Strzelce Opolskie 05.10.2026

Krzysztof Kostrzewa

URZĄD MIEJSKI
w Strzelcach Opolskich
wpł. 2026 -10- 05
L. dz. 16812/2026

Burmistrz Strzelec Opolskich
Plac Myśliwca 1
47-100 Strzelce Opolskie

W odpowiedzi na pismo z dnia 16.09.2026 nr A.6730.11.12.2026 modyfikuję wniosek z dnia 12.08.2026 o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie pomiędzy ul. Opolską i ul. Miodową na działce o nr ewid. gruntu 317/44, obręb Strzelce Opolskie o następujące dane:

1. Zmiana układu projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową "A" poprzez dostosowanie elewacji frontowej budynku do kierunku przebiegu linii zabudowy wskazanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Zagospodarowanie przestrzeni przed projektowanym budynkiem A jako przestrzeń publiczna.
3. Zachowanie istniejącego zjazdu z ul. Miodowej w dotychczasowym miejscu, tj. w osi skrzyżowania, wraz z jego dostosowaniem do warunków zjazdu publicznego oraz korektą projektowanego układu komunikacyjnego na terenie inwestycji.
4. Korektę bilansu terenu z uwzględnieniem całego obszaru działki budowlanej objętej inwestycją.
5. Uzupełnienie analizy zgodności inwestycji z ustaleniami studium poprzez odniesienie się do obu obszarów funkcjonalnych występujących na terenie objętym opracowaniem, tj. MU oraz M.
6. Uzasadnienie przyjętej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych Korektę liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla funkcji usługowej lub handlowej w celu dostosowania ich liczby do poziomu określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W załączeniu poprawiony wniosek z załącznikami

Strzelce Opolskie 05.10.2026

Krzysztof Kostrzewa

URZĄD MIEJSKI
w Strzelcach Opolskich
wpł. 2026 -10- 05
L. dz. 16812/2026

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich
za pośrednictwem
Burmistrza Strzelec Opolskich
Plac Myśliwca 1
47-100 Strzelce Opolskie

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ IWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących tekst jednolity z dnia 10 grudnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754 oraz Dz.U. z 2026 r., poz. 781 zwanej specustawą wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem przyległego terenu w miejscowości Strzelce Opolskie pomiędzy ul. Opolską i Miodową na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 317/44 obręb Strzelce Opolskie której inwestor jest użytkownikiem wieczystym.

Dane i informacje dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej.

1) Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem oddziaływania przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500. Do kopii dołączono licencję upoważniającą do wykorzystania materiału kartograficznego.

2) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.
W oparciu o dołączoną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach mieści się w przedziale:
- budynek „A" od 65,81 m^2 do 67,66 m^2,
- budynek „B" od 49,82 m^2 do 86,58 m^2,
- budynek „C" od 49,82 m^2 do 86,58 m^2.

Stąd łącznie dla wszystkich budynków minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 49,82 m^2 natomiast maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 86,58 m^2.
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi:
- budynek „A"

$2x(65,81+67,66)=266,94m^2$

- budynek „B"
(49,82+86,58+84,97+51,56)+(49,82+85,37+84,97+51,56)x2=816,37m^2
- budynek „C"
(49,82+86,58+84,97+51,56)+(49,82+85,37+84,97+51,56)x2=816,37m^2

Razem:
266,94+816,37+816,37=1899,68m^2

W projekcie architektoniczno-budowlanym dopuszcza ±10% odchyłki od podanych wyżej powierzchni, jednak łączna powierzchnia mieszkań nie może przekroczyć 2000 m^2.

3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.
Planuje się stałą liczbę mieszkań w każdym z budynków:
- budynek „A" - 4,
- budynek „B" - 12,
- budynek „C" -12.
Łączna liczba mieszkań wynosi – 28.

4) Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.
Na działalność handlową lub usługową przewiduje się wyodrębnioną część - parter budynku „A" o powierzchni 147,21 m^2, tj. poniżej 2000m^2.
W projekcie architektoniczno-budowlanym dopuszcza ±10% odchyłki od podanej wyżej powierzchni lokalu.
Część budynku przeznaczona na działalność handlową lub usługową dostępna będzie bezpośrednio z poziomu terenu od strony ul. Opolskiej. Lokal usługowy lub handlowy będzie przeznaczony na prowadzenie usług nieuciążliwych, np. usług z zakresu kosmetologii.
Brak jest kolizji z lokalami mieszkalnymi w poziomie I i II piętra w tym budynku, gdyż będą one dostępne z wydzielonej klatki schodowej.

