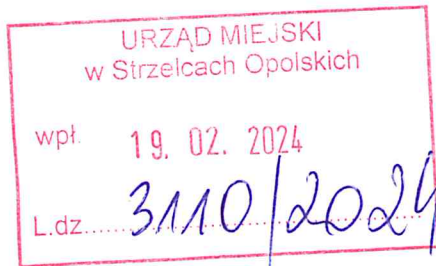


D. Wolański  
72

Strzelce Opolskie, dnia 08.02.2024 r.

Aleksander Materla  
ul. Wiejska 22  
47-143 Olszowa



**Rada Miejska w Strzelcach Opolskich**  
za pośrednictwem  
**Burmistrza Strzelec Opolskich**  
ul. Plac Myśliwca 1  
47-100 Strzelce Opolskie

### **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Na podstawie art. 7 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 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie miasta Strzelce Opolskie na działce nr ew. 1926/2, będącej współwłasnością inwestora.

Na podstawie art. 7 ust. 7 ww. ustawy przedstawiam następujące dane i informacje dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej.

#### **I. Zakres i rodzaj inwestycji.**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu.

#### **II. Dane identyfikacyjne inwestycji.**

Przeznaczenie terenu – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu.

Adres inwestycji:

- 47-100 Strzelce Opolskie, ul. Plac Targowy 2, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie, działka nr ew. 1926/2, obręb Strzelce Opolskie, identyfikator geodezyjny działki 161105\_4.0082.1926/2, nr księgi wieczystej OP1S/00065840/1.

#### **III. Art. 7 ust. 7 ustawy**

**Pkt 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.**

Określenie granic objętego wnioskiem przedstawiono w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiąc załącznik nr 3 do niniejszego wniosku. Wskazane

na załączniku granice terenu objętego wnioskiem są jednocześnie granicami obszaru, na który oddziaływać będzie planowana inwestycja. Teren objęty wnioskiem składa się z działki nr ew. 1926/2.

## **Pkt 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.**

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, stanowiącą załącznik nr 6 do niniejszego wniosku powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi od 26,45 m<sup>2</sup> do 56,54 m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym:

- planowana minimalna powierzchnia użytkowa pojedynczego mieszkania wyniesie: 25,00 m<sup>2</sup>.
- planowana maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego mieszkania wyniesie: 65,00 m<sup>2</sup>.

## **Pkt 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej ilości mieszkań.**

Planowana minimalna ilość mieszkań: 30.

Planowana maksymalna ilość mieszkań: 40.

## **Pkt 4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.**

W związku art. 4 ustawy wnioskuje się o dopuszczenie w ramach inwestycji mieszkaniowej realizacji powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową, która nie przekroczy 20% całkowitej powierzchni mieszkań w obrębie inwestycji. W ramach planowanej inwestycji pierwszą kondygnację projektowanego budynku (parter) przewiduje przeznaczyć się pod działalność usługową. Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, stanowiącą załącznik nr 6 do niniejszego wniosku, wskazane zostały 4 lokale usługowe, tj. usługi związane z handlem, o powierzchni sprzedaży od 47,42 m<sup>2</sup> do 113,18 m<sup>2</sup>. Pozostałą część przeznaczoną pod działalność usługową stanowią zaplecza lokali usługowych. Łączna powierzchnia przeznaczona pod działalność usługową wynosi 356,37 m<sup>2</sup>, co stanowi 19,8% planowanej całkowitej powierzchni mieszkań w obrębie inwestycji. W związku z czym warunek określony w art. 3 ustawy zostaje spełniony. Przedstawiona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zakłada także możliwość podziału lokali handlowo-usługowych na mniejsze (do 8 lokali), przy jednoczesnym spełnieniu wymogu ustawowego nie przekraczania 20% planowanej całkowitej powierzchni mieszkań w obrębie inwestycji.

## **Pkt 5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w centralnej części miasta przy ul. Plac Targowy oraz w odległości około 30 m od ul. Krakowskiej – głównej osi komunikacyjnej miasta (droga krajowa nr 94 Korczowa - Zgorzelec). Na działce 1926/2 zlokalizowany jest parterowy budynek mieszczący hurtownię artykułów rolniczych (nawozy sztuczne, części do maszyn rolniczych)

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania polegać będą na rozbiórce istniejących na działce nr ew. 1926/2 budynków i realizacji na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze, miejscami parkingowymi wymaganymi dla realizacji inwestycji, komunikacją wewnętrzną w postaci ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, urządzeniu terenu biologicznie czynnego – zieleni towarzyszącej inwestycji oraz budowie niezbędnych przyłączy infrastruktury technicznej (zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą załącznik nr 6 do niniejszego wniosku). Działka 1926/2, na której planuje się realizację budynku mieszkalnego zostanie połączona komunikacyjnie poprzez dwa projektowane (wg odrębnego opracowania) zjazdy z drogi publicznej – ul. Plac Targowy (w chwili obecnej nieruchomość posiada dwa zjazdy z ul. Plac Targowy, niemniej jedna wymagać one będą przebudowy zgodnie z przedstawioną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną).

