

**Inwestor:****SIM OPOLSKIE POŁUDNIE SP. Z O.O.**  
Ul. Ratuszowa 9, 48-200 Prudnik**Pełnomocnik:****Radomir Borodziuk**  
**SILESIA ARCHITEKCI**  
ul. Rolna 43C, 40-555 Katowice**Rada Miejska w Strzelcach Opolskich**  
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.2024.195), dalej Ustawa, wnoszę o wydanie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich, obręb Strzelce Opolskie, przy ulicy Azaliowej, Lawendowej, Kazimierza Wielkiego w Strzelcach Opolskich (dz. ewidencyjna nr 4994/112, 4994/119).

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

Na potrzeby przedstawienia niniejszego opracowania, teren zostaje podzielony na dwa kwartały:

Kwartał „A” – działka ewidencyjna 4994/119, kwartał „B” – działka ewidencyjna 4994/112 (wg oznaczeń na PZT)

<b>I. Dane identyfikacyjne inwestycji</b>	
<b>Przeznaczenie terenu</b>	Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu.
<b>Adres inwestycji</b>	47-100 Strzelce Opolskie, obręb: Strzelce Opolskie dz. nr 4994/112 (kwartał „B”), 4994/119 (kwartał „A”) powiat: strzelecki, gmina: Strzelce Opolskie, województwo: opolskie nr księgi wieczystej: OP1S/00075312/4 – dotyczy dwóch działek ewidencyjnych identyfikator geodezyjny działki: 161105_4.0082.4994/112, 161105_4.0082.4994/119,
<b>Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz terenu na który inwestycja będzie oddziaływać</b>	Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 4994/112, 4994/119. Teren objęty wnioskiem leży w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej. Inwestycja nie będzie oddziaływać ponad teren objęty wnioskiem (działki ewidencyjne nr 4994/112, 4994/119) – granice terenu objętego wnioskiem i obszaru oddziaływania inwestycji zostały określone graficznie na Załączniku nr 3.

	<p>Inwestycja została podzielona na dwa kwartały „A” i „B”.</p> <p>W sąsiedztwie zlokalizowane jest osiedle mieszkaniowe ( Osiedle Piastów Śląskich) oraz obecnie realizowany zespół budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przy ul. Kazimierza Wielkiego).</p> <p>Na poniższym zdjęciu, kolorem niebieskim zaznaczono teren objęty wnioskiem:</p> 
<p><b>Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań</b></p>	<p>Powierzchnia użytkowa mieszkań w czterech budynkach, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: <math>4 \times 1994,70\text{m}^2 = 7978,80\text{m}^2</math></p> <p>Planowana minimalna pow. użytkowa mieszkań w czterech budynkach: <math>7600\text{m}^2</math></p> <p>Planowana maksymalna pow. użytkowa mieszkań w czterech budynkach: <math>8600\text{m}^2</math></p> <p>Na kwartał „A” składają się trzy budynki – powierzchnia użytkowa trzech budynków, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi <math>3 \times 1994,70\text{m}^2 = 5984,10\text{m}^2</math>.</p> <p>Planowana minimalna pow. użytkowa mieszkań w trzech budynkach: <math>5700\text{m}^2</math></p> <p>Planowana maksymalna pow. użytkowa mieszkań w trzech budynkach: <math>6450\text{m}^2</math></p> <p>Kwartał „B” to jeden budynek – powierzchnia użytkowa mieszkań jednego budynku, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi <math>1994,70\text{m}^2</math>.</p> <p>Planowana minimalna pow. użytkowa mieszkań w jednym budynku: <math>1900\text{m}^2</math></p> <p>Planowana maksymalna pow. użytkowa mieszkań w jednym budynku: <math>2150\text{m}^2</math></p>
<p><b>Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań</b></p>	<p>Dla całości założenia ilość mieszkań w projektowanych budynkach, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: <math>4 \times 32 = 128</math></p> <p>Planowana minimalna ilość mieszkań: 120</p> <p>Planowana maksymalna ilość mieszkań: 128</p> <p>Dla kwartału „A” Ilość mieszkań w projektowanych budynkach, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: <math>3 \times 32 = 96</math></p> <p>Planowana minimalna ilość mieszkań: 90</p> <p>Planowana maksymalna ilość mieszkań: 96</p> <p>Dla kwartału „B” Ilość mieszkań w projektowanym budynku, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: <b>32</b></p> <p>Planowana minimalna ilość mieszkań: 30</p> <p>Planowana maksymalna ilość mieszkań: 32</p>

