracowania) zjazdy, z drogi publicznej. Teren zostanie uporządkowany i zmieni się charakter zieleni na zieleń niską i prywatne ogrody mieszkańców.</p> <p>W związku z inwestycją teren zostanie przekształcony w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy – dwa budynki mieszkalne wielorodzinne - połączenia z drogą publiczną – bezpośrednie zjazdy z drogi na działce 4994/109, miejsca parkingowe obsługiwane z drogi publicznej na działce 4994/116 - zagospodarowania zieleni i przestrzeni rekreacyjnych - wewnętrznej komunikacji kołowej i pieszej - uzbrojenia w sieci i przyłącza: kanalizacja sanitarna i deszczowa, woda, energia elektryczna, teletechnika, sieć ciepłownicza 	
Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu	<p>W pasie drogowym ulicy Kazimierza Wielkiego (dz. nr 5152/1) przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilania projektowanych budynków w zakresie dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz sieci elektroenergetycznej i teletechniki. Sieć ciepłownicza doprowadzona jest natomiast do osiedla budynków wielorodzinnych znajdujących się około 400m na północ opracowywanego terenu.</p> <p>Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz. nr 4994/109).</p> <p>Na ten moment inwestor nie posiada warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci energii elektrycznej czy sieci ciepłowniczej. Dla opracowywanego terenu, natomiast, MPZP wskazuje zasady w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej i będą one respektowane przy realizacji założenia.</p>	
Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie:	Zapotrzebowanie na wodę	W tym zabezpieczenie ppoż, cele socjalno-bytowe mieszkańców oraz utrzymanie budynków i terenów zielonych. Woda dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej - 5 600 m ³ /rok
	Ścieki bytowe oraz wody opadowe	Odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 5 600 m ³ /rok, kanalizacji deszczowej – 3 800m ³ /rok
	Zapotrzebowanie na energię elektryczną	W tym oświetlenie miejsc postojowych terenowych oraz ciągów pieszych; oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych

		i elektronicznych poszczególnych mieszkań budynków mieszkalnych wraz z oświetleniem komunikacji wewnątrz budynków – 46 000 kWh/rok
	Zapotrzebowanie na moc ciepłą	W ilości 348 000 kWh/rok. Wnioskuje się o możliwość poboru ciepła z sieci ciepłowniczej miasta lub ekologicznego źródła własnego.
	Zagospodarowanie odpadów stałych	Przewiduje się dwa miejsca gromadzenia odpadów stałych na terenie inwestycji – po jednym na jeden etap inwestycji. W każdym wydzielonym miejscu przewiduje się segregację odpadów w specjalistycznych zamykanych kubłach. Przewiduje się potrzebę odbioru odpadów stałych w ilości 2 200 kg miesięcznie z każdego etapu czyli około 4 400 kg miesięcznie dla całości założenia. Zgromadzone na terenie odpady stałe będą wywożone przez specjalistyczną firmę działającą na terenie miasta Strzelce Opolskie.
	Liczba miejsc postojowych	Projektuje się 91 miejsc postojowych terenowych w tym 5 dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną przewiduje się miejsca postojowe terenowe z zachowaniem wskaźnika wynoszącego 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (etap 1 – 1,8/1mieszkanie, etap 2 – 1/1mieszkanie). Wnioskuje się o ustalenie wskaźnika na poziomie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
	Planuje się inwestycję w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z dwóch budynków dwu-klatkowych. Usytuowanie budynków zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną na działce nr 4994/117 dostosowane będzie do istniejących warunków terenowych. Każdy z projektowanych budynków ma 4 kondygnacje nadziemne, dwie klatki (w	

