

Projekt

z dnia 2 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 2026 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Zamkowej

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie poprzez odbudowę zamku na obiekt o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym dwupoziomowym wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Zamkowej, planowanej do realizacji na działkach ozn. nr ewid. gruntu: 1970/19, 1971/9, 1971/5 i 1972/3, obręb Strzelce Opolskie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RAJCA PRAWNY
mgr Jan Góral
nr kt-2442

ARCHITEKT MIEJSKI
Magdalena Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

Strzelce Opolskie, dnia 6 lipca 2026 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 odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Zamkowej.

Projekt uchwały zostanie przedstawiony na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Majątku Gminy oraz Komisji Gospodarki i Rozwoju.

Dnia 18 maja 2026 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie poprzez odbudowę zamku na obiekt o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym dwupoziomowym wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Zamkowej, planowanej do realizacji na działkach ozn. nr ewid. gruntu: 1970/19, 1971/9, 1971/5 i 1972/3, obręb Strzelce Opolskie (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).

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 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, inwestycje 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 ust. 2 tej ustawy, do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe w zakresie zgodności inwestycji ze studium. Gmina nie dysponuje uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy 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.

Wymogiem ustawowym ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wynikającym z art. 7 ust. 14 ustawy, jest wystąpienie o uzgodnienie wniosku z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw), a także z zarządcą drogi (w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego).

Organy uzgadniające dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia burmistrza o uzgodnienie. Nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku. Uzyskane na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 i 4 ustawy uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządcy drogi gminnej były negatywne. Wnioskodawca nie dokonał modyfikacji wniosku polegającej na uwzględnieniu zastrzeżeń zawartych w uzgodnieniach.

W tej sytuacji, wobec braku uzgodnienia wniosku z wojewódzkim konserwatorem zabytków i z zarządcą drogi gminnej, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich nie może podjąć uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Brak uzgodnienia w tym zakresie powoduje konieczność przyjęcia uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż wniosek inwestora nie uzyskał akceptacji ze strony wojewódzkiego konserwatora zabytków i właściwego zarządcy drogi gminnej, co oznacza brak zgody na akceptację rozwiązania przedłożonego we wniosku.

Wobec odmowy uzgodnienia wniosku przez wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządcę drogi gminnej, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy zachodzi konieczność podjęcia uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Z poważaniem

BURMISTRZ
N. Wróblewski
Jan Wróblewski

W załączeniu:

- uzasadnienie do uchwały
- projekt uchwały
- wykaz: uwag, opinii i uzgodnień (wraz z ich kopiami)
- 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/....../2026
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 2026 r.**

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Zamkowej

Uchwałę przygotowano na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy inwestor, który zamierza realizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem burmistrza z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej do właściwej miejscowo rady gminy, a rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

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 wniosku przez właściwe organy. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich do rozpatrzenia.

Dnia 18 maja 2026 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie poprzez odbudowę zamku na obiekt o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym dwupoziomowym wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie przy ul. Zamkowej, planowanej do realizacji na działkach ozn. nr ewid. gruntu: 1970/19, 1971/9, 1971/5 i 1972/3 obręb Strzelce Opolskie. Wniosek był kompletny.

Teren objęty planowaną inwestycją położony jest w ścisłym centrum miasta w rejonie ulic: Marii Konopnickiej, Zamkowej i Parkowej, na terenie zabytkowego parku oraz układu urbanistycznego starego miasta wpisanych do rejestru zabytków, objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych i na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz dotyczy ruin zabytkowego zamku.

Na terenie inwestycji znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

- ruiny zamku, nr rej. 973/65 z dnia 28 stycznia 1965 r.,
- brama do zespołu zamkowego wraz z posągami św. Floriana i św. Jana Nepomucena, nr rej. 973/65 z dnia 28 stycznia 1965 r. (w części),
- park w zespole zamkowym, park miejski, nr rej. 22/48 z dnia 28 stycznia 1949 r. oraz nr rej. 104/84 z dnia 6 lutego 1984 r.,
- układ urbanistyczny starego miasta, nr rej. 39/49 z dnia 10 czerwca 1949 r.