W związku z planowaną inwestycją teren zostanie przekształcony w zakresie:

- zabudowy – istniejące budynki hurtowni rolniczej zastąpi budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze,
- połączenia z drogą publiczną – bezpośrednio dwa zjazdy z drogi na działce 1924/8 (budowa dwóch nowych zjazdów w miejsce dwóch istniejących zjazdów zgodnie z przedstawioną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną),
- miejsca parkingowe urządzone na działce 1926/2,
- zagospodarowania zieleni towarzyszącej planowanej zabudowie,
- wewnętrznej komunikacji kołowej i pieszej,
- uzbrojenia w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej: kanalizacja sanitarna i deszczowa, woda, energia elektryczna, sieć ciepłownicza, teletechnika, gaz.

## **Pkt 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.**

W pasie drogowym ul. Plac Targowy (działka 1924/8) oraz ul. Karkowskiej (działka 309/6) przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanego budynku w zakresie dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz teletechniki. Sieć ciepłownicza przebiega w sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych

wielorodzinnych, sąsiadujących z obszarem inwestycji – pierwsza z nitek przebiega przez działki 1942/1 i 1924/11 druga przez działki 1927/1 i 1928.

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (działka nr ew. 1924/8), zapewniony poprzez dwa istniejące zjazdy, przewidziane do przebudowy i zmiany lokalizacji.

Dla potrzeb wykonania wszystkich przyłączy infrastrukturalnych do obiektu zostaną wydane przez gestorów sieci stosowne warunki przyłączenia. Nastąpi to na etapie poprzedzającym przystąpienie do opracowania dokumentacji projektowej. Na podstawie tych warunków zostaną zaprojektowane ww. przyłącza oraz przeprowadzone zostaną procedury zgłoszenia stosownego zakresu robót budowlanych.

Graficzne przedstawienie przewidywanego uzbrojenia podziemnego na terenie inwestycji, przyłącza a także przebieg w sąsiedztwie inwestycji sieci infrastrukturalnych pokazano na planszy nr 4.2 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, będącej załącznikiem nr 6 do niniejszego wniosku.

**Pkt 7 lit. a). Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie 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 na wodę** – w tym zabezpieczenie ppoż, cele socjalno-bytowe mieszkańców oraz lokali usługowych, utrzymanie budynku i terenu zielonego, z miejskiej sieci wodociągowej w ilości **3200 m<sup>3</sup>/rok**;
- 2) **Ścieki bytowe oraz wody opadowe** – odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości jak dla użycia wody **3200 m<sup>3</sup>/rok**, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i terenu utwardzonego w ilości normowanej, tj. 150 l/s/ha nastąpi do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji deszczowej za pomocą przykanalików z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań zwiększających retencję wód opadowych i roztopowych w obrębie obszaru objętego inwestycją mieszkaniową;
- 3) **Zapotrzebowanie na energię elektryczną** – w tym oświetlenie miejsc postojowych oraz ciągów pieszych, oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych poszczególnych mieszkań oraz lokali usługowych budynku wraz z oświetleniem komunikacji wewnątrz budynku – **25000 kWh/rok**;
- 4) **Zapotrzebowanie na moc cieplną** w ilości **174000 kWh/rok**. Wnioskuje się o możliwość poboru ciepła z sieci ciepłowniczej miasta lub ekologicznego źródła własnego;
- 5) **Zapotrzebowanie na gaz** na cele grzewcze (w przypadku realizacji własnego ekologicznego źródła ciepła) i dla przygotowania ciepłej wody użytkowej w ilości **8400 m<sup>3</sup>/rok**.

- 6) **Zagospodarowanie odpadów stałych** – odpady z przedmiotowej inwestycji będą miały charakter komunalny. Ich gromadzenie oraz wprowadzenie do obiegu wtórnego odbywać się będzie na zasadach ustalonych dla miasta przez samorząd gminny. Odpady komunalne ogólne będą składowane w przewidzianej osłonie śmietnikowej na terenie działki 1926/2 w postaci segregowanej, w odrębnych pojemnikach oraz będą przejmowane przez upoważnioną do odbioru firmę i wywożone. Przewiduje się potrzebę odbioru odpadów stałych w ilości **2200 kg/miesięcznie**. Lokale użytkowe funkcjonujące na parterze budynku zobligowane będą do podpisania indywidualnych umów z uprawnionymi firmami na odbiór wytwarzanych przez nie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach. Odpady niebezpieczne z mieszkań i lokali usługowych (baterie, odpady elektryczne, źródła światła, itp.) będą przekazywane przez mieszkańców do obiegu wtórnego w określonych punktach odbioru w mieście. Podobnie z odpadami niebezpiecznymi postępować będzie zarządca budynku dla odpadów z rejonów wspólnego użytkowania w obiekcie i na terenie inwestycji.
- 7) **Liczba miejsc postojowych** - w zakresie miejsc do parkowania zgodnie z art. 17 ust. 4d pkt 2 ustawy *dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej*. Legalna definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej zawarta w art. 2 pkt. 8 ustawy określa go jako *obszar zabudowy śródmiejskiej określony w planie ogólnym gminy*. Zgodnie z przepisem przejściowym zawartym w art. 63 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) *do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w:*
- *dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,*
  - *dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*
- są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.*
- Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r. planowana inwestycja znajduje się na obszarze zabudowy śródmiejskiej.
- Mając powyższe na uwadze **zapotrzebowanie na miejsca postojowe będzie kształtować się na poziomie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie**. Zgodnie z załączoną do wniosku koncepcją urbanistyczno-architektoniczną w ramach inwestycji przewiduje się realizację maksymalnie 40 mieszkań, zatem będą one wymagały **40 miejsc postojowych**.

