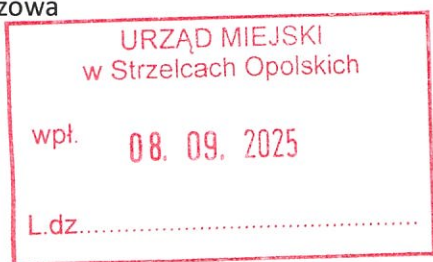


Aleksander Materla
ul. Wiejska 22
47-143 Olszowa



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

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Działając w imieniu Aleksandra Materla zamieszkałego w Olszowej, 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.), dalej zwaną „Ustawą”, wnoszę o wydanie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich na działce 1926/5, obręb 0082 STRZELCE OPOLSKIE, przy ulicy Plac Targowy.

I. Zakres i rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu.

II. Dane identyfikacyjne inwestycji

47-100 Strzelce Opolskie
działka ewidencyjna: 1926/5
obręb ewidencyjny: 0082 STRZELCE OPOLSKIE,
gmina: Strzelce Opolskie, powiat: strzelecki, województwo: opolskie
identyfikator działki: 161105_4.0082.1926/5

Poniżej przekazuję dane wskazane w artykule 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”:

III. Art. 7 ust. 7 ustawy

1) Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Teren objęty wnioskiem składa się z działki ewid. 1926/5. Granice terenu objętego wnioskiem są jednocześnie granicami obszaru, na który oddziaływać będzie planowana inwestycja. Granice zostały określone graficznie na załączniku nr 2.

2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

Powierzchnia użytkowa mieszkań zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną (załącznik nr 9) wynosi: **2 008,21 m²**

minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 700 m²
maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 2 100 m²

3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

Ilość mieszkań zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną wynosi: **40**

minimalna liczba mieszkań: 20

maksymalna liczba mieszkań: 40

4) Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;

Na terenie inwestycji na działce ewid. 1926/5 nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

5) Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

Teren inwestycji zlokalizowany jest na działce ewid. 1926/5 przy ul. Plac Targowy. Na działce znajdują się istniejące parterowe budynki pełniące funkcję hurtowni artykułów rolniczych (nawozy sztuczne, części do maszyn rolniczych).

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania polegać będą na rozbiórce istniejących budynków i budowie projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu tj. ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnymi, terenowych miejsc postojowych, urządzonej zieleni oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną – załącznik nr 9). Działka 1926/5 zostanie połączona komunikacyjnie z drogą ul. Plac Targowy poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej.

W związku z planowaną inwestycją teren zostanie przekształcony w zakresie:

- zabudowy – w miejscu istniejących budynków usługowych powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny,
- połączenia z drogą publiczną – bezpośredni zjazd z drogi publicznej ul. Plac Targowy - działka ewid. 1924/8
- miejsca postojowe – terenowe oraz zlokalizowane w garażu podziemnym – na działce ewid. 1926/5,
- zagospodarowania zieleni towarzyszącej planowanej zabudowie,
- wewnętrznej komunikacji – projektowane ciągi pieszo-jezdne oraz ciągi piesze,
- uzbrojenia w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej: kanalizacja sanitarna i deszczowa, woda, energia elektryczna, sieć ciepłownicza, teletechnika, gaz.

6) Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

W pasie drogowym ul. Plac Targowy (działka ewid. 1924/8, 1924/3) oraz ul. Karkowskiej (działka ewid. 309/12, 1924/3) przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilania projektowanego budynku w zakresie dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz teletechniki. Sieć ciepłownicza zlokalizowana jest na sąsiednich działkach 1927/1, 1928, 1929/1.

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Plac Targowy (działka ewid. 1924/8), zapewniony poprzez istniejący zjazd.

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.

Koncepcję przewidywanego uzbrojenia na terenie inwestycji, przyłącza a także przebieg w sąsiedztwie inwestycji sieci infrastrukturalnych pokazano na rysunku PZT-01 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – załącznik nr 9.

7) Lit. a) Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą 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;

Przewidywane zużycie mediów na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia:

Nazwa	Sposób wykorzystania	Zużycie	
		Jednostka	Wielkość
energia elektryczna	oświetlenie parkingów podziemnych	kWh/rok	750
	oświetlenie parkingów terenowych i ciągów pieszych		500
	oświetlenie, zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych (w tym sprzęt AGD/RTV) poszczególnych mieszkań budynku mieszkalnego oraz oświetlenie korytarzy /klatki schodowej		23 750
	łącznie		25 000
woda	zabezpieczenie przeciwpożarowe	m ³ /rok	15 l/s
	cele socjalno-bytowe mieszkańców		3 100
	podlewanie terenów zielonych		100
	łącznie		3 200*

*nie uwzględniono zużycia wody na cele p.poż.