<b>Określenie zakresu inwestycji przeznaczanego na działalność handlową lub usługową</b>	Inwestycja w całości o funkcji mieszkaniowej, nie przewiduje się funkcji handlowej, ani innych usług towarzyszących – Zarówno w ramach kwartału „A” jaki i kwartału „B”.
<b>Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu</b>	<p>Teren inwestycji zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta. Kwartał „A” przy ulicach przy ulicach Azaliowej, Lawendowej. Kwartał „B” natomiast przy ulicach Kazimierza Wielkiego i Lawendowej.</p> <p>Obecnie teren objęty wnioskiem 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 z zagospodarowaniem terenu. Projekt zakłada budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (kwartał „A” – trzy budynki, kwartał „B” – jeden budynek) z uwzględnieniem elementów zagospodarowania terenu: lokalizacja dojeżdż, placów zabaw (dla kwartału „A” – dwa place zabaw, dla kwartału „B” – jeden plac zabaw), doprowadzenie mediów, wyznaczenie komunikacji wewnętrznej w postaci ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych. Na terenie objętym wnioskiem powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zawartą w załączniku nr 6 . Obszar inwestycji zostanie połączony komunikacyjnie z drogami publicznymi poprzez projektowane (wg odrębnego opracowania) zjazdy, z drogi publicznej pośrednio przez wewnętrzne drogi gminne. Teren zostanie uporządkowany i zmieni się charakter zieleni na zieleni niską i prywatne ogrody mieszkańców.</p> <p>W związku z inwestycją teren zostanie przekształcony w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowy – cztery budynki mieszkalne wielorodzinne (trzy dla kwartału „A” oraz jeden dla kwartału „B”)</li> <li>- połączenia z drogą publiczną – pośrednie – zjazdy z dróg publicznych na działkach 5152/1, 4994/109 przez wewnętrzne drogi gminne na działkach 4994/111, 4994/116, 4994/118, 4994/109, 5152/17 (dla kwartału „A” projektuje się trzy zjazdy – z działek nr 4994/116, 4994/118, 4994/109; dla kwartału „B” projektuje się jeden zjazd – z działki nr 4994/111 i 5152/17)</li> <li>- zagospodarowania zieleni i przestrzeni rekreacyjnych</li> <li>- wewnętrznej komunikacji kołowej i pieszej</li> <li>- uzbrojenia w sieci i przyłącza: kanalizacja sanitarna i deszczowa, woda, energia elektryczna, teletechnika</li> </ul>
<b>Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu</b>	<p>W pasie drogowym ulicy Kazimierza Wielkiego (dz. nr 5152/1) przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanych budynków w zakresie dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz teletechniki i elektroenergetyki oraz sieci gazowej. Sieć ciepłownicza doprowadzona jest natomiast do osiedla budynków wielorodzinnych znajdujących się około 200m na północ od terenu objętego wnioskiem. Niemniej jednak ekonomiczne uwarunkowania wskazują na brak zasadności połączenia inwestycji z tą siecią – Inwestor skłania się ku wykorzystaniu indywidualnego źródła ciepła na cele ogrzewania budynków oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej.</p> <p>Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do dróg publicznych (dz. nr 5152/1 – ulica Kazimierza Wielkiego, 4994/109 – ulica Azaliowa).</p> <p>Na ten moment inwestor nie posiada warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci energii elektrycznej czy teletechnicznej lub gazowej. Dla terenu objętego wnioskiem MPZP</p>

	wskazuje zasady w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej i będą one respektowane przy realizacji założenia.	
	Zapotrzebowanie na wodę	W tym zabezpieczenie ppoż, cele socjalno-bytowe mieszkańców oraz utrzymanie budynków i terenów zielonych. Woda dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej - 11 200 m <sup>3</sup> /rok (dla kwartału „A” – 8400 m <sup>3</sup> /rok, dla kwartału „B” – 2800 m <sup>3</sup> /rok). Woda do celów zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zostanie zapewniona z hydrantów na rozbudowywanej sieci wodociągowej w sposób wymagany dla jednostek osadniczych
	Ścieki bytowe oraz wody opadowe	Odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 11 200 m <sup>3</sup> /rok (dla kwartału „A” – 8400 m <sup>3</sup> /rok, dla kwartału „B” – 2800 m <sup>3</sup> /rok), kanalizacji deszczowej – 7 500m <sup>3</sup> /rok (dla kwartału „A” – 5500 m <sup>3</sup> /rok, dla kwartału „B” – 2000m <sup>3</sup> /rok). Wnioskuje się o umożliwienie gospodarowania wodą deszczową na terenie inwestycji – odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych – takie rozwiązanie zostanie zastosowane w przypadku braku możliwości odprowadzenia wody deszczowej do kanalizacji miejskiej.
	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 – 86 000 kWh/rok (w tym dla kwartału „A” – 64500 kWh/rok, dla kwartału „B” – 21500 kWh/rok)
	Zapotrzebowanie na moc cieplną	W ilości 700 000 kWh/rok (dla kwartału „A” – 525 000 kWh/rok, dla kwartału „B” – 175 000 kWh/rok). Wnioskuje się o możliwość poboru ciepła z sieci ciepłowniczej miasta lub ekologicznego źródła własnego.