Określenie udziału powierzchni handlowej lub usługowej w powierzchni użytkowej mieszkań w oparciu o dołączoną koncepcję architektoniczną wynosi:

147,21/1899,68X100%=7,75%

5%<7,75%<20%

Wniosek -powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

5) Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.
Aktualnie działka nie jest zabudowana, przez jej środek przebiega utwardzona droga wewnętrzna łącząca istniejące zjazdy z ul. Opolskiej oraz ul. Miodowej. Wzdłuż wschodniej granicy działki ułożony jest rurociąg kanalizacji deszczowej o średnicy 1350 mm- jedna z kluczowych w mieście sieci kanalizacji deszczowej odprowadzająca wody opadowe między innymi z Osiedla Piastów Śląskich i sołectwa Suche Łany. Pod drogą wewnętrzną ułożone jest nieczynne przyłącze wody z ul. Opolskiej zasilające wcześniej istniejący tam budynek biurowy

byłego zakładu zieleni miejskiej, gdyż uprzednio działka ta pełniła właśnie funkcję zakładu komunalnego zajmującego się zielenią miejską w Strzelcach Opolskich.
W poprzek nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia.
Działka jest ogrodzona z trzech stron. Nie jest ogrodzona od strony ul. Miodowej.
Wzdłuż południowej granicy działki usytuowany jest pas zieleni wysokiej, tam, w południowo-wschodnim narożu działki dominuje wierzba. Pozostała części nieruchomości również miejscowo pokryta jest zielenią – głównie samosiejkami.

W ramach inwestycji planuje się:
- usunięcie zieleni zbędnej i kolidującej z planowaną inwestycją – między innymi wycinkę części zieleni wysokiej, w tym wierzby w południowo-wschodnim narożu działki, gdyż znajduje się w obrębie rurociągu sieci kanalizacji deszczowej DN 1350 – jednego z głównych cieków odprowadzających wody opadowe ze znacznej części miasta, a jej system korzeniowy wrósł w ten rurociąg i znacząco ogranicza jego przepustowość powodując podtapianie w trakcie gwałtownych opadów terenów usytuowanych powyżej - w ramach kompensacji przyrodniczej przewiduje się wykonanie nasadzeń zastępczych,
- rozbiórkę istniejącej drogi wewnętrznej,
- rozbiórkę nieczynnego przyłącza wody,
- rozbiórkę istniejącego ogrodzenia od strony ul. Opolskiej,
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową- budynek „A",
- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynek „B" i „C" wraz z garażem podziemnym pod tymi budynkami i w pasie terenu między tymi budynkami,
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej,
- poszerzenie istniejącego zjazdu z ulicy Miodowej z odpowiednim wyprofilowaniem łuków,
- wykonanie drogi wewnętrznej pełniącej jednocześnie funkcję drogi pożarowej wraz z powiązaniem z istniejącym zjazdem z ul. Miodowej – dz. 317/34 w celu skomunikowania inwestycji z drogą publiczną,
- wykonanie naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dostępnych z drogi wewnętrznej, tj.:
od północnej strony budynku „A" – 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jednego dla osób niepełnosprawnych – dla obsługi funkcji mieszkalnej oraz handlowej/usługowej budynku „A",
– 9 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jednego dla osób niepełnosprawnych w obrębie zjazdu z ul. Miodowej,
- wykonanie utwardzonych dojść do budynków,
- wykonanie stanowisk na rowery i hulajnogi,
- zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych,
- wykonanie wiaty na pojemniki na odpady komunalne przy drodze wewnętrznej,
- siew i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- zagospodarowanie miejsc wypoczynku i rekreacji.

6) Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Działka jest uzbrojona. W ciągu ul. Opolskiej (droga krajowa) – dz. 309/12, w chodniku po stronie nieruchomości ułożona jest sieć wodociągowa i gazowa oraz telekomunikacyjna, po przeciwnej stronie jezdni ułożona jest sieć ciepłownicza.
Natomiast w ciągu ul. Miodowej (publiczna droga gminna) – dz. 317/34 ułożona jest również sieć wodociągowa i gazowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz kablowa siec energetyczna.
W działce, wzdłuż jest wschodniej granicy ułożony jest kolektor kanalizacji deszczowej oraz przez działkę przechodzi napowietrzna linia energetyczna.
Przyłącza mediów do budynków realizowane będą w oparciu o warunki wydane przez ich dostawców. Inwestor nie posiada jeszcze warunków dostawy i odbioru mediów.

Działka posiada dostęp do dwóch dróg publicznych poprzez istniejące dwa zjazdy, tj.
- od strony południowej istniejący zjazd z drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG (KDZ)– ul. Opolska dz. 309/12 – nie spełnia wymagań zjazdu publicznego,
- od strony północnej istniejący zjazd z ul. Miodowej – gminna droga publiczna – dz, 317/34– nie spełnia wymagań zjazdu publicznego.

Planuje się skomunikowanie terenu inwestycji jedynie poprzez zjazd z ul. Miodowej. Zjazd ten wymaga przebudowy, tj. poszerzenie oraz odpowiednie wyprofilowanie łuków.
Zjazd ten wraz drogą wewnętrzną zapewni dostęp do budynków „A", „B", „C" oraz miejsc postojowych dla tych budynków.

7) Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:
   a) zapotrzebowania w wodę do celów bytowych- z sieci wodociągowej w ilości do 15 m^3idobę,
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych -do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 15 m^3idobę,
   c) odprowadzenie wód opadowych:
      - z dachów – zakłada się retencję wód opadowych z dachów poprzez jej gromadzenie w szczelnych zbiornikach, skąd służyć będzie do nawadniania terenów zielonych,
      - wody opadowe z nawierzchni utwardzonej spływać będą na przyległy teren zielony
   d) energia elektryczna przeznaczona do zasilania lokali mieszkalnych, części usługowej lub handlowej, części podziemnej oraz części wspólnych budynków, oświetlenia zewnętrznego – z sieci energetycznej w ciągu ul. Miodowej lub sieci energetycznej w ul. Opolskiej (w oparciu o warunki wydane przez dostawcę energii) – zapotrzebowanie w ilości do 70 000 kWh/rok,
   e) zapotrzebowanie w ciepło – z racji bezpośredniego dostępu do sieci gazowej - przy granicach działki od strony ul. Opolskiej oraz ul. Miodowej - planuje się ogrzewanie budynków z lokalnych kotłowni gazowych, po jednej w każdym budynku – kotły o mocy do 50 kW,

f) odpady komunalne gromadzone będą w sposób segregowany w zamykanych pojemnikach ustawionych w zamykanej wiacie przy drodze wewnętrznej – odpady odbierane będą przy koncesjonowanych odbiorców,

g) miejsca postojowe:

a) Dla funkcji mieszkalnej oraz części handlowej lub usługowej budynku „A" planuje się miejsca postojowe w poziomie terenu od północnej strony budynku „A" – 10 miejsc postojowych, w tym jedno przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

b) Dla lokali mieszkalnych w budynku „B" oraz „C" planuje się:

- 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych,

- 9 miejsc postojowych w poziomie terenu przy północnej granicy działki, tj. wzdłuż ul. Miodowej – w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

Stąd łącznie planuje się 49 miejsc postojowych, w tym 42 dla lokali mieszkalnych co daje wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz 7 miejsc postojowych dla funkcji usługowej lub handlowej.

8) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Na niezabudowanej działce pomiędzy ul. Opolską i Miodową planuje się budowę trzech wolnostojących budynków oznaczonych symbolami „A", „B" oraz „C".

Budynek „A" usytuowany w południowej części działki równolegle do ul. Opolskiej – analogicznie jak sąsiednia zabudowa - będzie obiektem o jednej kondygnacji podziemnej oraz trzech kondygnacjach nadziemnych. Konstrukcja budynku żelbetowa oraz murowana, dach płaski, zielony. Zasadnicza bryła budynku w kształcie zbliżone do kwadratu, do którego dobudowany będzie od strony północnej pion komunikacyjny na planie prostokąta. W części podziemnej planuje się piwnice lokatorskie, w poziomie parteru powierzchnia usługowa lub handlowa dostępna bezpośrednio z zewnątrz z poziomu terenu. Na I i II piętrze lokale mieszkalne, po dwa na kondygnacji- łącznie cztery lokale mieszkalne. W pionie komunikacyjnym planuje się dźwig osobowy łączący wszystkie kondygnacje.

Podstawowe parametry techniczne budynku „A":

- powierzchnia zabudowy – 201,40 m^2
- powierzchnia użytkowa – 473,49 m^2
- kubatura – 2245,95 m^3
- wysokość – 11,20 m

W oparciu o § 5. 1 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. - Dziennik Ustaw Nr 124 wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla budynku „A" wynosi 10 dm3/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm lub 100 m3 zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym- hydrant spełniający powyższe warunki zlokalizowany jest w chodniku w ciągu ul. Opolskiej w odległości do 35 m od budynku „A".

Budynki „B" oraz „C" będą jednakowe, w planie zbliżone do kwadratu, usytuowane w głębi działki, równolegle do bocznej, zachodniej jej granicy. Budynki będą podpiwniczone – piwnica połączy oba budynki, planuje się w niej garaż podziemny na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz piwnice lokatorskie. Wjazd do garażu z drogi wewnętrznej, w osi między budynkami. Na trzech kondygnacjach nadziemnych planuje się lokale mieszkalne – po cztery na kondygnację – łącznie dwanaście mieszkań w każdym budynku. Konstrukcja budynków żelbetowa oraz murowana, dachy płaskie, zielone. W pionach komunikacyjnych planuje się dźwigi osobowe łączące wszystkie kondygnacje.
Poziomy parteru wyniesione 0,80 - 1,0m ponad poziom przyległego terenu.
Wymiary zewnętrzne budynków w poziomie terenu – po obwodzie wyniesionej kondygnacji podziemnej mieszczącej garaż podziemny oraz piwnice lokatorskie - z tym, że część mieszcząca komórki lokatorskie będzie usytuowana w pełni poniżej terenu:

długość x szerokość [m] - 59,20x26,40

W oparciu o § 5. 1 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. - Dziennik Ustaw Nr 124 wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla budynku „B" wynosi 10 dm3/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm lub 100 m3 zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym- hydrant spełniający powyższe warunki zlokalizowany jest w chodniku w ciągu ul. Opolskiej w odległości do 75 m od budynku „B".