Dodatkowych miejsc postojowych będą wymagały lokale usługowe zlokalizowane na parterze projektowanego budynku. Zgodnie z zapisami studium dla obszaru zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się zmniejszenie liczby przynależnych miejsc do parkowania, lecz nie więcej niż o 50%, oraz dopuszcza się wskazanie miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach i wzdłuż dróg. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych: a) 1 miejsce na jedno mieszkanie, b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej (czyli uwzględniając zapisy studium wskaźnik ten będzie wynosił 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup>), c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach, d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych. lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10 (lecz w tym przypadku należy wziąć pod uwagę przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym, które mówią o zabezpieczeniu miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową). W związku z powyższym **zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla powierzchni usług będzie wynosiło 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej**, a dla projektowanej, zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, powierzchni lokali usługowych należy zapewnić dodatkowo **6 miejsc postojowych**.

**Pkt 7 lit. b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych.**

W ramach niniejszego wniosku planuje się inwestycję w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi na parterze składającej się z jednego budynku.

Usytuowanie budynku zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną na działce 1926/2 dostosowane będzie do istniejących warunków terenowych. Projektowany budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych (nie przewiduje się kondygnacji podziemnej) i jedną klatkę schodową. Liczba kondygnacji budynku jest zgodna wymogami ustawy (art. 17 ust. 7), gdyż uwzględnia ona liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Na pierwszej kondygnacji (parterze) planowane są lokale usługowe (4 lokale o powierzchni sprzedaży od 47,42 m<sup>2</sup> do 113,18 m<sup>2</sup>). Pozostałą część przeznaczoną pod działalność usługową stanowią zaplecza lokali usługowych. Pozostałą część parteru zajmują komórki lokatorskie, pomieszczenie na wózki dla dzieci i rowery, kotłownia/pomieszczenie na węzeł cieplny oraz komunikacja z szybem windy.

Na 4 kondygnacjach z lokalami mieszkalnymi przewiduje się po 10 mieszkań o powierzchni od 26,45 m<sup>2</sup> do 56,54 m<sup>2</sup>. Dodatkowo powierzchnię kondygnacji zajmuje komunikacja i szyb windy.

Dach budynku projektuje się jako płaski. Zgodnie z załączonymi wizualizacjami budynku przewiduje się elewację wykończoną tradycyjną wyprawą tynkarską o stonowanej kolorystyce.

Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu, dzięki wysokim walorom estetycznym będzie harmonijnie wpisywać się w istniejące otoczenie. W ramach inwestycji wykonane zostaną zjazdy z nieruchomości, na której zlokalizowany będzie budynek na drogę publiczną, komunikacja w postaci dojść do budynku i dróg wewnętrznych z wyznaczonymi wzdłuż nich miejscami postojowymi oraz powierzchnie biologicznie czynne (zieleń towarzysząca zabudowie).

Wszystkie dane szczegółowe na temat charakterystyki zagospodarowania terenu inwestycji oraz charakterystyki projektowanej zabudowy są zawarte w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 6 do niniejszego wniosku.

**Pkt 7 lit. c) Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem: 0,2939 ha.

Powierzchnia projektowanej zabudowy mieszkaniowej: 0,0600 – 0,0750 ha (zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną 0,0632 ha).

Powierzchnia całkowita zabudowy: maksimum 0,0800 ha – nie więcej niż 30% zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną 0,0648 ha).

Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 0,0368 ha, co stanowi 12,5% powierzchni terenu objętego wnioskiem (zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną 0,0769 ha).

Powierzchnia użytkowa mieszkalna: od 1650 m<sup>2</sup> do 1800 m<sup>2</sup>.

Geometria dachów: dach płaski.

Wysokość budynku mieszkalnego: minimum 15,0 m, maksimum 18,0 m.

Ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: maksimum 5.

Szacowana ilość mieszkań: 30-40.

Szerokość kondygnacji nadziemnej: 15,0 – 16,5 m.

Długość kondygnacji nadziemnej: 40,0 – 45,0 m.

Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko: Zapotrzebowanie i jakość wody, ilość i sposób odprowadzania ścieków do istniejącej sieci miejskiej nie wpływają na pogorszenie warunków środowiskowych. Odpady 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

gminę. Lokale mieszkalne oraz usługowe nie będą źródłem emisji hałasu, wibracji i promieniowania. Na terenie inwestycji jedynymi drzewami do wycinki będą te, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Wszelkie ubytki w istniejącym drzewostanie będą zrekompensowane przez nowe nasadzenia w obrębie terenu biologicznie czynnego. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy *na wniosek inwestora w decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej*. W tym przypadku stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). Wody opadowe odprowadzone zostaną do kanalizacji deszczowej z wymogiem odpowiedniego oczyszczenia w przypadku niespełnienia przez nie wymaganych parametrów. Obiekt nie będzie powodował negatywnego oddziaływania na środowisko. Zastosowane materiały będą spełniały wymogi akustyczne dla budynku.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze zaprojektowano w zbliżeniu do osi północ-południe. Taki układ budynku oraz odległości od sąsiadujących budynków (w tym mieszkalnych) nie spowoduje znaczącego zacieniania i nie spowoduje pogorszenia warunków środowiskowych w zakresie wymaganej długości nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach położonych bezpośrednio przy obszarze inwestycji.

