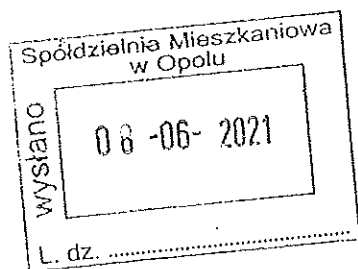


Opole, dnia 08.06.2021 r.

EE/2170/2021
POLECONY



Prezydent Miasta Opola
Wydział Urbanistyki, Architektury
i Budownictwa Urzędu Miasta Opole
ul. Plac Wolności 7/8
45-018 Opole
e-mail: urząd@um.opole.pl
mzd_opole@um.opole.pl

*2. wyłożono
08.06.2021*

Znak sprawy: UAB.6740.375.2021.UW

W odpowiedzi na Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr UAB.6740.375.2021.UW doręczone dnia 01.06.2021 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu zgłasza następujące zastrzeżenia do przygotowanego projektu.

Po analizie udostępnionych materiałów Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że projekt został przygotowany bez zabezpieczenia interesów mieszkańców Osiedla, a w szczególności nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Bytnara „Rudego” 9, 10 i 11. W związku z powyższym zgłasza następujące uwagi do planowanego zamierzenia:

- niezastosowanie konsultacji społecznych doprowadziło do prymatu interesu użytkowników instytucji publicznych ponad interesem mieszkańców, pomimo tego, że instytucje te zostały umiejscowione na terenie Osiedla mieszkaniowego, zaprojektowanego przede wszystkim dla zapewnienia potrzeb mieszkaniowych z funkcjonalnościami podporządkowanymi temu celowi. Wprowadzenie rozwiązań zaproponowanych w projekcie zaburza podstawową funkcjonalność Osiedla i bezpieczeństwo użytkowania dotychczasowych terenów wewnętrznych;
- proponowany przebieg podziału działki 9/9 przez istniejące schody wejściowe do budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9 i po obrysie pochylni przy tym budynku, nie uwzględnia pasa koniecznego do właściwej obsługi technicznej budynku;
- brak zjazdu z projektowanej drogi na tereny zielone – projektowaną działkę nr 9/10 niezbędnego do prawidłowej eksploatacji tej nieruchomości, który dotąd był zapewniony;

- brak zjazdów i zejść na tereny od strony placu zabaw - projektowanej działki 9/12 niezbędnych do bezpiecznego użytkowania istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi placu zabaw;
- zmniejszenie ilości dotychczasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych mieszkańców Osiedla o ok. 20, bez zapewnienia takiej samej ilości nowych miejsc dla tej nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Bytnara „Rudego” 9, 10 i 11, co jest sprzeczne z założeniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta MPZP ale MPZP dla Osiedla Malinka II – będącego częścią Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu, przewiduje 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie. Nieruchomość objęta działką 9/9 mimo, że nie ma aktualnego MPZP powinna spełniać warunki przewidziane dla innych tego typu nieruchomości. Zważywszy, że na nieruchomości tej usytuowane są 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie mieszkań 205 to liczba miejsc postojowych powinna wynosić co najmniej 246 miejsc. Likwidacja około 20 miejsc postojowych powoduje znaczne pogorszenie i tak trudnej sytuacji związanej z miejscami postojowymi:
- projektowana droga powinna spełniać wszystkie obowiązujące parametry drogi pożarowej zgodnie z rozdziałem 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a w szczególności § 12 ust 2 tego rozporządzenia przewidującego wymaganą odległość bliższej krawędzi drogi od ściany istniejącego budynku na 5-15 m;
- proponowane rozwiązanie wykonania ścieżki pieszo-rowerowej w kierunku i wzdłuż ul. Bytnara „Rudego” odbędzie się kosztem istniejących miejsc postojowych dla mieszkańców Osiedla i bezpieczeństwa użytkowników w miejscu jej włączenia w ul. Bytnara „Rudego”;
- ingerencja w działkę nr 141 k.m. 23 obręb Gosławice bez formalnego objęcia tej nieruchomości niniejszym postępowaniem – wydzielenia części nieruchomości dla realizacji projektowanej drogi. Spółdzielnia nie wyraziła zgody na dysponowanie tą nieruchomością na cele budowlane.

