

UCHWAŁA NR XX/156/2025
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 30 października 2025 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 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Plac Targowy, planowanej do realizacji na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/5, 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 – 1 600 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 2 100 m².

§ 4. Dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 25;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 40.

§ 5. W zakresie inwestycji mieszkaniowej nie przeznaczają się obszary ani powierzchnie użytkowych mieszkań na działalność handlową lub usługową.

§ 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 garażem podziemnym;
- 3) połączenia z drogą publiczną poprzez bezpośredni zjazd 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-jezdnym i ciągów pieszych, terenowych miejsc postojowych oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych;
- 5) terenu biologicznie czynnego poprzez realizację zieleni urządzonej ogólnodostępnej dla mieszkańców, tj. nowych nasadzeń zieleni wysokiej izolacyjnej od strony ul. Plac Targowy i zieleni niskiej urządzonej w obrębie strefy wejściowej budynku oraz zieleni urządzonej prywatnej – ogrody przynależące do mieszkań na parterze;
- 6) miejsc postojowych – terenowych urządzonych na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/5 oraz zlokalizowanych w garażu podziemnym;
- 7) urządzeń infrastruktury technicznej, tj. przyłączy i sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej oraz gazowej lub własnego źródła ciepła – na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

3. Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 (działki ozn. nr ewid. gruntu 1924/8 i 1924/3) oraz ul. Krakowskiej (działka ozn. nr ewid. gruntu 309/12);
- 2) sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działkach ozn. nr ewid. gruntu: 1927/1, 1928 i 1929/1.

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, na cele socjalno-bytowe mieszkańców oraz utrzymanie budynku i terenu zielonego – 3 200 m³/rok,
 - b) na energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na oświetlenie terenowych miejsc postojowych i ciągów pieszych, oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych mieszkań wraz z oświetleniem komunikacji wewnątrz budynku (korytarzy, klatki schodowej) oraz parkingu podziemnego – 25 000 kWh/rok,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 3 200 m³/rok;
- 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 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 wydzielonym miejscu, w postaci zadaszanej wiaty, 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 o pięciu kondygnacjach nadziemnych, jednej kondygnacji podziemnej, z jedną klatką schodową oraz windą; dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się jako płaski; na kondygnacji podziemnej projektuje się garaż podziemny dla samochodów osobowych na 24 miejsca postojowe i pomieszczenia techniczne; na pierwszej kondygnacji (parterze) projektuje się 8 lokali mieszkalnych, pomieszczenie gospodarcze, komórki lokatorskie, wózkownię/rowerownię i komunikację; na pozostałych czterech kondygnacjach projektuje się po 8 lokali mieszkalnych, komórki lokatorskie oraz komunikację,
 - b) tereny utwardzone, tj. komunikację wewnętrzną w postaci ciągów pieszych i ciągów pieszo-jezdných, z wyznaczonymi miejscami postojowymi terenowymi oraz miejscem gromadzenia odpadów stałych,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną – zieleń niską i zieleń wysoką oraz ogrody,
 - d) bezpośredni zjazd 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): 0,2207 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: 14,5 m - 16 m,
- b) szerokość kondygnacji nadziemnej: 16 m - 17 m,
- c) długość kondygnacji nadziemnej: 30 m - 39 m,
- d) ilość kondygnacji nadziemnych: 5,
- e) ilość kondygnacji podziemnych: 1;

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 nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową – inwestycja będzie zlokalizowana na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/5, 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 Strzelce Opolskich.