Zapotrzebowanie na wodę będzie realizowane z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe zostaną odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości jak dla użycia wody - 3200 m³/rok.

Przyłącza i sieci nie są objęte niniejszym wnioskiem. Uzbrojenie terenu realizowane będzie wg odrębnego opracowania.

W obrębie inwestycji projektuje się miejsce gromadzenia i segregacji odpadów stałych w postaci zadaszanej wiaty. Gromadzenie oraz wywóz do sortowni odpadów i na wysypisko będą odbywać się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy. Przewiduje się potrzebę odbioru odpadów stałych w ilości 2200 kg/miesiąc. Odpady niebezpieczne z mieszkań (baterie, odpady elektryczne, źródła światła, itp.) będą przekazywane przez mieszkańców do obiegu wtórnego w określonych punktach odbioru w mieście.

Dla samochodów osobowych inwestycja spełni wymagania:

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 zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z

późniejszymi zmianami) 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.

Bilans miejsc postojowych w obrębie inwestycji mieszkaniowej:

Podane poniżej dane pochodzą z koncepcji architektoniczno-urbanistycznej (załącznik nr 9)

Liczba lokali mieszkalnych	40
Liczba miejsc postojowych na terenie	18 (w tym 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych)
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	24
Suma miejsc postojowych	42
Stosunek miejsc postojowych do lokali mieszkalnych	1,0

7) Lit. b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych;

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

Zakres inwestycji:

- budynek mieszkalny wielorodzinny o układzie korytarzowym – pięć kondygnacji nadziemnych wraz z garażem podziemnym (jedna kondygnacja podziemna) oraz niezbędnym wyposażeniem instalacyjnym (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 - ul. Stanisława Moniuszki 1 (działka ewid. 1929/1, 1930/6, 2013/1) oraz ul. Stanisława Moniuszki 3 (działka ewid. 2013/6, 2013/8),
- terenowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- miejsce gromadzenia odpadów stałych w postaci zadaszonej i obudowanej wiaty,
- zieleń urządzona publiczna,
- zieleń urządzona prywatna - ogrody.

Powyższe elementy zostały przedstawione w formie graficznej na rysunku nr PZT-01 będącym częścią koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 9.

Według odrębnego opracowania przewiduje się:

- przyłącze i sieć instalacji wodociągowej,
- przyłącze i sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej,

- przyłącze ciepłownicze,
- przyłącze gazowe,
- przyłącze i sieć instalacji elektroenergetycznej wraz z oświetleniem terenu,
- przyłącze teletechniczne.

W budynku zaprojektowano 5 kondygnacji naziemnych oraz 1 kondygnację podziemną. W kondygnacji podziemnej znajduje się garaż dla samochodów osobowych (24 miejsca postojowe) oraz pomieszczenia techniczne. Kondygnacje nadziemne posiadają 8 lokali mieszkalnych o powierzchni od 32,80 m² do 70,55 m², a także komórki lokatorskie. Na parterze budynku została wygospodarowana przestrzeń na pomieszczenie gospodarcze oraz wózkownię/rowerownię dostępną dla mieszkańców. Wszystkie kondygnacje skomunikowane są klatką schodową oraz windą. Dach budynku zaprojektowany został jako płaski, elewacje wykończone tynkiem elewacyjnym oraz płytką klinkierową Elastolith. Wszystkie lokale mieszkalne posiadają balkon, a do lokali zlokalizowanych na parterze przynależą będą prywatne ogrody z tarasami.

Teren planowanej inwestycji skomunikowany będzie z drogą publiczną ul. Plac Targowy za pośrednictwem istniejącego zjazdu. Na działce zaprojektowano ciągi pieszo-jezdne obsługujące terenowe miejsca postojowe oraz zapewniające zjazd do parkingu podziemnego.

Teren biologicznie czynny został podzielony na zieleń urządzoną publiczną oraz zieleń urządzoną prywatną - ogrody. Część publiczna zagospodarowana wysoką zielenią izolacyjną (od strony ul. Plac Targowy) oraz niską zielenią urządzoną w obrębie strefy wejściowej budynku.