<b>Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie:</b>	<b>Zagospodarowanie odpadów stałych</b>	Przewiduje się cztery miejsca gromadzenia odpadów stałych na terenie inwestycji – po jednym dla każdego z budynków (dla kwartału „A” – trzy miejsca, dla kwartału „B” – jedno miejsce). W każdym wydzielonym miejscu przewiduje się segregację odpadów w specjalistycznych zamykanych kubłach. Przewiduje się potrzebę odbioru odpadów stałych w ilości 8 800 kg miesięcznie dla całości założenia (dla kwartału „A” – 6 600kg miesięcznie, dla kwartału „B” – 2 200kg miesięcznie). Zgromadzone na terenie odpady stałe będą wywożone przez specjalistyczną firmę działającą na terenie miasta Strzelce Opolskie.
	<b>Liczba miejsc postojowych</b>	Projektuje się 192 miejsca postojowe terenowe w tym 8 dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne (dla kwartału „A” – 144 miejsc postojowych w tym 6 dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne, dla kwartału „B” – 48 miejsc postojowych w tym 4 dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne). Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną przewiduje się miejsca postojowe terenowe z zachowaniem wskaźnika wynoszącego 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie dla kwartału „A” oraz 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie dla kwartału „B”. <b>Wnioskuje się o ustalenie wskaźnika na poziomie 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.</b>
<b>Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych</b>	Planuje się inwestycję w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającej się z czterech budynków dwu-klatkowych (kwartał „A” – trzy budynki, kwartał „B” – jeden budynek). Usytuowanie budynków zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną na działkach nr 4994/112 (kwartał „B”), 4994/119 (kwartał „A”) dostosowane będzie do istniejących warunków terenowych. Każdy z projektowanych budynków ma 4 kondygnacje nadziemne, dwie klatki (w każdej po 16 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia techniczne), windę dostosowaną do przewożenia osób na noszach. Dachy budynków projektuje się jako płaskie. 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. 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. W ramach inwestycji wykonane będą drogi wewnętrzne jako ciągi pieszo-jezdne, chodniki oraz stanowiska postojowe terenowe. Ciągi pieszo-jezdne połączone będą z drogami publicznymi pośrednio przez gminne drogi wewnętrzne. Ponadto projektuje się dojścia piesze do budynków, place gospodarcze, place zabaw, miejsca segregacji odpadów, oraz powierzchnie biologicznie czynną (zieleń niska oraz zieleni	

		wysoka).		
		Kwartał „A”	Kwartał „B”	Całość założenia
Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko	Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	1,4538 ha	0,6602 ha	2,1140 ha
	Powierzchnia zabudowy	2000 – 2500 m <sup>2</sup>	700 – 900 m <sup>2</sup>	2700 – 3400 m <sup>2</sup>
	Powierzchnia biologicznie czynna	7000 – 8000 m <sup>2</sup>	4000 – 6000 m <sup>2</sup>	11000 – 14000 m <sup>2</sup>
	Powierzchnia użytkowa mieszkalna	5700 – 6450 m <sup>2</sup>	1900 – 2150 m <sup>2</sup>	7600 – 8600 m <sup>2</sup>
	Geometria dachów	Dach płaski		
	Wysokość budynków	11 – 13 m		
	Ilość kondygnacji nadziemnych	4		
	Szacowana ilość mieszkań	90 – 96	30 – 32	120 – 128
	Kubatura netto	14700 – 15600 m <sup>3</sup>	4900 – 5200 m <sup>3</sup>	19600 – 20800 m <sup>3</sup>
	Kubatura brutto	27000 – 29400 m <sup>3</sup>	9000 – 9800 m <sup>3</sup>	36000 – 39200 m <sup>3</sup>
	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>Budynki mieszkalne nie będą źródłem emisji hałasu, wibracji i promieniowania. Na terenie działki nie przeznaczono drzew do wycinki. Wody opadowe odprowadzone zostaną do kanalizacji deszczowej po odpowiednim podczyszczeniu lub w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do kanalizacji deszczowej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z których woda będzie infiltrowana do gruntu.</p> <p><b>Obiekty nie będą powodowały negatywnego oddziaływania na środowisko.</b></p> <p>Zastosowane materiały będą spełniały wymogi akustyczne dla budynków mieszkalnych.</p>		

