

Opoczno, dnia 10.10.2018 r.

Wolpol Sp. z o.o.
ul. Wolności 3
26-330 Żarnów



Wpłynęło
dnia 17. 10. 2018

Ilość zał. L.p.dz.....
Podpis

Burmistrz Miasta Opoczna
Staromiejska 6
26-300 Opoczno

Dotyczy: lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach 80/5, 79, 213/1, 214, 213/3, 80/7, obr. 6, zlokalizowanych w Opocznie przy ul. Partyzantów

Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwracamy się z prośbą o zgodę na lokalizację jednego budynku wielorodzinnego wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi na działkach 80/5, 79, 213/1, 214, 213/3, 80/7, obr. 6, położonych w Opocznie przy ul. Partyzantów, budowa budynku będzie stanowiła drugi etap inwestycji - pierwszy etap obejmuje budowę w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch budynków wielorodzinnych.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Partyzantów oraz dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i gazowej.

Projektowany budynek będzie czterokondygnacyjny. Wejścia główne od ulicy Partyzantów. Obsługa komunikacyjna wewnątrz budynku odbywać się będzie klatką schodową oraz windą pasażerską. Dostęp dla osób niepełnosprawnych zapewniony projektowanym podjazdem z kostki betonowej.

Projektowane usytuowanie budynku wzdłuż drogi publicznej nawiązuje do zabudowy istniejącej. Planowana inwestycja uzupełnia istniejącą funkcję mieszkalną wielorodzinną zrealizowaną po zachodniej stronie ulicy Partyzantów.

Poniżej przedstawiamy podstawowe dane zgodnie z pkt. 7 w/w ustawy:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać - przedstawiono w formie graficznej na kopi mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w załączniku „GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM ORAZ GRANICE TERENU NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ”

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Minimalna powierzchnia mieszkania - 35m²

Maksymalna powierzchnia mieszkania - 75m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna ilość mieszkań – 12szt.

Maksymalna ilość mieszkań – 25szt.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej w projektowanym obiekcie

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Obecnie teren inwestycji jest niezagospodarowany, planowane zagospodarowanie przedstawiono w załączniku „KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI”

6. Analiza powiązań inwestycji z uzbrojeniem terenu

W drodze zlokalizowanej wzdłuż terenu inwestycji znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazu, oraz energii elektrycznej. Projektowany budynek mieszkalny będzie podłączony do sieci poprzez projektowane przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej, gazu i energii elektrycznej, oraz poprzez przyłącze kanalizacji deszczowej obsługujące budynek i parking. Przewidywaną lokalizację przyłączy pokazano w załączniku „KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI”

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

- a) Zapotrzebowanie na wodę – ok 330/m³ na miesiąc
Zapotrzebowanie na energię – ok 100kW

Ścieki sanitarne odprowadzane będą z budynku projektowanym przyłączeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody przewiduje się projektowanym przyłączeniem, przewiduje się ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody oddzielnie dla każdego mieszkania indywidualnymi piecami.

Odprowadzenie wód opadowych przewiduje się projektowanym przyłączeniem, odprowadzenie z dachu bezpośrednio do projektowanego przyłącza, odprowadzenie z projektowanego parkingu za pośrednictwem urządzeń podczyszczających (separator).

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę parkingu dla samochodów osobowych na 15 miejsc postojowych plus jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych.

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się wiatę śmietnikową na pojemniki, które będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania

Powierzchnia terenu inwestycji	-ok. 1780m ²
Powierzchnia zabudowy bud. Mieszkalnymi	-ok. 360m ²
Powierzchnia zabudowy wiatą śmietnikową	- ok.12m ²
<u>łącзна powierzchnia zabudowy poniżej 30% pow. terenu inwestycji</u>	

powierzchnia utwardzona (chodniki, parking, i.t.p.) – ok.820m²

powierzchnia utwardzona

-ok. 45% pow terenu inwestycji ± 15%

powierzchnia biologicznie czynna

-ok. 30% pow terenu inwestycji ± 15%

planowane zagospodarowanie przedstawiono w załączniku „KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI”

podstawowe dane projektowanego budynku mieszkalnego:

wymiary rzutu poziomego ok. 12,0m x 30,0m ± 20%

wysokość całkowita ok. 13,5m ± 20%

wysokość elewacji frontowej ok. 13,5m ± 20%

dach płaski

podstawowe dane projektowanej wiaty śmietnikowej:

wymiary rzutu poziomego ok. 3,0m x 4,0m ± 20%

wysokość całkowita ok. 3,0m ± 20%

wysokość elewacji frontowej ok. 3,0m ± 20%

dach jednospadowy

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

W wyniku projektowanej inwestycji będą powstawać:

-ścieki sanitarne, które będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

-odpady komunalne, które będą gromadzone w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w projektowanej wiacie śmietnikowej i wywożone na miejskie wysypisko śmieci

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej.