W oparciu o § 5. 1 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. - Dziennik Ustaw Nr 124 wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla budynku „C" wynosi 10 dm3/s z co najmniej jednego hydrantu o średnicy 80 mm lub 100 m3 zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym- hydrant spełniający powyższe warunki zlokalizowany jest w ciągu ul. Miodowej w odległości do 75 m od budynku „C".
W oparciu o powyższe rozporządzenie wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla garażu podziemnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 1000 m^2 wynosi 20 dm3/s - powyższe warunki spełniają hydranty na sieci wodociągowej zlokalizowane w ciągu ul. Opolskiej, Miodowej i Powstańców Śląskich w odległości do 75 m i do 150 m.

Na wyniesionej części między budynkami – nad garażem, pokrytym intensywnym dachem zielonym - planuje się strefę rekreacji i wypoczynku. Podobne strefy, lecz w poziomie terenu planuje się między budynkiem „C" a ulicą Miodową oraz w otoczeniu budynku „A".

Droga wewnętrzna połączona z ulica Miodową będzie pełniła również rolę drogi pożarowej dla wszystkich budynków. Zakończona będzie miejscem do zawracania dla wozów bojowych straży pożarnej w kształcę zbliżonym do litery „T".
Z drogi tej zapewnione będą:
- dojście do klatki schodowej przy budynku „A" wejście do części mieszkalnej w budynku „A" oraz dojście do części usługowej lub handlowej,
- dojście do budynków „B" oraz „C",
- wjazd do garażu podziemnego między budynkami „B" oraz „C",

- dojazd do miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej i usługowej lub handlowej,
- dostęp do wiaty na odpady komunalne.

Poprzez usunięcie ogrodzenia od strony ul. Opolskiej teren między chodnikiem w ciągu drogi krajowej, a budynkiem „A" zostanie wykorzystany jako przestrzeń publiczna – chodniki, zieleń, miejsca wypoczynku, stanowiska na rowery i hulajnogi.

Formę graficzną przedstawia koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

9) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu objętego wnioskiem –działka 317/44 –5965 m^2
    - w tym powierzchnia części działki opisanej w studium symbolem MU - 4414 m^2
    - w tym powierzchnia części działki opisanej w studium symbolem M - 1551 m^2
- powierzchnia zabudowy:
    - budynek „A" – 201,40 m^2
    - budynki B" i „C" – 836,40 m^2
    - powierzchnia podpiwniczenia razem z parkingiem podziemnym - 1562,88 m^2
- powierzchnia utwardzona – 1438,40 m^2
- powierzchnia biologicznie czynna –3488,80 m^2
- powierzchnia użytkowa mieszkań:
    - budynek „A" – 266,94 m^2
    - budynek „B" – 816,37 m^2
    - budynek „C" – 816,37 m^2

  Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1899,68 m^2 < 2000 m^2
- powierzchnia użytkowa części usługowej lub handlowej – 147,21 m^2
- wysokość zabudowy - do 12,0m

Wpływ inwestycji mieszkaniowe na środowisko:

a) Emisja gazów i pyłów.

Emitorami gazów i pyłów będą kotłownie gazowe oraz samochody mieszkańców oraz klientów części usługowej i handlowej. Kotłownie gazowe o mocy do 50 kW każda, gdzie zabudowane będą kotły kondensacyjne z zamkniętą komorą spalania charakteryzują się emisją gazów i pyłów poniżej parametrów dopuszczalnych.

Droga wewnętrzna jaki i miejsca postojowe oddalone będą od okien pomieszczeń na pobyt ludzi- większość miejsc postojowych będzie znajdowała się w garażu podziemnym – spełnione będą warunki techniczne dla tej funkcji, stąd nie będą negatywnie wpływać na środowisko.

b) Emisja hałasu.

Emitorem hałasu będzie głównie ruch samochodowy. Droga wewnętrzna jaki i miejsca postojowe oddalone będą od okien pomieszczeń na pobyt ludzi- większość miejsc postojowych będzie znajdowała się w garażu podziemnym – spełnione będą warunki techniczne dla tej funkcji, stąd nie będzie negatywnego wpływy hałasu inwestycji mieszkaniowej na środowisko.