Projektowana budowa traktu publicznego wewnątrz gęstej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ocenie Spółdzielni spowoduje zaburzenie podstawowych założeń urbanistycznych, funkcjonalności Osiedla i bezpieczeństwa użytkowania dotychczasowych terenów wewnętrznych ze względu na:

- niezachowanie odpowiedniej odległości krawędzi projektowanej drogi od istniejącego budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9 i niespełnianie przez nią parametrów drogi pożarowej;
- zmniejszenie ilości dotychczasowych miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców o co najmniej 20;
- zwiększenie hałasu i wzmożony ruch do przyległych terenów usługowych, dla których zaprojektowano miejsca postojowe;
- ograniczenie możliwości prawidłowego użytkowania budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9.

W związku z powyższym, mając na uwadze zapewnienie funkcjonalności Osiedla i bezpieczeństwa użytkowania przez mieszkańców nieruchomości przy ul. Bytnara „Rudego” 9 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu wnioskuje o:

- przesunięcie proponowanej linii podziału działki przebiegającej przez schody i po obrysie pochylni o co najmniej 1m od obrysu istniejących schodów i pochylni, dla zachowania przestrzeni do właściwej obsługi technicznej budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9;
- zaprojektowanie zjazdów z projektowanej drogi na tereny zielone od strony ul. Bytnara „Rudego” – na projektowaną działkę nr 9/10 i teren od strony placu zabaw – na projektowaną działką 9/12, które dotąd miały zapewnione dojścia i dojazdy;
- zwiększenie ilości projektowanych miejsc parkingowych na potrzeby mieszkańców nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Bytnara „Rudego” 9 o miejsca planowane do likwidacji;
- wykonanie miejsc parkingowych dla mieszkańców w miejscu projektowanego chodnika od strony północnej;
- zapewnienie na projektowanej drodze wszystkich obowiązujących parametrów, jakie powinna spełniać droga pożarowa, a w szczególności zachowanie wymaganej

- odległości krawędzi drogi od ściany istniejącego budynku 5-15 m i minimalnego promienia zewnętrznego łuku drogi pożarowej - 11 m;
- pominięcie terenów zagospodarowanych pod nowo wykonaną inwestycję „Słoneczny Ogród”;
 - wykonanie bezpiecznego włączenia ścieżki pieszo-rowerowej w ul. Bytnara „Rudego” i jego wydłużenie w stronę paku na terenie Osiedla Armii Krajowej.

Podsumowując, wskazujemy że proponowana linia podziału działki przez istniejące schody i po obrysie istniejącej pochylni uniemożliwia właściwą obsługę techniczną budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9. Ponadto, teren istniejącej na działce nr 9/9 drogi pełni funkcję drogi pożarowej do budynku mieszkalnego wysokiego zlokalizowanego przy ul. Bytnara „Rudego” 9 i taką funkcję powinna zachować z uwzględnieniem wszystkich warunków jakie powinna spełniać, a w szczególności: wymaganej odległości od ściany istniejącego budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9 wynoszącej 5 – 15 m, minimalnego promienia zewnętrznego łuku - 11 m. Ponadto, lokalizacja planowanej zatoki do zawracania koliduje z wykonaną inwestycją „Słonecznego Ogrodu”, w ramach której zaplanowano w tym miejscu przestrzeń dla nowych nasadzeń, hotele dla owadów oraz miejsca wypoczynku.

Likwidacja istniejących miejsc postojowych spowoduje nieustanny ruch pojazdów szukających wolnych miejsc parkingowych zaplanowanych na końcu projektowanej drogi tj. obok pizzerii „Dlaczego nie”. Ponadto zapewnienie wymaganej ilości miejsc parkingowych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej powinno leżeć w gestii firmy prowadzącej działalność i powinno być zlokalizowane w granicach jej nieruchomości.