Nr. działki	Nr. obrębu	Nr. księgi wieczystej
80/5	6	PT10 / 00014533 / 1
79	6	PT10 / 00030630 / 9
213/1	6	PT10 / 00014533 / 1
214	6	KW 14528
213/3	6	PT10 / 00014533 / 1
80/7	6	PT10 / 00014533 / 1

9. – nie dotyczy

10. – nie dotyczy

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie objętym zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującą obszar położony na zachód od ul. Partyzantów (Uchwała Nr X/117/03 Rady Miejskiej w Opocznie z dn. 27 sierpnia 2003 r. Sprostowana uchwałą Nr X/100/07 z dn. 28 sierpnia 2007 r). Zgodnie z Załącznikiem do Uchwały , planowana inwestycja położona jest na terenach oznaczonych jako MN/U, opisanych w tekście Uchwały jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z możliwością realizacji usług

w obiektach mieszkalnych oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu jako KD-1 - ulica dojazdowa, opisanych w tekście Uchwały jako 1.KDD - projektowana droga dojazdowa. W miejscu oznaczonych na rysunku planu jako KD-1 - ulica dojazdowa nie przewiduje się żadnych obiektów kubaturowych, a jedynie utwardzenia. W odległości ok. 25m liczonej wzdłuż ulicy znajduje się droga (dz. nr. 207) która może na tym odcinku pełnić funkcję drogi dojazdowej – w tym wypadku długość drogi wydłuży się o ok 50m, ale obejmuje istniejącą działkę drogową, nie wymagającą wykupu działek, jak miało by to miejsce w przypadku realizacji drogi zgodnie z istniejącym miejscowym planem.

Na południe od terenu zamierzonej lokalizacji inwestycji w zgodzie z zapisami planu miejscowego wybudowano trzy dwuczłonowe budynki mieszkaniowe wielorodzinne o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w których jeden człon posiada dodatkowo poddasze użytkowe oraz dwa budynki dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. Tak więc zabudowa w sąsiedztwie od strony południowej została ukierunkowana na zabudowę wielorodzinną.

W związku z powyższym planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego realizuje cel podstawowy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jakim jest zabudowa mieszkaniowa. Rozbieżności dotyczą wyłącznie gabarytów budynków i w tym zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Wskazanie że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XIII/114/2015, z dnia 5 października 2015 r., obszar planowanej inwestycji, położony jest w strefie C, w jednostce C1, dla której zapisy studium przewidują:

- dla strefy C, jako funkcję podstawową: zabudowę związaną z produkcją, przemysłem, usługami, rzemiosłem lub składami, funkcję uzupełniającą: usługi, mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne,

- dla jednostki C1: „Teren preferowany do zabudowy mieszkaniowej, we fragmencie od strony wschodniej (obowiązują ustalenia m.p.z.p.). Możliwość lokalizacji rzemiosła, wytwórczości i usług wzdłuż ulicy Przemysłowej.

Rysunek studium określa jednostkę C1, jako obszar preferowany do zabudowy jednorodzinnej.

Biorąc pod uwagę utrwaloną linię orzeczniczą sądów administracyjnych podkreślającą prymat tekstu uchwały nad rysunkiem, uznać należy, że planowana inwestycja, aczkolwiek nie do końca odpowiada preferencjom przeznaczenia terenu określonym na rysunku studium, to jednak mieści się w ramach ustaleń zapisanych w tekście studium, a zatem nie jest sprzeczna z zapisami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno.

13. Wskazanie że planowana inwestycja odpowiada standardom o których mowa w rozdziale 3

Inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Partyzantów której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony p-poż określone w przepisach odrębnych, poprzez projektowany zjazd. Szerokość drogi jest większa niż 6,0m

Projektowana inwestycja posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazu oraz sieci elektroenergetycznej zabezpieczającej zapotrzebowanie planowanej inwestycji.

Inwestycja zlokalizowana jest w odległości:

- ok 310m od przystanku komunikacyjnego zlokalizowanego na ul. Partyzantów, w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym

- ok.1450 m od szkoły podstawowej zlokalizowanej przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

- ok.870m od przedszkola które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5%

planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (w tym zasięgu znajdują się co najmniej trzy przedszkola).

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m² w odległości nie większej niż 3000m, najbliższy teren znajduje się przy ul. Partyzantów w odległości ok. 450m.

Załączniki:

1. KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA
2. GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM ORAZ GRANICE TERENU NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ rysunek sporządzony na kopi mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
3. Licencja na wykorzystywanie mapy zasadniczej
4. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
5. Informacja o wolnych miejscach w istniejących szkołach



wolpol sp. z o.o.

Prezes Zarządu

mgr Zbigniew Biegała

tel. 601 244 944