Nie przewiduje się zabudowy urządzeń mogących wytwarzać ponadnormatywny poziom hałasu oraz drgań i promieniowania w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

c) Zieleń.

Planuje się usunięcie zieleni kolidującej z inwestycją mieszkaniową, pielęgnację pozostałej oraz wykonanie nowych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej. Ze względu na kolizję rozbudowanego systemu korzeniowego istniejącej wierzby z rurociągiem kanalizacji deszczowej (od strony ul. Opolskiej) należy ją usunąć i wykonać nasadzenia zastępcze. Przykładowe rozmieszczenie zieleni pokazano na zagospodarowaniu terenu. Ponadto, pomimo że dla planowanej inwestycji spełnione są minimalne parametry w zakresie powierzchni biologicznie czynnej dodatkowo planuje się ułożenie na stropodachach budynków ekstensywnych dachów zielonych co poprawi klimat wewnątrz budynków oraz będzie elementem retencji wody opadowej z dachów budynków. Wody opadowe gromadzone będą na terenie zielonym nieruchomości.

10) Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Na teren wypoczynku, rekreacji i sportu przeznacza się teren położony nad garażem podziemnym między budynkami „B" i „C", teren zielony między budynkiem „C" a ulicą Miodową oraz teren zielony wokół budynku „A".

Z tym, że odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m oraz 7,0m od miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie. Odległości miejsc wypoczynku od innych obiektów nie określa się.

Do analizy przyjęto:

- teren biologicznie czynny między budynkami „B" i „C" o powierzchni 404,25 m^2,
- teren biologicznie czynny w 100% na części opisanej w studium symbolem „M" o powierzchni 1156,02 m^2,
- teren zielony wokół budynku „A" o powierzchni 1011,61 m^2.

Łączny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi - 2571,88 m^2.

Co stanowi 73,72 % powierzchni biologicznie czynnej na nieruchomości, czyli przekracza 50 % powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto w bliskim sąsiedztwie inwestycji zlokalizowane są ogólnodostępne tereny wypoczynku, sportu i rekreacji, są to:

- w odległości 20m od granicy działki Park Renardów o powierzchni około 650 000 m^2 miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców miasta,
- w odległości ok. 200 m od granicy działki Orlik oraz hala sportowa przy CKZiU, miejsce uprawiania sportu.

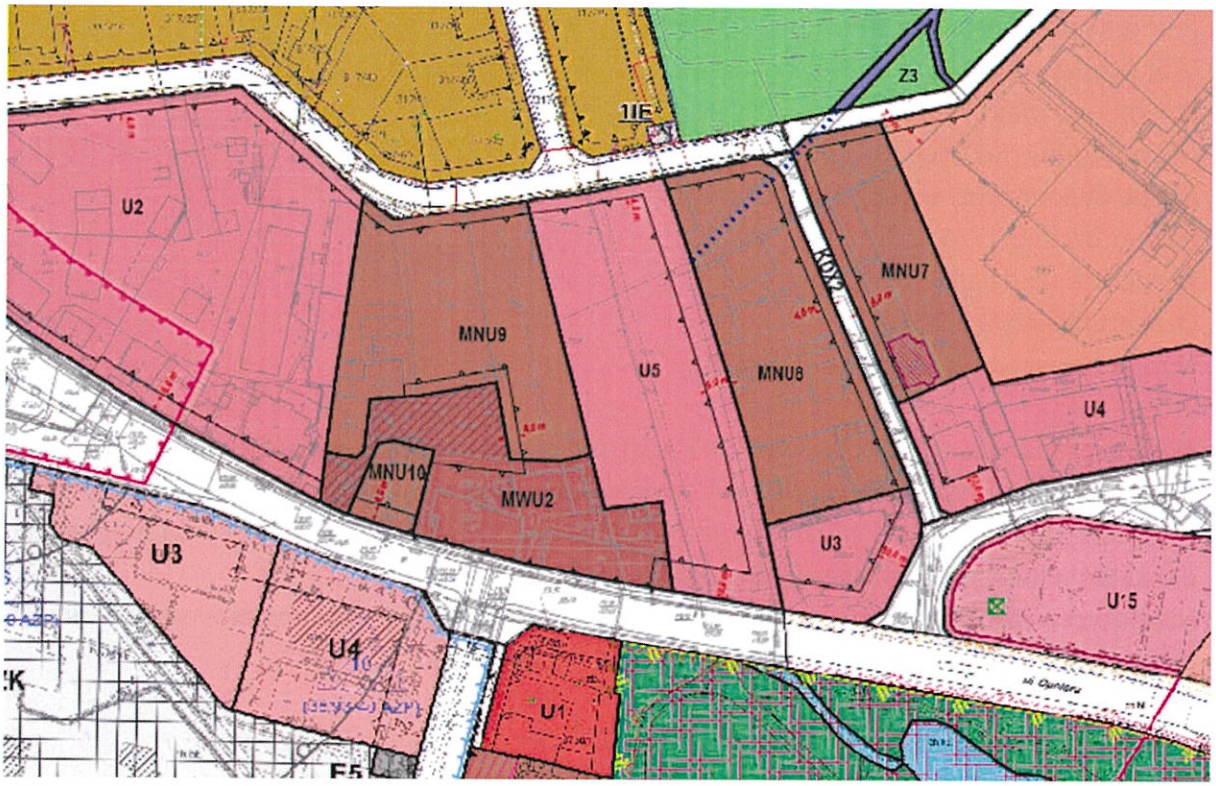
11) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
Identyfikator działki161105_4.0082.317/44,
Województwo opolskie
Powiat - powiat strzelecki
Nazwa gminy- Strzelce Opolskie -miasto
Obręb ewidencyjny – 0082 Strzelce Opolskie,
Numer działki317/44
Powierzchnia działki - 0.5965 ha
Oznaczenie użytku RIVb
Numer księgi wieczystej OP1S/00077819/2

