

Projekt

z dnia 13 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 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 przeznacza się obszarów ani powierzchni 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) rozbiorczy 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-jezdnych 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 parkingów 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 zadaszonej 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-jezdnych, 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 nieruchomość, 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.

ARCHITEKT MIEJSKI
Magdalena Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

ADWOKAT PRAWNY
Paulina Jańczuk-Pawlica
Paulina Jańczuk-Pawlica
KT - 4174

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.2025
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 30 października 2025 r.



LEGENDA - PZI

temat skłoty opracowania
Widok do budynku
Widok do garażu podziemnego
Zjazd na ulicę
Miejsca gromadzenia odpadów stałych
Zjazd na ulicę
Róża kandydowania nuczynym
Miejsca postojowe terenowe
Miejsca postojowe terencowe dla osób niepełnosprawnych
Ciepły parking
Ciepły parking
Płytki teras
Powierzchnia biologicznie czynna
Ciepły parking publiczny
Powierzchnia biologicznie czynna
Zjazd na plac parkingowy - ogrody
Zjazd na plac parkingowy - taras
Zjazd na plac parkingowy - taras
Ogrodzenie
Projektowana zielona wyspa
Projektowana zielona trasa
Elementy przetranszowane z urbanistyki i rozbiłki
Określenie ewentualnego tarasu

LEGENDA - SEC


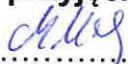
terasa siek. woszczynowa
terasa siek. kwadratowa
terasa siek. kwadratowa (bezszewowa)
terasa siek. kwadratowa (z szewem)
terasa siek. kwadratowa (z szewem)
terasa siek. kwadratowa (z szewem)
terasa siek. kwadratowa (z szewem)
terasa siek. kwadratowa (z szewem)
terasa siek. kwadratowa (z szewem)

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
skala 1:250

GRZEBSKI PRACOWNIA PROJEKTYWA
mgr inż. arch. Tomasz Grzebski
ul. J. Orłowskiego 27
60-504 Poznań
www.grzebski.pl
tel. 71 78 11 11

ORAZ ZAGOSPODAROWANIE TERENU
mgr inż. arch. Tomasz Grzebski
ul. J. Orłowskiego 27
60-504 Poznań
www.grzebski.pl
tel. 71 78 11 11

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PKS 2025.07.1250

Właściwy przełożony 	Osoba referująca Magdalena Wolańska	Data przekazania 13 10.2025 r.	Potwierdzenie przyjęcia 
--	---	---	--

A.6730.13.15.2025

Wniosek na posiedzenie Komisji Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Komisji Gospodarki Komunalnej i Majątku Gminy

w sprawie: zaopiniowania projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Plac Targowy

I. Zwięzły opis sprawy

Dnia 8 września 2025 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, obejmującej działkę ozn. nr ewid. gruntu 1926/5 położoną w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Plac Targowy, polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 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.), inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z art. 64 ust. 2 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 późn. zm.) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Zgodnie z art. 70 tej ustawy, do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe w zakresie zgodności inwestycji mieszkaniowej ze studium.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 23 kwietnia 2007 r. „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki**”, przyjętym Uchwałą 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 (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 23 marca 2007 r. Nr 21, poz. 926):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1926/5** położona w miejscowości **Strzelce Opolskie**, na której **planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej**, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U14 – teren usług**. Ustalenia planu są następujące, cyt.:

„**§ 14. 1. Ustala się tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1 do U-16**, dla których obowiązują następujące rodzaje **przeznaczenia**:

- 1) *podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² oraz świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;*
- 2) *uzupełniające:*
 - a) *mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:*
 - *powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku,*
 - *powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,*
 - b) *urządzenia sportowo-rekreacyjne,*
 - c) *urządzenia towarzyszące oraz zieleń.*
2. *Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-9, U-10, U-12, U-14** obowiązuje lokalizacja zieleni w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.*
3. *Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
 - 1) *na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 5 pkt 1;*
 - 2) *na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-3, U-4, U-7, U-8, U-13** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3;*
 - 3) *na terenie oznaczonym symbolem **U-15** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.*
4. *Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
 - 1) *dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;*
 - 2) *w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne;*
 - 3) *ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu;*
 - 4) *okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie linie zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m;*
 - 5) *dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:*
 - a) *dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m,*
 - b) *procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy;*
 - 6) *obowiązują następujące maksymalne wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:*
 - a) **U-1** - *trzy kondygnacje nadziemne*
 - b) **U-2** - *trzy kondygnacje nadziemne*
 - c) **U-3** - *trzy kondygnacje nadziemne*
 - d) **U-4** - *cztery kondygnacje nadziemne*
 - e) **U-5** - *trzy kondygnacje nadziemne*
 - f) **U-6** - *trzy kondygnacje nadziemne*
 - g) **U-7** - *trzy kondygnacje nadziemne*