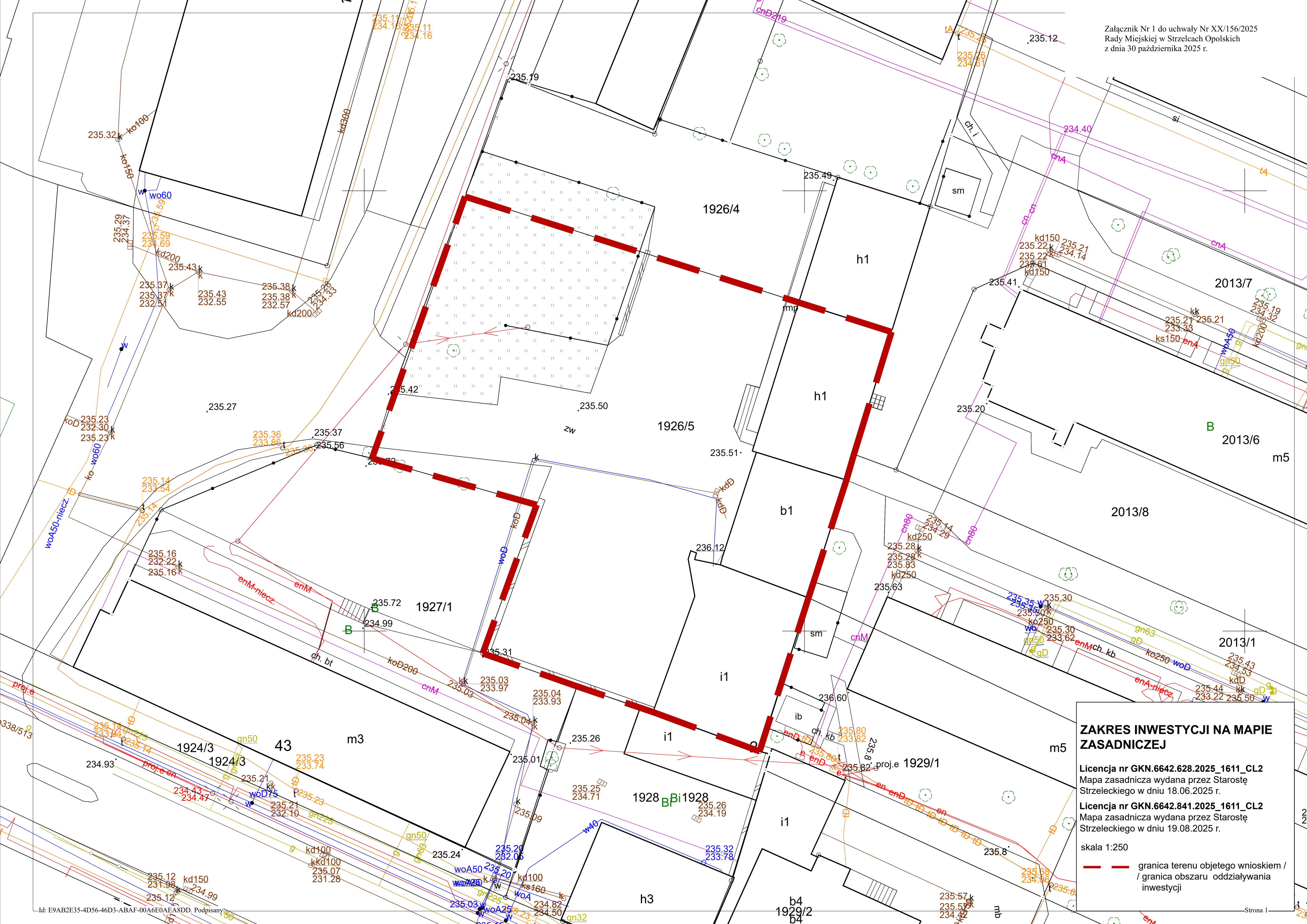
§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bogdan Małycha



ZAKRES INWESTYCJI NA MAPIE ZASADNICZEJ

Licencja nr GKN.6642.628.2025_1611_CL2
Mapa zasadnicza wydana przez Starostę
Strzeleckiego w dniu 18.06.2025 r.

Licencja nr GKN.6642.841.2025_1611_CL2
Mapa zasadnicza wydana przez Starostę
Strzeleckiego w dniu 19.08.2025 r.

skala 1:250

— — granica terenu objętego wnioskiem /
/ granica obszaru oddziaływania
inwestycji



- LEGENDA - PZT**
- Teren objęty opracowaniem
 - Wejście do budynku
 - Wjazd do garażu podziemnego
 - Zjazd na działkę
 - Miejsce gromadzenia odpadów stałych
 - Ilość kondygnacji nadziemnych
 - Miejsce postojowe terenowe
 - Miejsce postojowe terenowe dla osób niepełnosprawnych
 - Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
 - Ciagi pieszo-jezdne
 - Ciagi piesze
 - Prywatny taras
 - Powierzchnia biologicznie czynna zieleni urządzona publicznie
 - Powierzchnia biologicznie czynna zieleni urządzona prywatnie - ogrody
 - Powierzchnia biologicznie czynna - żwir zieleni urządzona publicznie
 - Ogrodzenie
 - Projektowana zieleni wysoka
 - Projektowana zieleni niska
 - Elementy przeznaczone do usunięcia / rozbiórki
 - Oświetlenie zewnętrzne terenu

- LEGENDA - SIECI**
- Istniejąca sieć wodociągowa
 - Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
 - Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
 - Istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia
 - Istniejąca sieć ciepłownicza
 - Istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia
 - Istniejąca sieć teleinformatyczna

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU skala 1:250

GREBSKI PRACOWNIA PROJEKTOWA
mgr inż. arch. Tomasz Grebski +48 608 744 552
Nysa, ul. Ogrodowa 2/7 +48 882 159 677
Opole, plac św. Sebastiana 3/2 +48 504 914 383
pracownia@grebski.pl www.grebski.pl

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU	
adres	Strzelce Opolskie, ul. Plac Targowy dz. ewid.: 1926/5 (przed podziałem 1926/2) obręb: STRZELCE OPOLSKIE powiat: strzelecki, gmina: Strzelce Opolskie
projektant inżynier architekt	mgr inż. arch. Tomasz Grebski upr. nr 09/DSOKK/2013
opracowanie architekta	mgr inż. arch. Justyna Aspres-Kulik

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
tytuł projektu	PK/PZT	data 2025.07	skala 1:250
tytuł rysunku	PK/PZT	strona 1	Strona 1