**Pkt 7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.**

W związku z lokalizacją inwestycji mieszkaniowej na wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r. obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z regulacją art. 17 ust. 4b pkt. 2 ustawy realizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej nie jest wymagana.

Legalna definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej zawarta w art. 2 pkt. 8 ustawy określa go jako *obszar zabudowy śródmiejskiej określony w planie ogólnym gminy*. Zgodnie z przepisem przejściowym zawartym w art. 63 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym oraz niektórych innych ustaw



(Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w:

- dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
- dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Pkt 8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej.**

Działka nr ew. 1926/2

- województwo: opolskie,
- powiat: strzelecki,
- gmina: Strzelce Opolskie,
- obręb: Strzelce Opolskie,
- identyfikator geodezyjny działki: 161105\_4.0082.1926/2
- numer księgi wieczystej: OP1S/00065840/1.

**Pkt 9. 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 ustawy.**

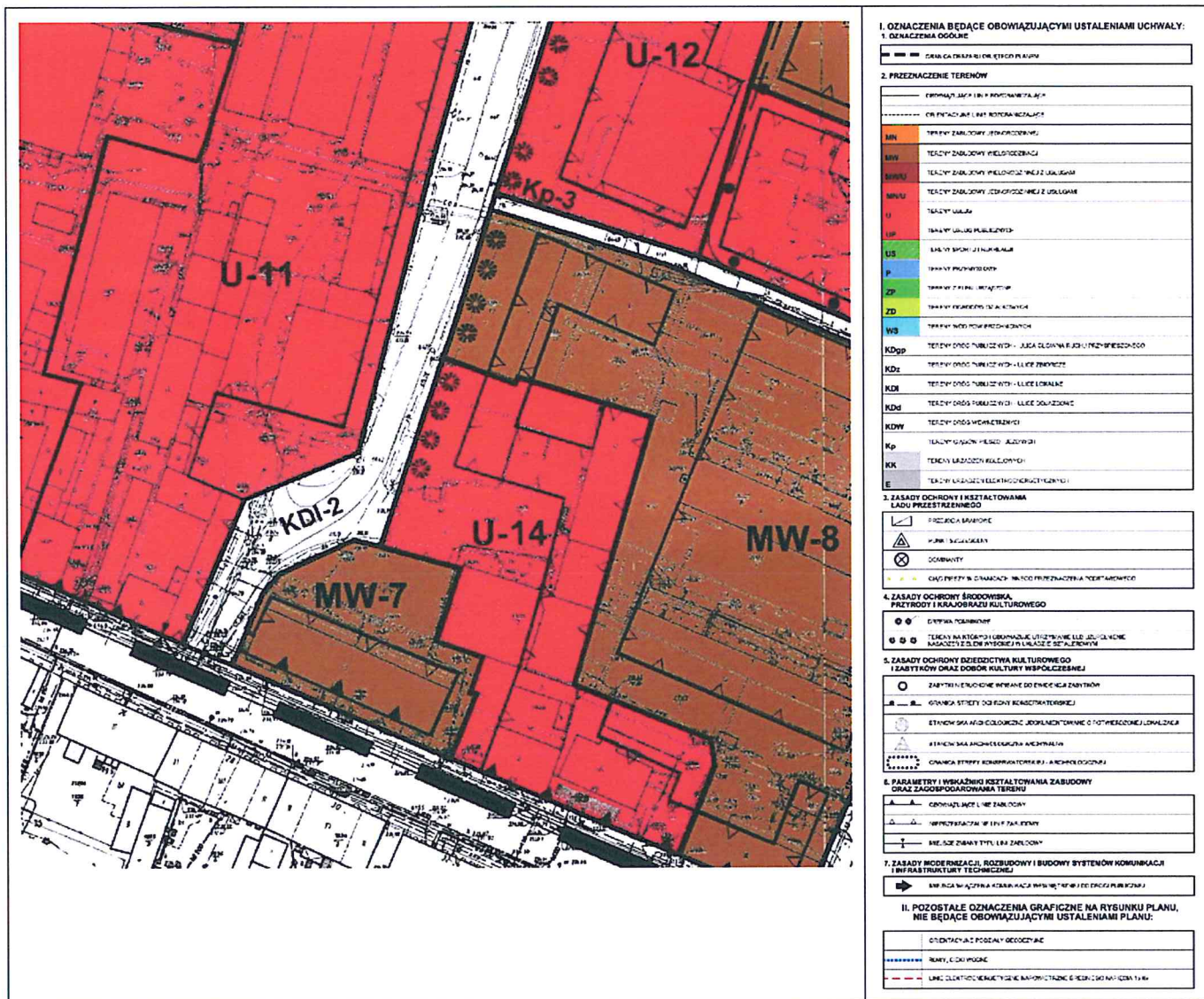
Nie dotyczy. Niniejsza inwestycja mieszkaniowa, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

**Pkt 10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.**

Przyłącza infrastruktury technicznej nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących lub obszary kolejowe. W zależności od warunków przyłączenia otrzymanych przez inwestora od gestorów sieci może zaistnieć konieczność przejścia infrastrukturą techniczną przez tereny dróg publicznych zlokalizowanych na działce nr ew. 1924/8 (ul. Plac Targowy) oraz 309/12 (ul. Krakowska).