- h) **U-8** - cztery kondygnacje nadziemne
 - i) **U-9** - trzy kondygnacje nadziemne
 - j) **U-10** - trzy kondygnacje nadziemne
 - k) **U-11** - trzy kondygnacje nadziemne
 - l) **U-12** - trzy kondygnacje nadziemne
 - m) **U-13** - trzy kondygnacje nadziemne
 - n) **U-14** - cztery kondygnacje nadziemne
 - o) **U-15** - trzy kondygnacje nadziemne
 - p) **U-16** - trzy kondygnacje nadziemne
- 7) obowiązują następujące maksymalne wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) **U-1** - 0,70
 - b) **U-2** - 0,70
 - c) **U-3** - 0,70
 - d) **U-4** - 0,70
 - e) **U-5** - 0,65
 - f) **U-6** - 0,70
 - g) **U-7** - 0,80
 - h) **U-8** - 0,80
 - i) **U-9** - 0,70
 - j) **U-10** - 0,65
 - k) **U-11** - 0,65
 - l) **U-12** - 0,65
 - m) **U-13** - 0,80
 - n) **U-14** - 0,65
 - o) **U-15** - 0,70
 - p) **U-16** - 0,65
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.15;
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-3, U-4, U-15** nakazuje się wykonanie dominant, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu;
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-7** dopuszcza się włączenie do bilansu przyulicznych miejsc parkingowych;
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-15** obowiązują wskaźniki wymienione w pkt 2, powiększone o 50%; co najmniej połowa parkingów zlokalizowanych na tym terenie powinna być publicznie dostępna.
7. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.”

Zgodnie z opracowaniem „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie**”, przyjętym 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.:

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1926/5** położona w **Strzelcach Opolskich**, na której **planowana jest inwestycja mieszkaniowa**, znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem **MU - obszar mieszkaniowo-usługowy**.

Ponadto działka położona jest w granicy strefy zabudowy śródmiejskiej „A”. Strefa ta obejmuje obszar śródmieścia rozumianego jako funkcjonalne centrum miasta cechujące się koncentracją funkcji centrotwórczych, zwartą, intensywną zabudową, historycznym układem urbanistycznym oraz ukształtowaną zabudową pierzei ulicznych.

Symbol obszaru	Nazwa obszaru	Kierunki zagospodarowania
MU	Obszar mieszkaniowo-usługowy	<p>Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, - usługi podstawowe, - usługi ponadpodstawowe, z wyjątkiem: szpitali, więziennictwa, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², - zieleń urządzoną, - drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszo-rowerowe, - garaże podziemne i wielopoziomowe. <p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach położonych w zabudowie śródmiejskiej należy dążyć do ukształtowania zwartych pierzei ulicznych, podkreślających układ urbanistyczny miasta, - nakaz uwzględniania wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, - na terenach usługowych - kształtowanie przestrzeni publicznych na potrzeby mieszkańców oraz zieleni urządzonej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym, - utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w planach miejscowych obowiązujących przed dniem uchwalenia niniejszego studium, - lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru. <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

		<ul style="list-style-type: none"> - lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², - lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na odrębnych działkach niezwiązanych z zabudową mieszkaniową, - lokalizacji składów i magazynów oraz działalności produkcyjnej, - chowu i hodowli zwierząt, <p>lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>
--	--	--

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu określone w studium są następujące:

- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% w strefie „A”,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

Złożony przez inwestora wniosek dnia 8 września 2025 r. jest zgodny z ww. zapisami studium.

Jak wynika z wniosku, inwestycja będzie realizowana na terenie objętym ww. planem miejscowym, ale w oparciu o specustawę, z uwagi na niekorzystne zapisy tego planu dla zamierzenia inwestora (brak zgodności z ustaleniami planu miejscowego) zawarte w Uchwale w § 14 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 3 i pkt 6 lit. n.