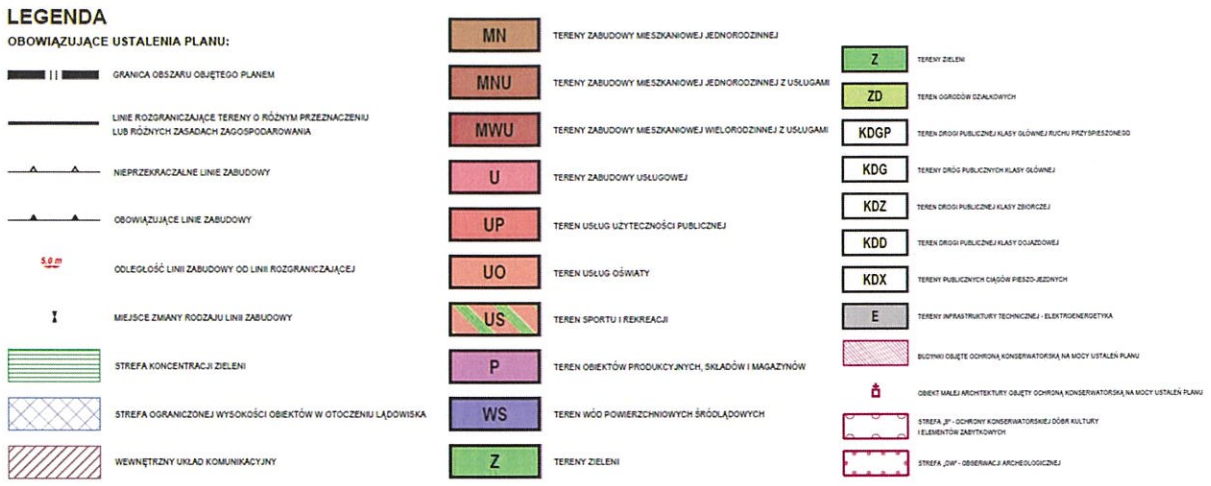
12) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1, tj. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
Nie dotyczy. Planowana inwestycja mieszkaniowa dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

13) Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości.
Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową nie wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących oraz obszary kolejowe. Natomiast sieci uzbrojenia wymagają wejścia w pasy dróg publicznych, tj. ul. Opolską – identyfikator działki 161105_4.0082.309/12 oraz ul. Miodową – identyfikator działki 161105_4.0082.317/34

14) Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z obowiązującym od dnia 26 lutego 2015 r. „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich", przyjętym Uchwałą Nr V/20/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 11 lutego 2015 r. poz. 315), oraz jego zmianą obowiązującą od dnia 12 stycznia 2018 r., przyjętą Uchwałą Nr XL/323/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich" (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 12 grudnia 2017 r. poz. 3200) i zmianą obowiązującą od dnia 3 maja 2026 r., przyjętą Uchwałą Nr XXVI/207/2026 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego

ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich" (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 2 kwietnia 2026 r. poz. 919):





Zgodnie z w/w działka mieści się w obszarze oznaczonym symbolem „U5" – tereny zabudowy usługowej, gdzie zgodnie z § 20 ustala się:

1) przeznaczenie:

- podstawowe – usługi nieuciążliwe – warunek nie będzie spełniony,
- zakaz urządzania otwartych składów opału, materiałów sypkich, punktów skupu surowców wtórnych itp. związanych z gospodarką odpadami – warunek będzie spełniony,

2) na terenie U5 dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego łączącego drogi publiczne oznaczone symbolami: 2KD i KDGP; – warunek nie będzie spełniony,

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7 – warunek będzie spełniony – wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 17,40%, tj. 0,17,

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5– intensywność zabudowy wynosi (201,40x3+1562,88+20,5*20,4*2*2)/5965=0,64