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych	<p>każdej po 16 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia techniczne), windę dostosowaną do przewożenia osób na noszach. Dachy budynków projektuje się jako płaski. Budynki w stonowanej gamie kolorystycznej, w każdym mieszkaniu projektuje się balkon lub taras, dla każdego mieszkania zlokalizowanego na parterze budynku przewiduje się prywatny ogródek. Przeznaczenie budynków stanowią samodzielne lokale mieszkalne, projekt nie przewiduje funkcji handlowo-usługowej.</p> <p>Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu, dzięki wysokim walorom estetycznym i dużej ilości zieleni będzie harmonijnie wpisywać się w istniejące otoczenie. Oraz pozwoli na realizację założeń na okolicznych działkach w oparciu o zrównoważenie i harmonię z naturalnym otoczeniem.</p> <p>W ramach inwestycji wykonane będą drogi wewnętrzne jako ciągi pieszo-jezdne, chodniki oraz stanowiska postojowe terenowe. Drogi wewnętrzne połączone będą z drogą publiczną.</p> <p>Ponadto projektuje się dojścia piesze do budynków, place gospodarcze, plac zabaw, miejsca segregacji odpadów, oraz powierzchnie biologicznie czynną (zieleń niska oraz zieleń wysoka).</p>	
Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko	Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	1,0301 ha
	Powierzchnia zabudowy	1400 – 1800 m ²
	Powierzchnia biologicznie czynna	4500 – 6000 m ²
	Powierzchnia użytkowa mieszkalna	3800 – 4300 m ²
	Geometria dachów	Dach płaski
	Wysokość budynków	11 – 14 m
	Ilość kondygnacji nadziemnych	4
	Szacowana ilość mieszkań	56-72
	Kubatura netto	9000 – 13000 m ³
	Kubatura brutto	16000 – 20000 m ³
	Szerokość kondygnacji nadziemnej	15,5 – 19,5 m
	Długość kondygnacji nadziemnej	47,0 – 51,5 m
	Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko	<p>Zapotrzebowanie i jakość wody, ilość i sposób odprowadzenia ścieków do istniejącej sieci miejskiej nie wpływają na pogorszenie warunków środowiskowych.</p> <p>Odpadki bytowe powstające przy eksploatacji obiektu będą gromadzone w odpowiedni sposób w miejscu na to przeznaczonym, a następnie wywożone na wysypisko śmieci przez wyspecjalizowaną firmę obsługującą teren.</p> <p>Segmenty mieszkalne nie będą źródłem emisji hałasu, wibracji i</p>

		<p>promieniowania. Na terenie działki nie przeznaczono drzew do wycinki. Wody opadowe odprowadzone zostaną do kanalizacji deszczowej po odpowiednim podczyszczeniu.</p> <p>Obiekt nie będzie powodował negatywnego oddziaływania na środowisko.</p> <p>Zastosowane materiały będą spełniały wymogi akustyczne dla budynku.</p>
<p>Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej</p>	<p>Oznaczenie zgodnie z katastrem</p>	<p>Numer działki: 4994/117 Województwo: opolskie Powiat: strzelecki Gmina : Strzelce-Opolskie Obręb: Strzelce Opolskie Identyfikator geodezyjny działki: 161105_4.0082.4994/117</p>
	<p>Numer księgi wieczystej</p>	<p>OP1S/00075312/4</p>
<p>Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1</p>	<p>Nie dotyczy. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1.</p>	
<p>Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona</p>	<p>Sieci uzbrojenia nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących lub obszarów kolejowych. W zależności od warunków przyłączenia wydanych przez gestorów sieci miejskich występuje możliwość konieczności przejścia infrastrukturą techniczną przez tereny dróg publicznych.</p>	

<p>Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Dla terenu inwestycji obowiązuje Uchwała nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich.</p> <p>Działki, na których zlokalizowana zostanie inwestycja, znajdują się na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej.</p> <p>Na terenach oznaczonych symbolem MW1 plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:</p> <p>a. Zasady zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ol style="list-style-type: none">1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,2. obowiązuje zabudowa typu wielorodzinnego z dopuszczeniem małych domów mieszkalnych, a także intensywnej zabudowy jednorodzinnej,3. obowiązuje usytuowanie na terenach mieszkaniowych garaży wbudowanych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości stosownej do liczby mieszkańców, przyjmując dwa stanowiska na mieszkanie, - NIEUWZGLĘDNIENIE USTALEŃ PLANU - planowana inwestycja zakłada organizację miejsc postojowych terenowych w ilości 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (rozliczenie dwóch etapów inwestycji) – WNIOSKUJE SIĘ O USTALENIE WSKAŹNIKA NA POZIOMIE 1 MIEJSCE POSTOJOWE NA 1 MIESZKANIE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH TERENOWYCH4. obowiązuje wyznaczenie placzków gospodarczych z miejscami na pojemniki odpadów stałych oraz placzki zabaw dla dzieci,5. zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,6. realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego opracowania planu realizacyjnego dla poszczególnych kwartałów ograniczonych ulicami obsługującymi. <p>b. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none">1. linie zabudowy obowiązują według ustaleń na rysunku planu,2. wysokość budynków od dwóch do maksimum czterech kondygnacji,3. powierzchnia terenów niezabudowanych, biologicznie czynnych, nie może być niższa niż 60% powierzchni terenu całego kwartału, - NIEUWZGLĘDNIENIE USTALEŃ PLANU – projektuje się całe zagospodarowanie kwartału (teren objęty wnioskiem) z terenem biologicznie czynnym na poziomie 53% powierzchni terenu opracowywanego, teren etapu 1 objęty wnioskiem wg koncepcji
---	---

