

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Plac Targowy

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

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Plac Targowy, planowanej do realizacji na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/2, 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1 650 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1 800 m².

§ 4. Dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 30;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 40.

§ 5. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych lub handlowych:

- 1) o maksymalnej powierzchni użytkowej łącznej 356,37 m²;
- 2) jako lokale usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterze;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcjach usługowych lub handlowych nie może być mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6. 1. Na terenie inwestycji mieszkaniowej obecnie zlokalizowane są trzy parterowe budynki mieszczące hurtownię artykułów rolniczych (nawozy sztuczne, części do maszyn rolniczych).

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

- 1) rozbiórki istniejących budynków hurtowni artykułów rolniczych;
- 2) budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze;
- 3) połączeń z drogą publiczną poprzez bezpośrednie dwa zjazdy z drogi publicznej nr 105255 O – ul. Plac Targowy (działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 1924/8);
- 4) terenu utwardzonego, tj. komunikacji wewnętrznej w postaci ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, terenowych miejsc postojowych oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych;

- 5) terenu biologicznie czynnego poprzez jego urządzenie i uzupełnienie lub realizację nowych nasadzeń zieleni, w tym wysokiej w układzie szpalerowym we frontowej części działki przy jednym i drugim zjeździe oraz w pasach zieleni pomiędzy miejscami postojowymi a ul. Plac Targowy;
- 6) miejsc parkingowych urządzonych na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/2;
- 7) urządzeń infrastruktury technicznej, tj. przyłączy kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej oraz gazowej lub własnego ekologicznego źródła ciepła – na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

3. Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonej w studium.

4. Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie jednoetapowo.

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

- 1) sieci: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz gazowej zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Plac Targowy (działka ozn. nr ewid. gruntu 1924/8) oraz ul. Krakowskiej (działka ozn. nr ewid. gruntu 309/12);
- 2) sieci ciepłowniczej przebiegającej w sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, sąsiadujących z obszarem inwestycji – pierwsza z nitek przebiega przez działki ozn. nr ewid. gruntu 1924/1 i 1924/11, druga przez działki ozn. nr ewid. gruntu 1927/1 i 1928.

2. Określa się obsługę komunikacyjną terenu inwestycji mieszkaniowej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej nr 105255 O ul. Plac Targowy – działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 1924/8.

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

1) zapotrzebowanie:

- a) na wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, w tym zabezpieczenie ppoż., cele socjalno-bytowe mieszkańców, lokali usługowych lub handlowych oraz utrzymanie budynku i terenu zielonego – 3 200 m³/rok,
 - b) na energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w tym oświetlenie miejsc postojowych i ciągów pieszych, oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych mieszkań oraz lokali usługowych lub handlowych w budynku wraz z oświetleniem komunikacji wewnątrz budynku – 25 000 kWh/rok,
 - c) na ciepło – z istniejącej sieci ciepłowniczej miasta lub z własnego ekologicznego źródła ciepła – 174 000 kWh/rok,
 - d) na gaz – na cele grzewcze (w przypadku realizacji własnego ekologicznego źródła ciepła) i dla przygotowania ciepłej wody użytkowej – 8 400 m³/rok,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 3 200 m³/rok,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji deszczowej – 150 l/s/ha;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej w ilości stosownej do liczby mieszkańców, przyjmując wskaźniki: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w lokalach usługowych lub handlowych pod warunkiem zapewnienia 1 miejsca na 1 lokal usługowy lub handlowy oraz 2 miejsca postojowe dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową;
- 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 2 200 kg/miesiąc.

2. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanego obiektu budowlanego:

1) inwestycja mieszkaniowa obejmuje:

- a) jeden budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z lokalami usługowymi na parterze, o pięciu kondygnacjach nadziemnych (nie przewiduje się kondygnacji podziemnej), jedną klatką schodową oraz windą; dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się jako płaski; na pierwszej kondygnacji (parterze) projektuje się lokale usługowe wraz zapleczem oraz komórki lokatorskie, pomieszczenie na wózki dla dzieci i rowery, kotłownię/pomieszczenie na węzeł cieplny oraz komunikację; na pozostałych czterech kondygnacjach projektuje się mieszkania oraz komunikację,
- b) tereny powierzchni utwardzonej, tj. komunikację wewnętrzną w postaci dojść do budynku – ciągów pieszych i ciągów pieszo-jezdnych, z wyznaczonymi wzdłuż nich miejscami postojowymi oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych,
- c) powierzchnię biologicznie czynną – zielenią niską i zielenią wysoką,
- d) bezpośrednie zjazdy z drogi publicznej nr 105255 O oraz obsługę komunikacyjną terenu inwestycji mieszkaniowej z działki drogowej ozn. nr ewid. gruntu 1924/8;

2) powierzchnia terenu objętego wnioskiem (terenu inwestycji mieszkaniowej): 0,2939 ha;

3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% 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: 15 m - 18 m,
- b) szerokość kondygnacji nadziemnej: 15 m - 16,5 m,
- c) długość kondygnacji nadziemnej: 40 m - 45 m,
- d) ilość kondygnacji nadziemnych: 5,
- e) ilość kondygnacji podziemnych: 0;

2) wpływ przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej na środowisko – przedmiotowa inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą ograniczać lub eliminować wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Wskazuje się nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową – inwestycja będzie zlokalizowana na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/2, k.m. 8, obręb 0082 Strzelce Opolskie, jednostka ewidencyjna 161105_4 Strzelce Opolskie - miasto, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą pod numerem OP1S/00065840/1.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

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

- 1) ustala się obowiązek uwzględniania uwarunkowań ekologicznych wynikających z występowania na terenie inwestycji mieszkaniowej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” – wprowadzając zakazy działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód, w tym zakaz odprowadzania wód nieoczyszczonych do gruntu i składowania odpadów bezpośrednio na gruncie;
- 2) realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

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

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ARCHITEKT MIEJSKI
Miodańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

RADCA PRAWNY
Piontek
Waldemar Piontek

**GRANICA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ,
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI**



SKALA 1:1000

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ
OPATRZONEJ LICENCJĄ NR GKN.6542.96.2024 - 1611. CL2 WYDANA PRZEZ
STAROSTĘ STRZELCECKIEGO W DNIU 05.02.2024 r.