W ramach prowadzonej procedury formalno-prawnej:

- zamieszczono wniosek wraz dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia jego zamieszczenia;
- ogłoszono w prasie miejscowej przez obwieszczenie (Strzelec Opolski Nr 36 (1349) z okresu 9-15 września 2025 r. z dnia 9 września 2025 r.), a także w sposób zwyczajowo przyjęty (BIP, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na słupie ogłoszeniowym w rejonie terenu inwestycji) – o zamieszczeniu wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy;
- powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia – pisma z dnia 10 września 2025 r.:
 - Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
 - dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych,
 - właściwy dla proponowanej lokalizacji inwestycji organ prowadzący kataster nieruchomości – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
 - Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w odniesieniu do obiektów budowlanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze,
 - właściwego dla miejsca lokalizacji inwestycji komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- starostę – w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego – w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,
 - właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - zarząd województwa – w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;
- wystąpiono o uzgodnienie wniosku do właściwego zarządcy drogi – w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego – pismo z dnia 10 września 2025 r.;
- przekazano inwestorowi do wiadomości wszystkie otrzymane opinie.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących burmistrz przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Wobec nieprzedstawienia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za uzgodnienie wniosku (art. 7 ust. 15 ustawy) i nie zachodzi potrzeba przedkładania radzie gminy wyniku dokonanych uzgodnień.

II. Przygotowane projekty aktów prawnych i innych dokumentów

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem i załącznikami graficznymi.

III. Załączniki:

Projekt uchwały z załącznikami graficznymi.

ARCHITEKT MIEJSKI

Magdalena
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

.....
/podpis kierownika komórki organizacyjnej/

IV. Opinia lub stanowisko wyrażone w sprawie przez Komisję Rady Miejskiej

.....
Komisja Gospodarki Komunalnej i Mopstwa Gminy
opiniowała wniosek jednogłośnie
przytuliwie
.....

Koz
.....
/podpis przewodniczącego Komisji Rady Miejskiej/

Strzelce Opolskie, dnia 17 października 2025 r.

**Pan Bogdan Małycha
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Strzelcach Opolskich
w miejscu**

Proszę o skierowanie pod obrady sesji Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Plac Targowy.

Projekt uchwały został przedstawiony na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Majątku Gminy w dniu 16 października 2025 r. i zaopiniowany pozytywnie.

Dnia 8 września 2025 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, obejmującej działkę ozn. nr ewid. gruntu 1926/5 położoną w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Plac Targowy, polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu (z wnioskiem można zapoznać się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich pod adresem: https://bip.strzelceopolskie.pl/komunikaty_i_wykazy/Wnioski_o_ustalenie_lokalizacji_inwestycji_mieszkaniowej.html).

Jak wynika ze złożonego wniosku, inwestycja będzie realizowana na terenie objętym planem miejscowym, ale w oparciu o specustawę, z uwagi na niekorzystne zapisy tego planu dla zamierzenia inwestora (brak zgodności z ustaleniami planu miejscowego) zawarte w § 14 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 3 i pkt 6 lit. n uchwały przyjmującej plan miejscowy.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 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.), inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z art. 64 ust. 2 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 późn. zm.) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Zgodnie z art. 70 tej ustawy, do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe w zakresie zgodności inwestycji mieszkaniowej ze studium.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Planowana inwestycja również nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, gdyż gmina nie dysponuje taką uchwałą.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących burmistrz przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, a także opracowanie ekofizjograficzne i prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby planu miejscowego obowiązującego na terenie (planowanej) inwestycji mieszkaniowej.

d powołaniem

BURMISTRZ
Jan Wróblewski
Jan Wróblewski

W załączeniu:

- uzasadnienie do uchwały
- projekt uchwały składający się z:
 - uchwały, załącznika nr 1 do uchwały – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową,
 - załącznika nr 2 do uchwały – planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową
- wykaz: uwag, opinii (wraz z ich kopiami) i uzgodnień
- opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby planu miejscowego obowiązującego na terenie inwestycji mieszkaniowej – skan w wersji elektronicznej

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) Aa

Sprawę prowadzi: Biuro Architekta Miejskiego,
Magdalena Wolańska, tel. 77 404 9347

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr/2025
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia października 2025 r.**

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Plac Targowy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 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.) inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dnia 8 września 2025 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu na działce ozn. nr ewid. gruntu 1926/5 położonej w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Plac Targowy.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie cytowanej wyżej ustawy wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich do rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 70 ust. 2 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 późn. zm.), do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, m.in. w zakresie zgodności inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w brzmieniu przed dniem wejścia w życie ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, terenów, na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz terenów, na których jest zlokalizowany budynek biurowy (art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących). Teren inwestycji mieszkaniowej nie stanowi żadnego z ww. terenów. Warunek niesprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego również nie ma zastosowania, gdyż gmina nie dysponuje taką uchwałą.