**Pkt 11. 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.**

Dla obszaru inwestycji obowiązuje uchwała Nr IV/20/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki (Dz. Urzęd. Woj. Op. Nr 21 z dnia 23.03.2007r. poz. 926).



Przedmiotowy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie uwzględnia ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- 1) § 14 ust. 1 pkt. 1 – ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podstawowego przeznaczenia terenu. Wnioskuje się zmianę podstawowego przeznaczenia terenu z **U-14 – terenu usług** na **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami jako przeznaczeniem uzupełniającym**;
- 2) § 14 ust. 2 – dotyczącego obowiązku lokalizacji zieleni w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Wnioskuje się o nieuwzględnianie wskazanego zapisu;

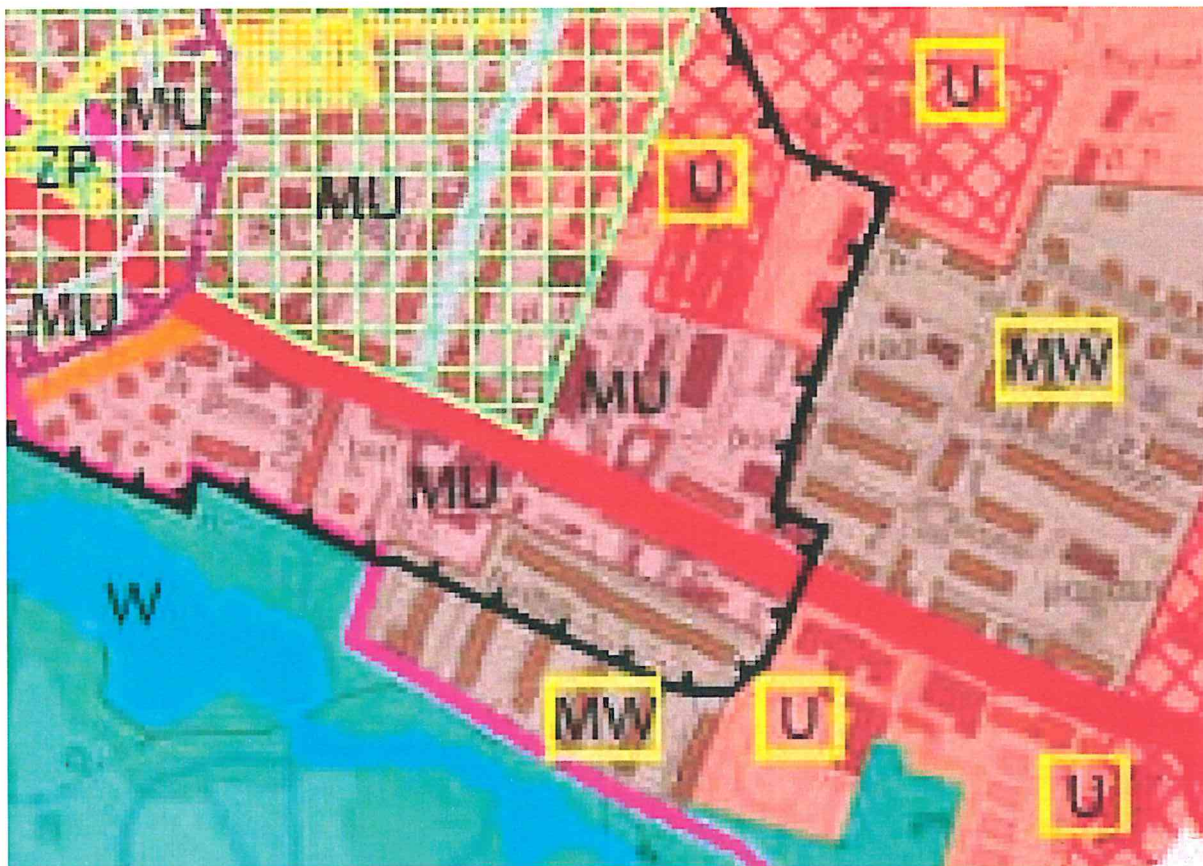
- 3) § 14 ust. 4 pkt. 3 – dotyczącego ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wnioskuje się o nieuwzględnianie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) § 14 ust. 4 pkt. 6 lit. n – dotyczącego maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy w terenie U-14 wynoszącej 4 kondygnacje. Wnioskuje się o dopuszczenie realizacji 5 kondygnacji nadziemnych;
- 5) § 14 ust. 4 pkt. 8 – dotyczącego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 0,15. Wnioskuje się o ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 12,5% (0,125), zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r. i zgodnie z art. 17 ust 4d ustawy;
- 6) § 14 ust. 6 pkt. 2 lit. b – dotyczącego zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych dla powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej na poziomie 1 miejsca postojowego na 25 m<sup>2</sup> ww. powierzchni. Wnioskuje się o ustalenie wymaganej ilości miejsc parkingowych dla powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej na poziomie 1 miejsca postojowego na 50 m<sup>2</sup>, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla obszaru zabudowy śródmiejskiej *dopuszcza się zmniejszenie liczby przynależnych miejsc do parkowania, lecz nie więcej niż o 50%, oraz dopuszczenie wskazania miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach i wzdłuż dróg, na zasadach określonych w planach miejscowych.*

**Pkt 12. Wskazanie, że zaplanowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

Dla terenu inwestycji mieszkaniowej obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie zatwierdzone uchwałą nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.