Na terenie inwestycji znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (prowadzonej na podstawie Zarządzenia Nr 145/2019 Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 29 lipca 2019 r.) jako:

- RUINA ZAMKU – karta gminnej ewidencji zabytków nr 1/1320,
- BRAMA DO ZESPOŁU ZAMKOWEGO – karta gminnej ewidencji zabytków nr 313/1320,
- POZOSTAŁOŚCI MURU OBRONNEGO – karta gminnej ewidencji zabytków nr 317/1320.

Dla terenu objętego wnioskiem od dnia 12 stycznia 2018 r. obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego”, przyjęty Uchwałą Nr XL/322/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Parku Miejskiego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 12 grudnia 2017 r. poz. 3199), zgodnie z którym:

- działka ozn. nr ewid. gruntu 1970/19 obręb Strzelce Opolskie znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U6 – teren usług;
- działka ozn. nr ewid. gruntu 1971/5 obręb Strzelce Opolskie znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDX1 – teren publicznego ciągu pieszego;
- działka ozn. nr ewid. gruntu 1971/9 obręb Strzelce Opolskie znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U6 – teren usług i KX1 – teren publicznego ciągu pieszego;
- działka ozn. nr ewid. gruntu 1972/3 obręb Strzelce Opolskie znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KX1 – teren publicznego ciągu pieszego.

Zgodnie z przepisami art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest ona zgodna z planem ogólnym gminy (ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Gmina nie dysponuje uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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 ww. Uchwale w sprawie uchwalenia planu miejscowego w § 29 ust. 1 pkt 1, ust. 4 pkt 6 i 7 oraz ust. 5 pkt 1.

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.:

- teren objęty wnioskiem, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa, znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem U - obszar usługowy, który obejmuje istniejące i planowane tereny usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:
 - usługi podstawowe,
 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz wielorodzinną z usługami,
 - parkingi publiczne i garaże wielopoziomowe,
 - zieleń urządzoną i wody śródlądowe.

Ponadto teren inwestycji położony 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.

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

- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowana inwestycja jest zgodna z kierunkiem rozwoju przyjętym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach, o których mowa w art. 5 ustawy, tj. na terenach:

- podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych,
- otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, spełniając tym samym wymóg art. 6. ust. 4 ustawy.

Rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze również pod uwagę stan zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W studium przeprowadzono szereg analiz, w tym analizy ekonomiczne, demograficzne, społeczne i środowiskowe, których efektem było przeznaczenie poszczególnych terenów pod określone funkcje zagospodarowania.

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.

Na terenie gminy Strzelce Opolskie w ramach uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono obszary, na których wskazuje się możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast potrzeby mieszkaniowe realizowane są w sposób zrównoważony, na terenach przygotowanych do przyjęcia odpowiedniej liczby mieszkańców z zachowaniem ładu przestrzennego. Potrzeby i możliwości mieszkaniowe na terenie Gminy Strzelce Opolskie nie są zagrożone.

Zgodnie z art. 7 ust. 10, 12 i 14 ustawy, Burmistrz Strzelec Opolskich:

- zamieścił przedmiotowy wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Strzelce Opolskie, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, a informację o zamieszczeniu wniosku podał do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Strzelce Opolskie (prasa, BIP, tablica ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich);
- powiadomił organy, instytucje i inne podmioty opiniujące i uzgadniające o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień. Równolegle Burmistrz Strzelec Opolskich wystosował wnioski o opinię do:
 - Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
 - Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gliwicach,
 - Zarządu Zlewni w Opolu,
 - Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich – Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
 - Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie,

- Opolskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Opolu,
- Starosty Strzeleckiego w Strzelcach Opolskich – Geologa Powiatowego,
- Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Opolu – Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Opolu,
- spółki Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Oddział w Katowicach,
- spółki Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Opolu,
- Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu,
- Komendanta Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Delegatury w Opolu,
- Agencji Wywiadu w Warszawie,
- Zarządu Województwa Opolskiego,

oraz o uzgodnienie do:

- Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw,
- właściwych zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Opolu i Referatu Infrastruktury Technicznej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, organy przekazują opinie w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia oraz dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie. Nieprzedstawienie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Nieprzedstawienie stanowiska dotyczącego uzgodnienia w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W ramach opiniowania wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej został zaopiniowany przez:

- 1) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu pismem z dnia 25 maja 2026 r. nr CWCR OZ_Opole-SL.0732.59.2026 – opinia pozytywna;
- 2) Opolskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Opolu pismem z dnia 3 czerwca 2026 r. nr WPZ.5263.45.2026 – opinia pozytywna.

Swoją opinię przedstawił również:

- 1) Zastępca Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gliwicach pismem z dnia 22 maja 2026 r. nr C.RPU.502.60.2026. W piśmie poinformował, że w przypadku ujawnienia na terenie inwestycji urządzeń melioracji wodnych, w tym istniejących ciągów drenarskich oraz rowów wraz z budowlami powiązanymi z nimi funkcjonalnie, należy zastosować rozwiązania projektowe zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie oraz eliminujące ewentualne kolizje z planowaną inwestycją. W razie uszkodzenia tych urządzeń inwestor zobowiązany będzie do usunięcia powstałych szkód na własny koszt;

- 2) Starosta Strzelecki pismem z dnia 25.05.2026 r. nr GKN.6630.38.2026.TD, w którym poinformował, że na terenie objętym wnioskiem znajdują się sieci uzbrojenia terenu. Do pisma dołączono załącznik graficzny nr 1.

Negatywna opinia została wydana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja na posiedzeniu w dniu 28 maja 2026 r. zaopiniowała negatywnie wniosek ze względu na zmianę przeznaczenia terenu i obiektu z funkcji usługowej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Kierunek przyjęty w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przeznaczenie ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są właściwe. Jest to teren i obiekt o wysokich walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, który winien pełnić funkcję użytku publicznego, ogólnodostępnego dla mieszkańców gminy, wpływający na wizerunek miasta i tożsamość mieszkańców. Teren przestrzennie jest i powinien pozostać integralną częścią zabytkowego parku. Ponadto Komisja negatywnie zaopiniowała przyjęte gabaryty obiektu, w tym wysokość i geometrię dachu, z uwagi na ochronę konserwatorską. Zmiana gabarytów obiektu spowoduje zakłócenie kompozycji i proporcji w stosunku do historycznego.

Negatywne stanowisko dla przedmiotowej inwestycji wydał:

- 1) zarządca dróg gminnych pismem z dnia 9 czerwca 2026 r. nr ITI.7226.24.2026.RW. W swoim piśmie wskazał, że nie planuje prowadzić jakichkolwiek działań modernizacyjnych polegających na budowie, przebudowie, bądź rozbudowie ul. Zamkowej. Przyjęte we wniosku połączenie inwestycji z drogą publiczną o szerokości minimalnej mniejszej niż 6 m w stanie istniejącym jest niezgodne z wymogami ustawy. Ponadto skomunikowanie inwestycji mieszkaniowej z miastem poprzez ul. Zamkową spowodowałoby drastyczne zwiększenie natężenia ruchu drogowego istotnie naruszając pełnioną aktualnie funkcję (ciąg pieszo-rowerowo-jezdny). Wniosek zakłada 66 nowych miejsc postojowych w garażu podziemnym co przełoży się na zwiększenie natężenia ruchu drogowego w ul. Zamkowej o co najmniej 132 przejazdy dziennie (wjazd i wyjazd). Stanowiłoby to ponad 50% wzrost natężenia ruchu drogowego, którego droga o posiadanych aktualnie parametrach nie jest w stanie przenieść. Taki stan rzeczy w sposób istotny i jednoznaczny wpłynąłby negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego (piesi, rowerzyści) pomiędzy zabytkowym parkiem a centrum miasta, generując jednocześnie znaczące uciążliwości dla terenów mieszkaniowych, przez które droga przebiega. Uwzględnienie wniosku naruszyłoby zapisy art. 17 ust. 1 pkt 1, ustawy w myśl którego inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej WKZ) postanowieniem z dnia 11 czerwca 2026 r. nr PZP.5151.74.2026.RTK. WKZ odmówił uzgodnienia wniosku, ponieważ przedstawiona przez inwestora koncepcja architektoniczno-urbanistyczna nie daje wystarczających gwarancji zachowania wartości zabytkowych, historycznych, krajobrazowych i kulturowych ruin zamku i założenia parkowego. Stwierdził, że zamierzenie dotyczy obszaru o wyjątkowo istotnych wartościach zabytkowych, historycznych, krajobrazowych i kulturowych. Teren inwestycji obejmuje ruiny zamku w Strzelcach Opolskich, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, położone w ścisłym centrum miasta, w bezpośrednim powiązaniu z historycznym układem urbanistycznym starego miasta oraz założeniem parkowym. Zamek wraz z otoczeniem stanowi jeden z najważniejszych elementów tożsamości kulturowej Strzelec Opolskich. Jego wartość nie ogranicza się do zachowanej substancji murów, lecz obejmuje również historyczną ekspozycję ruin, relacje przestrzenne z parkiem i starym miastem, a także czytelność zniszczeń i przekształceń będących świadectwem historii obiektu. Skala

i charakter zamierzenia wskazują, że inwestycja nie ma wyłącznie charakteru konserwatorskiego lub rewaloryzacyjnego, lecz prowadzi do zasadniczego przekształcenia obecnego sposobu funkcjonowania i odbioru zespołu zamkowo-parkowego. Przyjęta funkcja, skala programu użytkowego oraz zakres projektowanych ingerencji muszą być podporządkowane nadrzędnej zasadzie ochrony autentyzmu zabytku, jego czytelności historycznej oraz wartości krajobrazowych i społecznych. W przedstawionej formie koncepcja budzi zasadnicze zastrzeżenia konserwatorskie. Nie wykazano w sposób wystarczający, że planowana odbudowa opiera się na pełnym rozeznaniu historycznym, architektonicznym, konserwatorskim i archeologicznym. Konieczne jest precyzyjne określenie, które elementy są autentyczną substancją zabytkową, które mają zostać zachowane, które mogą być uzupełnione, a które stanowiłyby współczesną kreację architektoniczną. Brak takiego rozróżnienia grozi zatarciem granicy między substancją historyczną a rekonstrukcją. Obecna ruina zamku posiada samodzielną wartość zabytkową i krajobrazową. W takim przypadku odbudowa nie może przybrać charakteru historyzującej rekonstrukcji podporządkowanej wyłącznie funkcji deweloperskiej. Konieczne jest zachowanie i wyeksponowanie autentycznych murów, nawarstwień, reliktów oraz śladów destrukcji jako integralnej części przekazu konserwatorskiego. Szczególne zastrzeżenia budzi projektowanie dwóch kondygnacji podziemnych garażu podziemnego w obrębie zespołu zamkowo-parkowego, a także projekt lokalizacji kubatury nieopodal wieży, w której planowane jest zlokalizowanie klatki schodowej z parkingu podziemnego. Ponadto przedstawiony w koncepcji układ komunikacyjny narusza istniejący układ traktów pieszych i rowerowych w parku. Dla obiektu o tej randze konieczne jest już na tym etapie sporządzenie programu konserwatorskiego.

Złożone zostały również trzy uwagi do wniosku, w ustawowym terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Strzelce Opolskie. Po terminie składania uwag wpłynęła jedna uwaga.