7) Lit. c) Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Ogólne zestawienie parametrów budynku mieszkalnego:

	zestawienie wg koncepcji	zestawienie wnioskowane
Powierzchnia użytkowa mieszkań	2 008,21 m ²	1 700 – 2 100 m ²
Powierzchnia zabudowy	637,72 m ²	450 – 640 m ²
Kubatura netto	8 243,90 m ³	6 500 – 8 300 m ³
Kubatura brutto	12 040 m ³	10 000 – 12 100 m ³
Wysokość budynku mieszkalnego	16,00 m*	14,50-16,00 m
Szerokość kondygnacji nadziemnej	16,50 m	16-17 m
Długość budynku mieszkalnego	38,65 m	30-39 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	5	5
Liczba kondygnacji podziemnych	1	1

* Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do warstwy wykończeniowej ściany attykowej.

Projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 637,72 m² co daje 28,9 % powierzchni całej działki objętej opracowaniem.

Powierzchnia użytkowa i liczba mieszkań:

Podane poniżej dane pochodzą z koncepcji architektoniczno-urbanistycznej

	ŁĄCZNIE DLA CAŁEJ INWESTYCJI
Powierzchnia użytkowa mieszkań	2 008,21 m ²
Liczba mieszkań	40

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia rozwiązania chroniące środowisko obejmują zastosowanie podczyszczania kanalizacji deszczowej ujmującej wody opadowe i roztopowe z parkingów. 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 nie będą źródłem emisji hałasu, wibracji i promieniowania. Ponadto w budynku mieszkalnym (klatka schodowa, garaż podziemny oraz oświetlenie zewnętrzne) zostaną zastosowane energooszczędne źródła światła.

Na terenie inwestycji znajduje się 1 drzewo przeznaczone do wycinki kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu. W obrębie terenu biologicznie czynnego zostaną wprowadzone nasadzenia zastępcze.

Budynek mieszkalny wielorodzinny 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.

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 zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późniejszymi zmianami) 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.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 688,10 m² co daje 31,2% powierzchni całej działki objętej opracowaniem.

Na terenie inwestycji została wydzielona zieleń urządzona publiczna o powierzchni 398 m².

8) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;

województwo: opolskie, gmina: Strzelce Opolskie, powiat: strzelecki
obręb ewidencyjny: 0082 STRZELCE OPOLSKIE

Strzelce Opolskie, ul. Plac Targowy, działka ewid. 1926/5
identyfikator działki: 161105_4.0082.1926/5
numer księgi wieczystej: OP1S/00065840/1

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;

Nie dotyczy. Nie przewiduje się ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich.

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

Nie dotyczy. Sieci uzbrojenia terenu będą realizowane wg odrębnych opracowań.

11) Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego:

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.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym wg rysunku MPZP jako **U-14 – terenu usług.**

ZAPISY MPZP	PARAMETRY INWESTYCJI
§14. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U-1 do U-16, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:	
1) <i>podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m² oraz świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</i>	Projektuje się zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną. – <u>NIEZGODNOŚĆ Z ZAPISAMI OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP</u> – idąc za USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)” Obowiązujące studium dopuszcza zabudowę mieszkalną wielorodzinną.
§14.4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
3) <i>ustala się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu,</i>	Projektowany budynek wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy. <u>NIEZGODNOŚĆ Z ZAPISAMI OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP.</u>

6) obowiązują następujące maksymalne wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
n) U-14 - cztery kondygnacje nadziemne

Projektuje się budynek posiadający 5 kondygnacji nadziemnych.

NIEZGODNOŚĆ Z ZAPISAMI OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP – idąc za USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „Art.17.7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.”

Na terenie inwestycji w odległości około 14 m znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o pięciu kondygnacjach nadziemnych:

- ul. Stanisława Moniuszki 1
(działka ewid. 1929/1, 1930/6, 2013/1),
- ul. Stanisława Moniuszki 3
(działka ewid. 2013/6, 2013/8)

100 % zabudowy inwestycji stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Całość inwestycji położona jest na terenie **U-14** wg MPZP.

Cała inwestycja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu będzie realizowana w ramach jednego etapu.

12) 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;

Inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z Uchwałą 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., zwanym dalej studium.

Według studium w ramach jednostki funkcjonalnej teren inwestycji oznaczony jest jako **MU – obszar mieszkaniowo-usługowy** oraz ramach strefy rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej **A – strefa zabudowy śródmiejskiej**.