Obszar objęty opracowaniem położony jest, zgodnie z planszą kierunków zagospodarowania gminy Strzelce Opolskie, w ramach strefy rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej **A – strefy zabudowy śródmiejskiej** oraz w ramach jednostki funkcjonalnej **MU – obszar mieszkaniowo-usługowy**. Parametry planowanej

inwestycji nie są sprzeczne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.



Poniżej wyciąg z części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego ww. dokumentu.

Tabela 33. Kierunki przekształceń i rozwoju w podziale na strefy

Strefa	Kierunki przekształceń i rozwoju	Obszary funkcjonalne
Strefa zabudowy śródmiejskiej	Strefa obejmuje obszar śródmieścia rozumianego jako funkcjonalne centrum miasta cechujące się koncentracją funkcji centrowalnych, zwartą, intensywną zabudową, historycznym układem urbanistycznym oraz ukształtowaną zabudową pierzei ulicznych.	MW MU M
A	W strefie ustala się: <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyodrębnienie zabytkowych parków, które włącza się do strefy zieleni,</li> <li>– priorytet ruchu pieszego z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym</li> </ul>	U (UP)

	<p>z dopuszczeniem wyłączenia części dróg z ruchu pojazdów samochodowych, ze szczególnym uwzględnieniem kluczowych obiektów i punktów węzłowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kształtowanie placów, ciągów pieszych, terenów zieleni oraz dróg dojazdowych jako przestrzeni publicznych, w tym o charakterze wielofunkcyjnym,</li> <li>– koncentrację funkcji centrotwórczych,</li> <li>– równorzędność funkcji usługowych i mieszkaniowych na obszarach MU,</li> <li>– rewitalizację obszaru,</li> <li>– uwzględnianie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz przyrody,</li> <li>– ochronę układu urbanistycznego „Stare Miasto”,</li> <li>– utrzymanie istniejącego obszaru usług publicznych specjalnych UPS stanowiącego zakład karny,</li> <li>– projektowanie i zagospodarowanie terenów dróg, parkingów i placów publicznych w sposób umożliwiający retencję wód opadowych,</li> <li>– utrzymanie i ochronę istniejącego drzewostanu, w tym w szczególności na obszarze Parku Miejskiego, na Placu Stefana Żeromskiego (platany), w Ogródku Jordanowskim, na Placu Kopernika, na terenie byłej Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Marka Prawego, w pasach dróg publicznych i ciągów pieszych oraz sukcesywne odnawianie drzewostanu,</li> <li>– dążenie do stopniowej likwidacji funkcji produkcyjnej.</li> </ul> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium,</li> <li>– zmniejszenie liczby przynależnych miejsc do parkowania, lecz nie więcej niż o 50%, oraz wskazanie miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach i wzdłuż dróg, na zasadach określonych w planach miejscowych,</li> <li>– zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami,</li> <li>– zabudowę pierzeją w granicy nieruchomości,</li> <li>– lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie ustalonym dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych,</li> <li>– lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w zakresie ustalonym dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.</li> </ul> <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>– lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na wyodrębnionych działkach, na których nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> </ul>	<p>UPS IT ZP</p>
--	--	--------------------------

	<p>wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– chowu i hodowli zwierząt,</li> <li>– lokalizacji usług w zakresie przechowywania i spalania zwłok.</li> </ul>	
--	---	--

Tabela 34. Kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszarów zamieszkania

Symbol obszaru	Nazwa obszaru	Kierunki zagospodarowania
<b>MW</b>	Obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w tym:
...		
<b>MU</b>	Obszar mieszkaniowo-usługowy	<p>Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,</li> <li>– zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,</li> <li>– usługi podstawowe,</li> <li>– usługi ponadpodstawowe, z wyjątkiem: szpitali, więziennictwa, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>– zieleni urządzonej,</li> <li>– drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszo-rowerowe,</li> <li>– garaże podziemne i wielopoziomowe.</li> </ul> <p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– na terenach położonych w zabudowie śródmiejskiej należy dążyć do ukształtowania zwartych pierzei ulicznych, podkreślających układ urbanistyczny miasta,</li> <li>– nakaz uwzględniania wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,</li> <li>– na terenach usługowych – kształtowanie przestrzeni publicznych na potrzeby mieszkańców oraz zieleni urządzonej.</li> </ul>

		<p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym,</li> <li>– utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w planach miejscowych obowiązujących przed dniem uchwalenia niniejszego studium,</li> <li>– lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru.</li> </ul> <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>– lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>– lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na odrębnych działkach niezwiązanych z zabudową mieszkaniową,</li> <li>– lokalizacji składów i magazynów oraz działalności produkcyjnej,</li> <li>– chowu i hodowli zwierząt,</li> <li>– lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</li> </ul>
--	--	---

...