Zgodnie z opracowaniem „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie**”, przyjętym 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.:

➤ działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1926/5** położona w **Strzelcach Opolskich**, na której **planowana jest inwestycja mieszkaniowa**, znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem **MU - obszar mieszkaniowo-usługowy**.

Ponadto działka położona jest w granicy strefy zabudowy śródmiejskiej „A”. Strefa ta obejmuje obszar śródmieścia rozumianego jako funkcjonalne centrum miasta cechujące się koncentracją funkcji centrotwórczych, zwartą, intensywną zabudową, historycznym układem urbanistycznym oraz ukształtowaną zabudową pierzei ulicznych. W strefie ustala się m.in. równorzędność funkcji usługowych i mieszkaniowych na obszarach MU oraz dopuszcza się zmniejszenie liczby przynależnych miejsc do parkowania, lecz nie więcej niż o 50%, oraz wskazanie miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach i wzdłuż dróg, na zasadach określonych w planach miejscowych.

Ustalenia studium dla obszaru o symbolu MU są następujące, cyt.:

„Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
- usługi podstawowe,
- usługi ponadpodstawowe, z wyjątkiem: szpitali, więziennictwa, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zieleni urządzonej,
- drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszo-rowerowe,
- garaże podziemne i wielopoziomowe.

Ustala się:

- na terenach położonych w zabudowie śródmiejskiej należy dążyć do ukształtowania zwartych pierzei ulicznych, podkreślających układ urbanistyczny miasta,
- nakaz uwzględniania wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- na terenach usługowych - kształtowanie przestrzeni publicznych na potrzeby mieszkańców oraz zieleni urządzonej.

Dopuszcza się:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym,
- utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w planach miejscowych obowiązujących przed dniem uchwalenia niniejszego studium,
- lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru.

Zakazuje się:

- wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na odrębnych działkach niezwiązanych z zabudową mieszkaniową,
- lokalizacji składów i magazynów oraz działalności produkcyjnej,

- chowu i hodowli zwierząt,
- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu określone w studium są następujące:

- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% dla strefy „A”,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

Zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, stanowiącą załącznik nr 9 do wniosku inwestora, minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 688,10 m², co stanowi 31,2% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, zatem w uchwale przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodną ze studium wynoszącą 25%.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Dla terenu objętego wnioskiem od dnia 23 kwietnia 2007 r. obowiązuje „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki**”, przyjęty Uchwałą 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 (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 23 marca 2007 r. Nr 21, poz. 926).

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej, tj. działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1926/5** położona w miejscowości **Strzelce Opolskie**, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U14 – teren usług**. Ustalenia planu są następujące, cyt.:

„§ 14. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1** do **U-16**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² oraz świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku,
 - powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-9, U-10, U-12, U-14** obowiązuje lokalizacja zieleni w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 5 pkt 1;

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-3, U-4, U-7, U-8, U-13** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **U-15** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu;
 - 4) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie linie zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylne i rampy – nie więcej niż 1.5 m;
 - 5) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m,
 - b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) obowiązują następujące maksymalne wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **U-1** - trzy kondygnacje nadziemne
 - b) **U-2** - trzy kondygnacje nadziemne
 - c) **U-3** - trzy kondygnacje nadziemne
 - d) **U-4** - cztery kondygnacje nadziemne
 - e) **U-5** - trzy kondygnacje nadziemne
 - f) **U-6** - trzy kondygnacje nadziemne
 - g) **U-7** - trzy kondygnacje nadziemne
 - h) **U-8** - cztery kondygnacje nadziemne
 - i) **U-9** - trzy kondygnacje nadziemne
 - j) **U-10** - trzy kondygnacje nadziemne
 - k) **U-11** - trzy kondygnacje nadziemne
 - l) **U-12** - trzy kondygnacje nadziemne
 - m) **U-13** - trzy kondygnacje nadziemne
 - n) **U-14** - cztery kondygnacje nadziemne
 - o) **U-15** - trzy kondygnacje nadziemne
 - p) **U-16** - trzy kondygnacje nadziemne
 - 7) obowiązują następujące maksymalne wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **U-1** - 0,70
 - b) **U-2** - 0,70
 - c) **U-3** - 0,70
 - d) **U-4** - 0,70
 - e) **U-5** - 0,65
 - f) **U-6** - 0,70
 - g) **U-7** - 0,80
 - h) **U-8** - 0,80
 - i) **U-9** - 0,70
 - j) **U-10** - 0,65
 - k) **U-11** - 0,65