Zaproponowane rozwiązanie budowy ścieżki pieszo-rowerowej jest niezasadne w przewidywanym miejscu, gdyż spowoduje zmniejszenie bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników w miejscu włączenia ścieżki w ciąg ul. Bytnara „Rudego”. Odbędzie się dodatkowo kosztem zmniejszenia dotychczasowej ilości miejsc postojowych dla mieszkańców Osiedla.

Przypominamy, że Spółdzielnia wielokrotnie zwracała się do Miasta Opola o zabezpieczenie środków na remont ciągu pieszo-jezdnego na potrzeby lokalnych mieszkańców. Przedstawiony projekt, niestety nie przewiduje zaspokojenia zgłaszanych potrzeb mieszkańców Osiedla. Zabezpiecza jedynie interesy zlokalizowanych na końcu

projektowanej drogi: Pizzerii „Dlaczego nie”, Powiatowego Urzędu Pracy, Straży Miejskiej i Szkoły Podstawowej nr 5.

Planowane przedsięwzięcie nie uwzględnia znaczących kwestii dla mieszkańców istniejącego Osiedla, a przede wszystkim zaburza podstawowe założenia urbanistyczne, funkcjonalność Osiedla i zmniejsza bezpieczeństwo mieszkańców, w szczególności mieszkańców budynku przy ul. Bytnara „Rudego” 9.

W związku z powyższym Spółdzielnia jako podmiot odpowiedzialny za zapewnienie bezpieczeństwa i interesów mieszkańców, wnosi o uwzględnienie negatywnych skutków oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na naszych mieszkańców, a nie tylko zabezpieczenie interesów potencjalnych beneficjentów takich jak klienci pizzerii, dla których przewidziano nowe miejsca parkingowe.

Ponadto zmniejszenie miejsc postojowych spowoduje, że samochody pracowników i interesantów instytucji zlokalizowanych przy przedmiotowej drodze będą siłą rzeczy, dążyć do wykorzystania miejsc postojowych na sąsiednich terenach Spółdzielni kosztem mieszkańców Osiedla.

Jednocześnie informujemy, że Spółdzielnia nie została właściwie powiadomiona o planowanej inwestycji wymagającej przejęcia terenu pod jej realizację. Pracownia Projektowa MOSTOSTAL Sp. z o.o. ul Jagielly 39, 45-920 Opole nie przedłożyła żadnego dokumentu uprawniającego ją do reprezentowania inwestora tj. Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu, ani do zaciągania zobowiązań w jego imieniu. W związku z powyższym nie jest dla Spółdzielni stroną w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, w trosce o bezpieczeństwo i zapewnienie interesów mieszkańców Opola, a w szczególności mieszkańców Osiedla naszej Spółdzielni wnosimy o uwzględnienie zgłoszonych przez nas uwag i wniosków.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu
Z-ca Dyrektora ds. Finansowych
Główny Księgowy

Rafal Ostrowski
mgr Rafał Ostrowski

PRZYKŁAD ZARZĄDU
Dy. Urzęd. Spółdzielni
Arkadiusz Kowara
mgr inż. Arkadiusz Kowara

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Pani Małgorzata Stelnicka - Zastępca Prezydenta Miasta Opola,
Pan Arkadiusz Wiśniewski - Prezydent Miasta Opola
Rynek – Ratusz, 45-015 Opole;
3. Pracownia Projektowa MOSTOSTAL Sp. z o.o. ul. Jagielly 39, 45-920 Opole;
4. Miejski Zarząd Dróg w Opolu, ul. Firmowa 1, 45-594 Opole;
5. EA I; - 08.06.2017, - *opole*
6. EE a/a.

Kierownik Działu
Eksploatacyjno-Inwestycyjnego

Krzysztof Smolka
inż. Krzysztof Smolka