0,1<0,64<1,5 – warunek będzie spełniony,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%

udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 58,49%– warunek będzie spełniony,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 15 m – warunek w zakresie wysokości będzie spełniony, gdyż maksymalna wysokość planowanej zabudowy wynosi 12,0m, w zakresie funkcji warunek nie będzie spełniony, gdyż planuje się budynki mieszkalne, nie usługowe

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim – nie planuje się takich budynków,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 20 m – nie planuje się innych obiektów budowlanych,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych – 3 – warunek spełniony w zakresie liczby kondygnacji, ale nie będzie spełniony w zakresie funkcji,
- budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 1 – nie planuje się takich budynków,

e) obowiązują dachy:

- płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 30°÷50° - warunek będzie spełniony – planuje się dachy płaskie,
- w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary – w przypadku dachów spadzistych – planuje się dachy płaskie,
f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- budynków usługowych i magazynów – 40 m – szerokość elewacji najdłuższej frontowej wynosi 20,50 m<40m – warunek jest spełniony,
- budynków gospodarczych i garaży – 10 m, przy czym szerokość ta dotyczy również zespołów garaży – nie planuje się taki budynków,
g) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z ul. Opolską – 10 m, a od wschodniej granicy działki -8,0m – warunek jest spełniony,
5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – dla obiektów usługowych i handlowych – 1 miejsce dla samochodów osobowych na każdych 3 pracowników oraz dodatkowo 2 miejsca dla samochodów osobowych klientów na każde rozpoczęte 50^2 powierzchni handlowej lub powierzchni usługowej dostępnej bezpośrednio dla klientów – projektuje się odmienną funkcję zabudowy, jednak przyjmując jedno miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań wymagana liczba miejsc postojowych wynosi 1899,68/50 =37,99, tj. 38 miejsc postojowych.
Dla funkcji usługowej lub handlowej o powierzchni 147,21m^2, gdzie jedną z opcji jest kosmetologia zakłada się 3 pracowników. Stosując przelicznik z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
147,21/50=2,94, tj. 3 miejsca postojowe. Łącznie dla funkcji usługowej wymagane jest 1+3=4 miejsca postojowe.
Projektuje się 49 miejsc postojowych, więcej niż wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 38+4=42 miejsca postojowe – warunek można uznać za spełniony.
6) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny – warunek jest spełniony – miejsca postojowe zlokalizowane będą na działce inwestora.

15) Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;
Dla terenu inwestycji mieszkaniowej obowiązuje uchwała nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwała nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Obszar objęty opracowaniem położony jest, zgodnie z planszą kierunków zagospodarowania gminy Strzelce Opolskie, w ramach strefy rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej A strefy zabudowy śródmiejskiej oraz w strefie B zwartej zabudowy miasta; w ramach jednostki funkcjonalnej MU - obszar mieszkaniowo-usługowy oraz M – obszar mieszkaniowy.