Tabela 40. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Symbol obszaru	Funkcje terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]
1	2	3	4	5
<b>MW</b>	Zabudowa wielorodzinna Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe (dopuszczony zakres)	18	45	25
<b>MU</b>	Zabudowa wielorodzinna Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe	18	80 / strefa A 45 / strefy B i C	25
	Zabudowa jednorodzinna (w tym szeregową) <sup>a</sup>	10 (12) <sup>a</sup>	40 (50)	40 (25) <sup>a</sup>
	Zabudowa wielorodzinna	11	40	30

...

Ustala się następujące wytyczne stosowania parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w Tabeli 40 na etapie sporządzania planu miejscowego:

- przy ustalaniu wysokości zabudowy na poszczególnych terenach, należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa lotniczego, w tym m.in. w zakresie ochrony lotniczych urządzeń naziemnych,
  - utrzymuje się obecną wysokość dominant przestrzennych stanowiących: ratusz wraz z wieżą, wieżę zamkową w Parku Miejskim, wieżę ciśnień, kościoły i wieże kościelne, dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych nowych dominant,
  - wysokość zabudowy może być w uzasadnionych wypadkach korygowana w celu dostosowania do lokalnych uwarunkowań, lecz nie więcej niż o 20%,
  - dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu,
- w strefie śródmiejskiej dla terenów położonych na obszarach MU oraz U dopuszcza się zmianę wskaźników urbanistycznych w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań, w tym: zwiększenie powierzchni zabudowy do 90%, a także zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 10%. Powyższe dopuszczenie dotyczy w szczególności działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe oraz działek pod obiekty nowe stanowiące uzupełnienie zwartej pierzei ulicznej lub tworzących tą pierzeję,
- na obszarach U wyznaczonych w granicach zwartej zabudowy wsi, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 80% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w nawiązaniu do lokalnych uwarunkowań, w tym stopnia zainwestowania terenu,
- dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na obszarach funkcjonalnych innych niż M i RM, która została dopuszczona do utrzymania i wyznaczenia w planach miejscowych, należy stosować wskaźniki jak dla zabudowy jednorodzinnej na obszarze M

...

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenie parku kulturowego.

### **Pkt 13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 1 dzięki:

- 1) bezpośredniemu dostępowi do drogi publicznej zapewnionemu z ul. Plac Targowy (działka nr ew. 1924/8), szerokość drogi jest większa niż 6,0 m;
- 2) dostępowi do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zapewnionemu z istniejących sieci zlokalizowanych w ul. Plac Targowy (działka nr ew. 1924/8) lub w ul. Krakowskiej (działka nr ew. 309/12);
- 3) dostępowi do sieci elektroenergetycznej z istniejącej sieci zlokalizowanej w ul. Plac Targowy (działka nr ew. 1924/8).



Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 2-4 dzięki:

- 1) lokalizacji planowanej inwestycji w odległości mniejszej niż 1000 m od najbliższego przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 z późn. zm.) – najbliższy przystanek komunikacyjny znajduje się przy ul. Krakowskiej w odległości około 340 m;
- 2) lokalizacji planowanej inwestycji w odległości mniejszej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – zapotrzebowanie na liczbę miejsc w szkole podstawowej wyliczono zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy, tj.:

całkowita maksymalna pow. mieszkań  $1800 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 64,29$  **mieszkańców**  
**≈ 65 mieszkańców**

$65 \text{ mieszkańców} \times 7\% = 4,55 \approx 5$  **nowych uczniów**

Zgodnie z załączonym zaświadczeniem Burmistrza Strzelc Opolskich (pismo znak OS.4066.2.2024.MMŻ z dnia 7 lutego 2024 r.), stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego wniosku, realizacja wymogu określonego w art. 17 ust. 3 ustawy zostanie spełniona poprzez zapewnienie miejsc w szkole podstawowej dla 5 uczniów. Zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy Prawo oświatowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 900 z późn. zm.) dzieci i młodzież zamieszkałe w obwodzie publicznej szkoły podstawowej przyjmowane są z urzędu. W związku z powyższym wymagane 5 miejsc dla uczniów zostanie zapewnione w Publicznej Szkole Podstawowej nr 1 w Strzelcach Opolskich, przy ul. Kozielskiej 34, zlokalizowanej w odległości około 1500 m od planowanej inwestycji;

- 3) lokalizacji planowanej inwestycji w odległości mniejszej niż 3000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego  $4 \text{ m}^2$  ( $65 \text{ mieszkańców} \times 4 \text{ m}^2 = 260 \text{ m}^2$ ) – najbliższy teren wypoczynku oraz rekreacji (Park Renardów w Strzelcach Opolskich) znajduje się w odległości około 350 m od terenu inwestycji), powierzchnia terenu wypoczynku i rekreacji spełnia wymogi ustawowe opisane powyżej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 7. Zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną projektuje się 5-kondygnacyjny budynek. W odległości mniejszej niż 500 m od projektowanego budynku znajdują się budynki mieszkalne 5-kondygnacyjne (ul. Stanisława Moniuszki 1, 3, 5, 5A).