Dom Marzeń

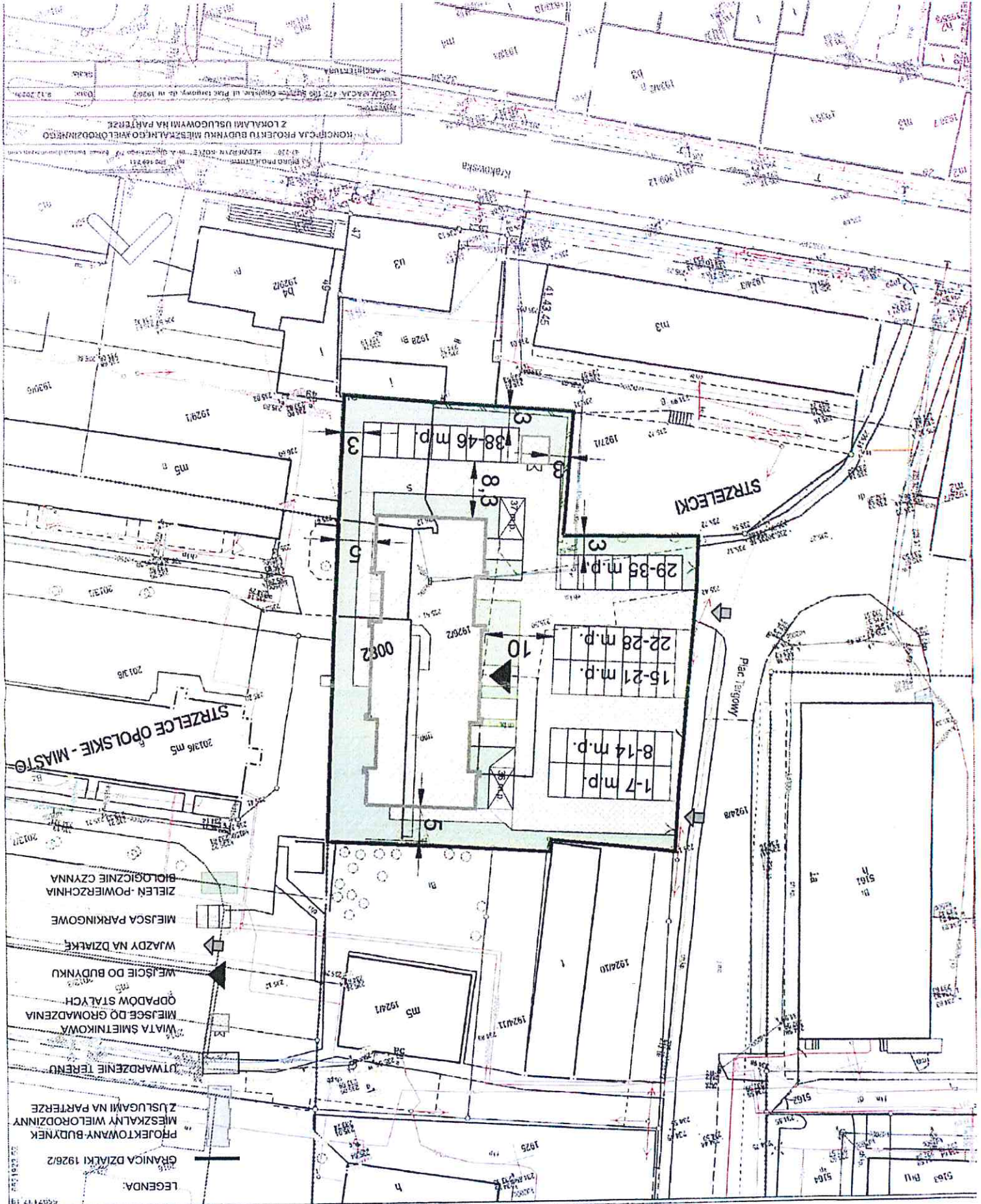
47-220 Kąpieliszyn-Kocik, ul. A. GŁOWACKIEGO 7/2
tel. 600 109 841, e-mail: biuro@dom-marzen.com

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - STRZELCE OPOLSKIE - DZIAŁKA
NR EW. 1936/2

ZAMAWIENIE	
ZAKŁAD AUTORSKI	
mgr inż. arch. Robert Ciemiński	
mgr inż. Jarosław Gwałdek	
mgr Tomasz Jurek	
ZAKŁADNIK NR 3 - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKEM	
PRZEWIDOT	
WYKONANO	
nr 193/3	Strzelce Opolskie, maj 2024 r.
0	20 40 60 80 100m

6135 23 144	STRZELCE OPOLSKIE - MIASTO
0402	STRZELCE OPOLSKIE
1506/2	
2400 1R	
PL.PRF.2007.A.H	
Początek numeracji: 2024-02-01	
Data wypracowania: 05-02-2024	
Socjalizacja: Michał Kusior	





Kopia mapy zasadniczej		6.135.23.1443	zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały Nr 2024 r.
Data aktywa ewd.		STRZELCE OPOLSKIE	
Druh ewd.		0002 STRZELCE OPOLSKIE	
Numer działki		1926/2	
Liczba nr		2000/18	
Liczba współz. prostok.		2000/18	
Układ wysokości		PL-EVR/2007-N11	
Prowadząca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału projektowego z osobu geodezyjnego i kartograficznego			
Numer sprawy		GKN 6642.286.2023	
Nazwa materiału zrzutu		Kopia mapy zasadniczej	
Data wykonania kopii		22.03.2023	
Sporządził(a):		Barbara Hlejsz	

Nazwa działki / adres		Strzelce Opolskie
Data aktywa ewd.		2 MAR. 2023
Numer mapy zasadniczej		1926/2
Liczba współz. prostok.		2000/18
Układ wysokości		PL-EVR/2007-N11

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 2024 r.