<p>Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową</p>	<p>Oznaczenie zgodnie z katastrem</p>	<p>Numer działki: 4994/112 (kwartał „B”), 4994/119 (kwartał „A”)          Województwo: opolskie          Powiat: strzelecki          Gmina : Strzelce-Opolskie          Obręb: Strzelce Opolskie          Identyfikator geodezyjny działki:          161105_4.0082.4994/112,          161105_4.0082.4994/119,</p>
<p>Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej</p>	<p>Powierzchnia, o której mowa wynosi dla kwartału „A” 1230m<sup>2</sup> co stanowi 8,46% terenu kwartału „A”, dla kwartału „B” natomiast wynosi 884m<sup>2</sup> co stanowi 13,39% terenu kwartału „B”.</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. Drogi publiczne o których mowa znajdują się na działce ewidencyjnej o identyfikatorze:          161105_4.0082.5152/1          Księga wieczysta nr OP1S/00014622/5</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 <b>Uchwała nr XXXIX/356/05</b> 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 <b>MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej.</b></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"> <li>1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>2. obowiązuje zabudowa typu wielorodzinnego z dopuszczeniem małych domów mieszkalnych, a także intensywnej zabudowy jednorodzinnej,</li> <li>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, - <b>NIEUWZGLĘDNIENIE USTALEŃ PLANU</b> - planowana inwestycja zakłada organizację miejsc postojowych terenowych w ilości 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – dla kwartału „A” oraz 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – dla kwartału „B” – <b>WNIOSKUJE SIĘ O USTALENIE WSKAŹNIKA NA POZIOMIE 1,5 MIEJSCA POSTOJOWEGO NA 1 MIESZKANIE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH TERENOWYCH</b> dla terenu objętego wnioskiem (kwartał „A” i „B”)</li> <li>4. obowiązuje wyznaczenie placyków gospodarczych z miejscami na pojemniki odpadów stałych oraz placyki zabaw dla dzieci,</li> <li>5. zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,</li> <li>6. realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego opracowania planu realizacyjnego dla poszczególnych kwartałów ograniczonych ulicami obsługującymi.</li> </ol> <p>b. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. linie zabudowy obowiązują według ustaleń na rysunku planu,</li> <li>2. wysokość budynków od dwóch do maksimum czterech kondygnacji,</li> <li>3. powierzchnia terenów niezabudowanych, biologicznie czynnych, nie może być niższa niż 60% powierzchni terenu całego kwartału, - <b>NIEUWZGLĘDNIENIE USTALEŃ PLANU</b> – projekt obejmuje dwa kwartały wskazane na rysunku PZT-01 w części koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Dla kwartału „A” wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 52,17% powierzchni terenu przypadającego na kwartał „A” (wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej). Dla kwartału „B” wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 61,37% powierzchni terenu przypadającego na kwartał „B” (wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej). – <b>WNIOSKUJE SIĘ O USTALENIE MINIMALNEGO WSKAŹNIKA POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ NA POZIOMIE 40% dla kwartału „A” oraz 40% dla kwartału „B”</b></li> </ol>
---	--