- l) **U-12** - 0,65
- m) **U-13** - 0,80
- n) **U-14** - 0,65
- o) **U-15** - 0,70
- p) **U-16** - 0,65

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.15;
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-3, U-4, U-15** nakazuje się wykonanie dominant, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
- 5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.
- 6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu;
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-7** dopuszcza się włączenie do bilansu przyulicznych miejsc parkingowych;
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-15** obowiązują wskaźniki wymienione w pkt 2, powiększone o 50%; co najmniej połowa parkingów zlokalizowanych na tym terenie powinna być publicznie dostępna.
- 7. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.”

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie zapisów planu zawartych w ww. Uchwale w § 14 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 3 i pkt 6 lit. n.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

Argumentem przemawiającym za podjęciem stosownej uchwały wspierającej realizację inwestycji związanych z budową budynków wielorodzinnych jest rozwój gospodarczy gminy Strzelce Opolskie. Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza warunki do sprawnego funkcjonowania i rozwoju gospodarki. Polepszenie kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego. Planowana inwestycja mieszkaniowa poszerza ofertę mieszkaniową na terenie gminy.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Główne procesy i zjawiska warunkujące kształt przestrzeni i sposób jej wykorzystywania dotyczą m.in. rozwoju mieszkalnictwa. Ta potrzeba rozwojowa gminy ma odzwierciedlenie w zapisach studium.

Na terenie miasta Strzelce Opolskie istnieje potrzeba budowy budynków wielorodzinnych o średnim standardzie, w tym mieszkań małych i średnich przeznaczonych zarówno dla osób starszych i samotnych, jak i młodych rodzin.

Mając na uwadze powyższe, wnioskowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na obszarze przeznaczonym w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uwzględnia potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przeprowadzona w dokumencie studium analiza wskazuje na nadwyżki terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie wszystkich funkcji położonych w granicach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Największe nadwyżki występują w mieście Strzelce Opolskie. Dlatego zasadne jest dokonanie korekty umożliwiającej równomierny rozwój terenów, które do tej pory nie były przeznaczane w planach miejscowych pod zabudowę. Zasadna jest korekta rozmieszczenia poszczególnych funkcji uwzględniająca dostęp do istniejącej sieci drogowej w celu minimalizacji obciążeń finansowych wynikających z potrzeby budowy infrastruktury technicznej – przy jednoczesnym zapobieganiu nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy.

Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie zabudowy 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 w 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.

Z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały dotyczącej wnioskowanej inwestycji wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Wobec nieprzedstawienia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie uznaje się za uzgodnienie wniosku (art. 7 ust. 15 ustawy) i nie zachodzi potrzeba przedkładania radzie gminy wyniku dokonanych uzgodnień.

Obwieszczeniem z dnia 9 września 2025 r. poinformowano o zamieszczeniu wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich ze wskazaniem, iż uwagi należy składać w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku. W terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga, zatem nie zachodzi potrzeba przedkładania uwag radzie gminy.

W ramach prowadzonej procedury formalno-prawnej:

- zamieszczono wniosek wraz dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia jego zamieszczenia;
- ogłoszono w prasie miejscowej przez obwieszczenie (Strzelec Opolski Nr 36 (1349) z okresu 9-15 września 2025 r. z dnia 9 września 2025 r.), a także w sposób zwyczajowo przyjęty (BIP, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na słupie ogłoszeniowym w rejonie terenu inwestycji) – o zamieszczeniu wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy;
- powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia – pisma z dnia 10 września 2025 r.:
 - Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,

- dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych,
- właściwy dla proponowanej lokalizacji inwestycji organ prowadzący kataster nieruchomości – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w odniesieniu do obiektów budowlanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze,
- właściwego dla miejsca lokalizacji inwestycji komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- starostę – w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego – w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,
- właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- zarząd województwa – w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;
- wystąpiono o uzgodnienie wniosku do właściwego zarządcy drogi – w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego – pismo z dnia 10 września 2025 r.;
- przekazano inwestorowi do wiadomości wszystkie otrzymane opinie.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ww. ustawie i ich spełnienie przez wnioskodawcę, Burmistrz Strzelec Opolskich przedkłada Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Plac Targowy wraz z wykazem uzyskanych opinii. Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice oraz planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje cytowany wyżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

ARCHITEKT MIEJSKI

 mgr inż. arch. Magdalena Wolańska