W związku z lokalizacją planowanej inwestycji mieszkaniowej w wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie obszarze zabudowy śródmiejskiej wnioskuje się o uwzględnienie:

- 1) art. 17 ust. 4b pkt. 2, tj. *obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;*
- 2) art. 17 ust. 4d pkt. 1 dotyczącego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej – zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej będzie wynosić około 25 %, w związku z czym warunek określony ustawie zostanie spełniony;
- 3) art. 17 ust. 4d pkt. 2 dotyczącego określenia minimalnej liczby miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej (1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie) – zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną planuje się realizację 40 mieszkań, w związku z czym planowana inwestycja zapewni minimum 40 miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych.

Graficzne przedstawienie spełnienia standardów, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17, ust. 2-4 ustawy pokazano na załączniku nr 7 do niniejszego wniosku.

#### **IV. Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Strzelce Opolskie oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Analizując zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r. założono w tym dokumencie, że podobnie jak w całym kraju i województwie opolskim, również w gminie Strzelce Opolskie odnotowywany będzie stały spadek liczby mieszkańców. Prognozuje się, że do 2030 r. liczba mieszkańców gminy zmniejszy się w porównaniu z 2017 r. o kolejne 2,4 tys. osób (o 7,9%) i wyniesie 28,3 tys.

W zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych istnieją duże dysproporcje pomiędzy miastem i obszarami wiejskimi, przy czym niedobór mieszkań występuje w mieście. Deficyt dotyczy głównie mieszkań małych i średnich (2-3 pokoje).

Jednocześnie obszary wiejskie cechuje nadwyżka mieszkań w stosunku do ilości i liczebności gospodarstw domowych.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Strzelce Opolskie wynosi około 150 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, natomiast na tereny zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy jednorodzinnej: 72 ha\*1,375 = 93,6 ha,
- dla zabudowy wielorodzinnej: 4,95 ha\*1,3 = 6,435 ha.

Przeprowadzona w dokumencie Studium analiza wskazuje na istniejące nadwyżki wyznaczonych w dotychczasowym dokumencie terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych, położonych w granicach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Największe nadwyżki występują w mieście Strzelce Opolskie. Zasadne jest zatem dokonanie korekty umożliwiającej równomierny rozwój miejscowości, w szczególności dla terenów, które dotychczas nie były przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę.

W wyniku dokonanego porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, która została dotychczas zaplanowana w dokumentach planistycznych, stwierdza się nadwyżkę terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie wszystkich rozpatrywanych funkcji. Tym samym nie występuje potrzeba planowania nowych terenów zabudowy poza obszarami wyznaczonymi w dotychczasowym Studium, przy czym zasadna jest korekta rozmieszczenia poszczególnych funkcji uwzględniająca dostęp do istniejącej sieci drogowej w celu minimalizacji obciążeń finansowych wynikających z potrzeby budowy infrastruktury technicznej.

O ile zgodnie z przytoczonymi powyżej ustaleniami dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie stwierdzono nadwyżkę terenów wyznaczonych pod funkcje mieszkaniowe, tak należy zauważyć, że planowana inwestycja mieszkaniowa wpisuje się w wyznaczone w tym dokumencie potrzeby rozwoju gminy.

Zgodnie z zapisami studium (rozdział 10.5, str. 234) *główne procesy i zjawiska warunkujące kształt przestrzeni i sposób jej wykorzystywania zaobserwowane na terenie gminy Strzelce Opolskie dotyczą m. in. potrzeby rewitalizacji obszaru historycznego centrum miasta, a także rozwoju mieszkalnictwa – przy jednoczesnym zapobieganiu nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Szczególnie należy rozważyć ograniczenie powierzchni terenów mieszkaniowych na obszarach wiejskich do czasu zabudowania terenów, które już mają przeznaczenie mieszkaniowe w planach miejscowych. Na terenie miasta istnieje natomiast potrzeba budowy budynków wielorodzinnych o średnim standardzie, w tym mieszkań małych przeznaczonych dla osób starszych i samotnych oraz młodych rodzin. W związku z istniejącymi nadwyżkami terenów mieszkaniowych, nowe tereny wymagające realizacji infrastruktury technicznej*

nie będą wyznaczane. Zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz w zdecydowanej większości posiadających dostęp do dróg publicznych. Biorąc powyższe pod uwagę planowana inwestycja mieszkaniowa wpisuje się politykę gminy w zakresie kierunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej pomimo istniejących rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Strzelce Opolskie.

**Załączniki:**

1. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 ustawy.
2. Zaświadczenie Burmistrza Strzelec Opolskich o zapewnieniu wymaganej ilości miejsc dla nowych uczniów w szkole podstawowej.
3. Określenie granic terenu objętego wnioskiem na mapie zasadniczej – rysunek.
4. Lokalizacja zjazdów na mapie zasadniczej.
5. Licencja mapy zasadniczej oraz kopia mapy zasadniczej.
6. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.
7. Graficzne przedstawienie spełnienia standardów, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 2-4 ustawy.