	<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"> <li>1. zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,</li> <li>2. odprowadzenie ścieków i wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej – <b>WNIOSKUJE SIĘ O UMOŻLIWIENIE ODPROWADZENIA WÓD DESZCZOWYCH NA WŁASNY TEREN NIEUTWARDZONY, DO DOŁÓW CHŁONNYCH LUB DO ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH wraz z infiltracją do gruntu</b></li> <li>3. zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej miasta – <b>WNIOSKUJE SIĘ O UMOŻLIWIENIE KORZYSTANIA Z SIECI CIEPŁOWNICZEJ MIASTA LUB WŁASNEGO ŹRÓDŁA CIEPŁA (przewiduje się ogrzewanie za pomocą kotłowni gazowej i pompy ciepła),</b></li> <li>4. zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej miasta,</li> <li>5. gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście.</li> </ol> <p>d. Zasady ochrony środowiska:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zakazuje się wszelkiej działalności mogącej pogorszyć stan środowiska,</li> <li>2. dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</li> </ol>
<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 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjęte 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.</p> <p>Teren objęty wnioskiem 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 standardom o których mowa w rozdziale 3</p>	<p>Planowana inwestycja polegająca na budowie czterech 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez wewnętrzne drogi gminne; dostęp do drogi publicznej na działce nr 5152/1 (ulica Kazimierza Wielkiego) poprzez drogę wewnętrzną na działkach 5152/17 oraz 4994/111 – dla kwartału „B”; dostęp do drogi publicznej na działce nr 4994/109 (ulica Azaliowa) poprzez drogę wewnętrzną na działkach 4994/118, 4994/116 oraz 4994/109 (ulica Lawendowa) – dla kwartału „A”;</li> <li>2) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej zlokalizowane na dz. nr 5152/1),</li> <li>3) dostęp do sieci elektroenergetycznej z dz. nr 5152/1,</li> </ol>

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 ( $8600\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 308$  mieszkańców,  $7\% \times 308 = 22$  uczniów)

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

art. 17 ust. 4. Strefą sportu i rekreacji spełniającą wymagania jest Park Miejski zlokalizowany 1000m od granicy planowanej inwestycji. Powierzchnia strefy rekreacji i sportu to około  $650\,000\text{m}^2$  co spełnia warunek niezbędnej wielkości terenu ( $4\text{m}^2 \times 308$  mieszkańców =  $1232\text{m}^2$ )

art. 17 ust. 4.a. pkt.1) Zgodnie z przedmiotowym wnioskiem, wnioskowana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla obszaru objętego opracowaniem wynosi 40%. Dla kwartału A o powierzchni  $14\,538\text{m}^2$  minimalna pow. terenu biologicznie czynnego musi wynosić co najmniej  $5\,815\text{m}^2$ , natomiast dla kwartału B o powierzchni  $6\,602\text{m}^2$  minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi wynosić co najmniej  $2\,640\text{m}^2$ . Zgodnie z przedłożoną koncepcją, przewiduje się, że docelowo teren biologicznie czynny będzie posiadał większą

	<p>powierzchnię niż założone wskaźniki minimalne. Ponadto cały przedmiotowy teren biologicznie czynny z założenia będzie terenem ogólnodostępnym przeznaczonym do rekreacji (nie projektuje się wykonania ogrodzenia terenu inwestycji), na którym projektuje się wykonanie trawników, nasadzenie drzew, wykonanie obiektów małej architektury tj: place zabaw, ławki kosze, latarnie. Zgodnie z art. 17 ust. 4.a. Pkt.1) Co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego ma stanowić ogólnodostępny , nieogrodzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, przy założeniu że całość terenu biologicznie czynnego będzie stanowiła obszar rekreacyjny przeznaczony dla mieszkańców, spełnia to powyższy warunek.</p> <p>Zgodnie z art. 17 ust. 4.a. Pkt.2) inwestycja musi posiadać minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5 krotność liczby mieszkań. Zgodnie z przedmiotowym wnioskiem wnioskuje się o ustalenie wskaźnika na poziomie 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. W związku z tym uważa się powyższy zapis za spełniony.</p> <p>art. 17 ust. 6. Projektuje się budynki posiadające 4 kondygnacje nadziemne</p>
--	---

  
LESIA / Architekt  
inż. arch. Radosław Borodziuk  
10-555 Katowice, ul. Róża 43c  
t. 32 745 24 24 f. 32 745 24 25  
NIP: 222 055 17 69

Załączniki:

1. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4. pkt 1-13
- 1a. Oświadczenie inwestora w odniesieniu do art. 7 ust. 8 pkt. 3, 4, 6 specustawy mieszkaniowej
- 1b. Pełnomocnictwo
- 1c. Opłata za pełnomocnictwo
2. Zapewnienie burmistrza o ilości miejsc w przedszkolu i szkole podstawowej
3. Zakres inwestycji na mapie zasadniczej
4. Lokalizacja zjazdów na mapie zasadniczej
5. Licencja do mapy zasadniczej
6. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna – część opisowa, rysunkowa i wizualizacje