Niniejsza inwestycja jest zgodna z zapisami studium, a w szczególności z zapisami szczegółowymi dla terenu MU:

- Maksymalna wysokość zabudowy – 18 m; (**projektowana zabudowa ma 16,00 m wysokości – maksymalna wysokość 16 m**);
- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 m²/strefa A (**projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 28,93%**);

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% (**projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 688,10 m² co daje 31,2% powierzchni całej działki objętej opracowaniem**).

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenie parku kulturowego.

13) Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy;

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych o których mowa w rozdziale 3 ustawy.

Art.17 ust. 1. Ustawy

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, która ma zapewnić:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się przy ulicy Plac Targowy oznaczonej na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego symbolem KDI-2 (działka ewid. 1924/8) o szerokości drogi min. 6m. Planowana szerokość wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych wynosi min. 5 m. Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Plac Targowy oznaczonej na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego symbolem KDI-2 poprzez istniejący zjazd. W obrębie inwestycji planuje się ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze oraz miejsca postojowe.

- 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);

Dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej poprzez przyłącza do sieci miejskiej w ulicy Plac Targowy (działka ewid. 1924/8, 1924/3) lub w ul. Krakowskiej (działka ewid. 309/12, 1924/3). Przyłącza i sieci nie są objęte niniejszym wnioskiem. Uzbrojenie terenu realizowane będzie wg odrębnego opracowania.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Budynek zostanie przyłączony do istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Plac Targowy (działka ewid. 1924/8). Przyłącza i sieci nie są objęte niniejszym wnioskiem. Uzbrojenie terenu realizowane będzie wg odrębnego opracowania.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);

Najbliższy przystanek znajduje się w obrębie pasa drogi ulicy Krakowskiej. Odległość wyznaczona zgodnie z art. 17 ust. 10 ustawy. wynosi 340 m wg załącznika Mapa z analizą odległości

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

całkowita maksymalna pow. mieszkań 2100 m² / 28 m² = **75 mieszkańców**

75 mieszkańców x 7% = 5,25 ≈ **6 nowych uczniów**

Odległość od granicy przedmiotowej inwestycji do budynku Publicznej Szkoły Podstawowa nr 1 w Strzelcach Opolskich, mieszczącej się przy ul. Kozielskiej 34 wynosi około 1500 m wg załącznika mapowego.

Szkoła zapewni miejsca dla 6 uczniów z niniejszego osiedla, co stanowi 7% planowanej liczby mieszkańców.

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Spełnienie niniejszego wymogu potwierdza załączone zaświadczenie wydane przez Burmistrza Strzelce Opolskich z dnia z dnia 8 lipca 2025 r., znak pisma OS.4066.1.2025.MMŻ – załącznik nr 6.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Wg założeń koncepcji liczba mieszkańców wynosi 75 co daje nam potrzebę zapewnienia terenów o których mowa w pkt.4 na poziomie 300 m².

Odległości do urządzonych terenów wypoczynku oraz urządzonych terenów rekreacji lub sportu:

Park Renardów w Strzelcach Opolskich – odległość około 350 m

Plac zabaw w Parku Renardów – odległość około 725 m

Plac zabaw ul. Jordanowska – odległość około 650 m

Park Rybaczówka – odległość około 800 m

4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

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 zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późniejszymi zmianami) 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.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 688,10 m² co daje 31,2% powierzchni całej działki objętej opracowaniem.

Na terenie inwestycji została wydzielona zieleń urządzona publiczna o powierzchni 398 m².

4d. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

W związku z lokalizacją planowanej inwestycji mieszkaniowej w wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie obszarze zabudowy śródmiejskiej projektuje się powierzchnię biologicznie czynną o powierzchni 688,10 m² co daje 31,2% powierzchni całej działki objętej opracowaniem.

Dla 40 lokali mieszkalnych zapewniono 42 miejsca postojowe (18 miejsc zlokalizowanych na terenie oraz 24 miejsca zlokalizowane w garażu podziemnym).

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W odległości około 14 m znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o pięciu kondygnacjach nadziemnych:

- ul. Stanisława Moniuszki 1 (działka ewid. 1929/1, 1930/6, 2013/1),
- ul. Stanisława Moniuszki 3 (działka ewid. 2013/6, 2013/8)

Działki ewid. 1929/1, 1930/6, 2013/1, 2013/6, 2013/8 zlokalizowane są w Strzelcach Opolskich.

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 m² powierzchni użytkowej, natomiast na tereny zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy jednorodzinnej: 72 ha*1,375 = 99,0 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.

Aleksander Materla

Aleksander Materla