W uwagach zgłoszono stanowczy sprzeciw wobec przedstawionej koncepcji przekształcenia zamku w obiekt mieszkaniowy i realizacji przedłożonego wniosku. Przeznaczenie go wyłącznie na cele mieszkaniowe trwale wyłączy tę przestrzeń z użytku publicznego, zamykając ją przed mieszkańcami i turystami. Jako dobro kultury, obiekt powinien służyć celom edukacyjnym i społecznym, a nie stanowić zamkniętą enklawę.

Ponadto planowane przystosowanie obiektu zabytkowego na funkcję mieszkaniową wielorodzinną będzie kolidować z publicznym i ogólnodostępnym przeznaczeniem przyległego obszaru gminnego. Park Renardów znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie zamku jest głównym terenem rekreacyjnym w mieście oraz miejscem regularnego organizowania imprez masowych. Przedmiotowa inwestycja nie uwzględnia odmiennych wymogów funkcjonalnych obu przestrzeni, a w szczególności potrzeb lokalnej społeczności, które po zrealizowaniu inwestycji będą się wykluczały z interesem i prawami mieszkańców do zaspokajania ich podstawowych standardów bytowych, tj. niezakłóconego korzystania z nieruchomości, ochrony przed wysoką emisją hałasu, zapewnienia spokoju i odpoczynku. Ponadto okazjonalne wydarzenia w parku będą powodować utrudnienia komunikacyjne, związane ze zwiększonym ruchem pieszych oraz ruchem kołowym wokół budynku mieszkalnego, co w przyszłości może prowadzić do napięć i sporów.

Wnoszący uwagi wnoszą o nieuwzględnienie wniosku inwestora.

Zgodnie z przepisami ustawy, wszystkie opinie, uzgodnienia i uwagi przedkładane były inwestorowi w terminie 3 dni od dnia ich otrzymania przez Burmistrza Strzelce Opolskich.

Do czasu podjęcia uchwały inwestor mógł modyfikować wniosek. Zgodnie z przepisami ustawy modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień.

Inwestor nie dokonał modyfikacji wniosku.

Wymogiem ustawowym, wynikającym z art. 7 ust. 14 ustawy, jest wystąpienie o uzgodnienie wniosku z wojewódzkim konserwatorem zabytków a także z zarządcą drogi.

Organy uzgadniające dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie. Nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku. Uzyskane na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 i 4 ustawy stanowiska WKZ i zarządcy drogi gminnej były negatywne. Wnioskodawca nie dokonał modyfikacji wniosku polegającej na uwzględnieniu zastrzeżeń zawartych w uzgodnieniach.

W tej sytuacji, wobec braku uzgodnienia wniosku z WKZ i zarządcą drogi gminnej, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich nie może podjąć uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Brak uzgodnienia w tym zakresie powoduje konieczność przyjęcia uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

W opisie procedury ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w trybie art. 7 ustawy, ustawodawca świadomie wyodrębnił możliwość przedstawienia opinii do wniosku inwestora od dokonywania uzgodnień takiego wniosku. Uzgodnienie w odróżnieniu od opinii ma w tym przypadku charakter wiążący, zarówno dla organu wykonawczego, jak też organu stanowiącego.

Odmowa uzgodnienia wniosku determinuje możliwość jego pozytywnego załatwienia.

Wobec powyższego stwierdzić należy, iż wniosek inwestora nie uzyskał akceptacji ze strony wojewódzkiego konserwatora zabytków i właściwego zarządcy drogi, co oznacza brak zgody na akceptację rozwiązania przedłożonego we wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Burmistrz Strzelce Opolskich przedkłada Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich przy ul. Zamkowej wraz z wykazem uzyskanych opinii i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

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.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie bezpieczeństwo i jakość życia mieszkańców Gminy Strzelce Opolskie, zgodnie z art. 7 ust. 4, Rada Miejska podejmuje uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

ARCHITEKT MIEJSKI

mgr inż. arch. Magdalena Wolańska