	<p>przewiduje powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 49% opracowywanej części kwartału, teren przeznaczony do realizacji w drugim etapie wg koncepcji przewiduje powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 64% – WNIOSKUJE SIĘ O USTALENIE WSKAŹNIKA POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ NA POZIOMIE 40% OPRACOWYWANEGO TERENU</p> <p>4. tereny wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią osiedlową.</p> <p>c. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, 2. odprowadzenie ścieków i wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, 3. zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej miasta – WNIOSKUJE SIĘ O UMOŻLIWIENIE KORZYSTANIA Z SIECI CIEPŁOWNICZEJ MIASTA LUB WŁASNEGO ŹRÓDŁA CIEPŁA, 4. zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej miasta, 5. gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście. <p>d. Zasady ochrony środowiska:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zakazuje się wszelkiej działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, 2. dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
<p>Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego</p>	<p>Dla terenu inwestycji obowiązuje Uchwała nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.</p> <p>Teren objęty granicami opracowania oznaczony jest symbolem MW – OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ. Parametry przedmiotowej inwestycji nie są sprzeczne z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenie parku kulturowego.</p>
<p>Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada</p>	<p>Planowana inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (zgodnie z załączoną koncepcją urbanisto-architektoniczną) odpowiada standardom o którym mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 1 tj.</p>

standardom o
których mowa w
rozdziale 3

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej zapewniony z ul. Azaliowej,
- 2) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej zlokalizowane na dz. nr 5152/1),
- 3) dostęp do sieci elektroenergetycznej z dz. nr 5152/1,

Standardy opisane w Rozdziale 3 art. 17 ust. 1, 2 oraz 4 zgodnie z poniższym załącznikiem graficznym – spełniono.



Planowana inwestycja odpowiada standardom o którym mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 2 tj.

- 1) Najbliższy przystanek znajduje się w odległości nie większej niż 1000m od planowanej inwestycji
- 2) a) W odległości nie większej niż 3000m znajduje się szkoła podstawowa nr 7 która jest w stanie przyjąć uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej maksymalnej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej ($4300\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 154$ mieszkańców, $7\% \times 154 = 11$ uczniów)
- b) W odległości nie większej niż 3000m znajduje się przedszkole nr 8 które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców ($4300\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 154$ mieszkańców, $3,5\% \times 154 = 6$ uczniów)

art. 17 ust. 3. Spełnienie niniejszego wymogu potwierdza załączone zapewnienie wydane przez Burmistrza Strzelec Opolskich –załącznik nr 2.

art. 17 ust. 4. Strefą sportu i rekreacji spełniającą wymagania jest Stadion Miejski zlokalizowany 1500m od granicy planowanej inwestycji. Powierzchnia strefy rekreacji i sportu to około 35000m^2 co spełnia warunek niezbędnej wielkości terenu ($4\text{m}^2 \times 154$ mieszkańców = 616m^2)

art. 17 ust. 6. Projektuje się budynki posiadające 4 kondygnacje nadziemne

Prezes Zarządu

Arkadiusz Karbowskiak

SIM Opolskie Południe Sp. z o.o.
ul. Ratuszowa 9, 48-200 Prudnik
NIP 7551939343

Załączniki:

1. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4. pkt 1-13
2. Zapewnienie burmistrza o ilości miejsc w przedszkolu i szkole podstawowej
3. Zakres inwestycji na mapie zasadniczej
4. Lokalizacja zjazdu na mapie zasadniczej
5. Licencja do mapy zasadniczej
6. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna – część opisowa, rysunkowa i wizualizacje