

Opoczno dnia 10.10.2018 r.

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



Wpłynęło  
dnia 17. 10. 2018

Hość zał. ....  
Podpis ..... L.p.čz. ....

**Burmistrz Miasta Opoczna**

Staromiejska 6  
26-300 Opoczno

Dotyczy: lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach 80/5, 54/8, 79, 213/1, 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 dwóch budynków wielorodzinnych wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi na działkach 80/5, 54/8, 79, 213/1, obr. 6, położonych w Opocznie przy ul. Partyzantów.

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

Projektowane budynki będą czterokondygnacyjne. 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:

budynek nr.1

Minimalna powierzchnia mieszkania - 35m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia mieszkania - 75m<sup>2</sup>

budynek nr.2

Minimalna powierzchnia mieszkania - 35m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia mieszkania - 75m<sup>2</sup>

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

budynek nr.1

Minimalna ilość mieszkań – 12szt.

Maksymalna ilość mieszkań – 25szt.

budynek nr.2

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 projektowanych obiektach

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. Projektowane budynki mieszkalne będą podłączone do sieci poprzez projektowane przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej, gazu i energii elektrycznej - każdy budynek niezależnie, oraz poprzez wspólne przyłącze kanalizacji deszczowej obsługujące oba

budynki i parking. Przewidywaną lokalizację przyłączy pokazano w załączniku „KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI”

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a) Zapotrzebowanie na wodę – ok 330/m<sup>3</sup> na miesiąc na jeden budynek

Zapotrzebowanie na energię – ok 100kW na jeden budynek

Ścieki sanitarne odprowadzane będą niezależnie z każdego budynku projektowanym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej

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

Odprowadzenie wód opadowych przewiduje się projektowanym przyłączem, odprowadzenie z dachów bezpośrednio do projektowanego przyłącza, odprowadzenie z projektowanego parkingu za pośrednictwem urządzeń podczyszczających separator)

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę parkingu dla samochodów osobowych na 30 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. 3100m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy bud. mieszkalnymi ok.2x360m<sup>2</sup>=ok. 720m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy wiatą śmietnikową - ok.12m<sup>2</sup>

łączna powierzchnia zabudowy poniżej 30% pow terenu inwestycji

powierzchnia utwardzona (chodniki, parkin, i.t.p.) – ok.1400m<sup>2</sup>

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 projektowanych budynków mieszkalnych:

dane dotyczą pojedynczego budynku

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
54/8	6	PT10 / 00014533 / 1
79	6	PT10 / 00030630 / 9
213/1	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 graficznym do uchwały, planowana inwestycja położona jest na terenach oznaczonych symbolem MN/U, opisanych w tekście uchwały jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z możliwością realizacji usług w obiektach mieszkalnych. Na południe od terenu zamierzonej lokalizacji 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 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 360m od przystanku komunikacyjnego zlokalizowanego na ul. Partyzantów, w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym

- ok.1500 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.920m 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 4m<sup>2</sup> w odległości nie większej niż 3000m, najbliższy teren znajduje się przy ul. Partyzantów w odległości ok. 500m.

**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

 **woiwolski** sp. z o.o.  
Prezes Zarządu  
*Zbigniew Biegała*  
**mgr Zbigniew Biegała**  
tel. 601 244 944



# URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,  
e-mail: [umopoczno@um.opoczno.pl](mailto:umopoczno@um.opoczno.pl)  
[www.opoczno.pl](http://www.opoczno.pl)  
[www.bip.opoczno.pl](http://www.bip.opoczno.pl)

Opoczno, dn. 9 października 2018 roku

Urząd Miejski w Opocznie  
Wydział Oświaty i Sportu  
ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno  
tel. 44/786 01 41, fax 786 01 11

OiS.4450.25.9.2018

**Pan Zbigniew Biegała**  
**Wolpol Sp. z o. o.**  
**ul. Wolności 3**  
**26 - 330 Żarnów**

W odpowiedzi na Pana pisma z dnia 22.09.2018 r. dotyczących możliwości przyjęcia do najbliższej szkoły uczniów (około 9), Wydział Oświaty i Sportu Urzędu Miejskiego w Opocznie informuje, że tereny budowy nowych budynków mieszkalnych znajdują się w obwodzie Szkoły Podstawowej nr 1 w Opoczno im. Kornela Makuszyńskiego w Zespole Szkół Samorządowych nr 1 im. Marii Skłodowskiej - Curie z siedzibą Opoczno ul. Marii Curie - Skłodowskiej 5. Wymieniona placówka posiada wolne miejsca i może przyjąć nowych uczniów. Wolne miejsca znajdują się także w pozostałych szkołach podstawowych na terenie Opoczna.

Z up. BURMISTRZA OPOCZNA  
Naczelnik Wydziału

*mgr Marek Ziębicki*