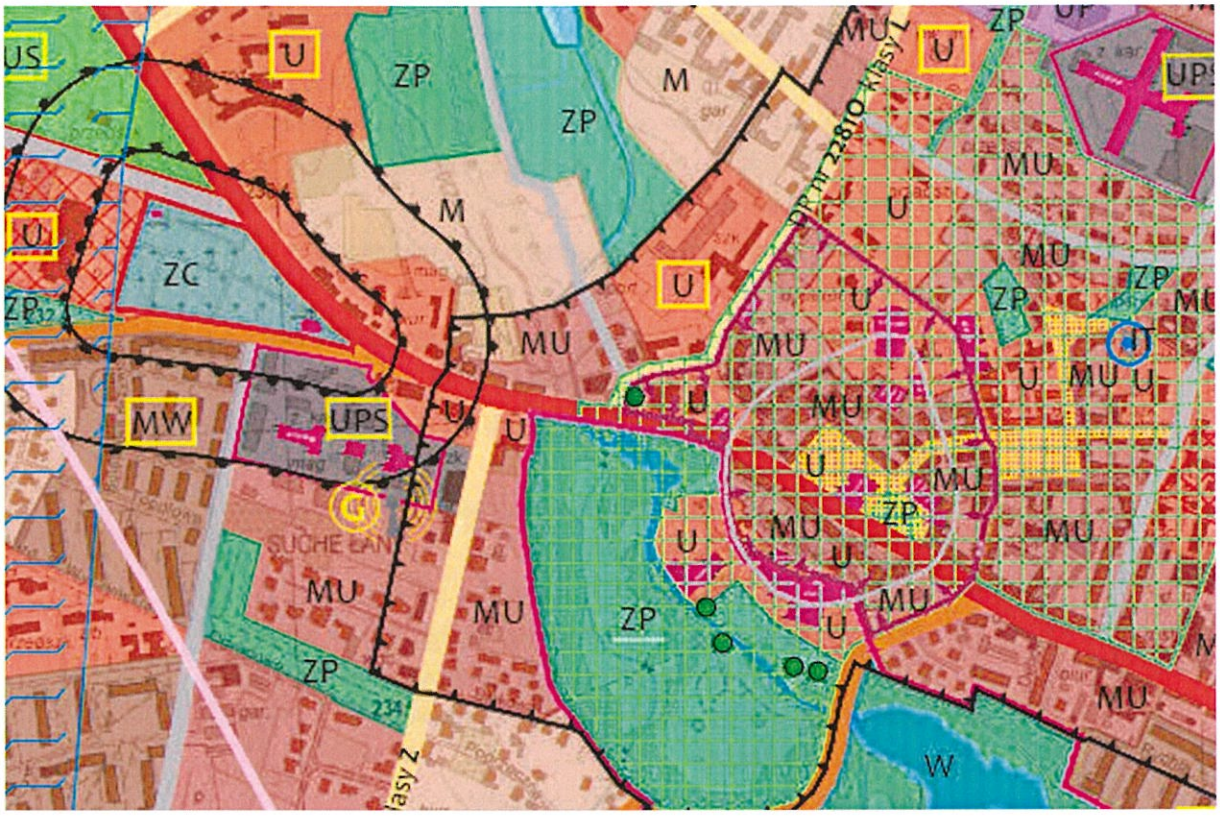


Tabela 33. Kierunki przekształceń i rozwoju w podziale na strefy

Strefa	Kierunki przekształceń i rozwoju	Obszary funkcjonalne
Strefa zabudowy śródmiejskiej **A**	Strefa 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: – wyodrębnienie zabytkowych parków, które włącza się do strefy zieleni, – priorytet ruchu pieszego z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym	MW MU M U (UP)

	z dopuszczeniem wyłączenia części dróg z ruchu pojazdów samochodowych, ze szczególnym uwzględnieniem kluczowych obiektów i punktów węzłowych, – kształtowanie placów, ciągów pieszych, terenów zieleni oraz dróg dojazdowych jako przestrzeni publicznych, w tym o charakterze wielofunkcyjnym, – koncentrację funkcji centrotwórczych, – równorzędność funkcji usługowych i mieszkaniowych na obszarach MU, – rewitalizację obszaru, – uwzględnianie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz przyrody, – ochronę układu urbanistycznego „Stare Miasto", – utrzymanie istniejącego obszaru usług publicznych specjalnych UPS stanowiącego zakład karny, – projektowanie i zagospodarowanie terenów dróg, parkingów i placów publicznych w sposób umożliwiający retencję wód opadowych, – utrzymanie i ochronę istniejącego drzewostanu, w tym w szczególności na obszarze Parku Miejskiego, na Placu Stefana Żeromskiego (platany), w Ogródku Jordanowskim, na Placu Kopernika, na terenie byłej Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Marka Prawego, w pasach dróg publicznych i ciągów pieszych oraz sukcesywne odnawianie drzewostanu, – dążenie do stopniowej likwidacji funkcji produkcyjnej. Dopuszcza się: – lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium, – 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, – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, – zabudowę pierzejową w granicy nieruchomości, – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie ustalonym dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, – lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, w zakresie ustalonym dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych. Zakazuje się: – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, – lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na wyodrębnionych działkach, na których nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,	UPS IT ZP

	wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa, – chowu i hodowli zwierząt, – lokalizacji usług w zakresie przechowywania i spalania zwłok.	

Kierunek zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszarów usługowych

MU	Obszar mieszkaniowo-usługowy	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 m^2, – zieleń urządzoną, – 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 m^2, – 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.

Symbol obszaru	Funkcje terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]
1	2	3	4	5
MW	Zabudowa wielorodzinna Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe (dopuszczony zakres)	18	45	25
MU	Zabudowa wielorodzinna Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe	18	80 / strefa A 45 / strefy B i C	25

M	Zabudowa jednorodzinna (w tym szeregowa) [a]	10 (12) [a]	40 (50)	40 (25) [a]
	Zabudowa wielorodzinna	11	40	30
	Zabudowa zagrodowa (w tym budynki i budowle służące bezpośrednio działalności rolniczej) [a]	10 (15) [a]	50	30
	Usługi podstawowe Usługi ponadpodstawowe	12	40	30
	Rzemiosło i produkcja	12	40	20

M	Obszar mieszkaniowy	Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy wraz usługami podstawowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym: – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi, – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 6 mieszkań w jednym budynku, – na obszarach wiejskich – zabudowę zagrodową o dopuszczonej obsadzie zwierzęcej do 40 DJP, – usługi podstawowe, – usługi ponadpodstawowe w zakresie turystyki, rekreacji, gastronomii, – rzemiosło i produkcję stanowiące działalność nieuciążliwą, – zieleń urządzoną, – zbiorniki retencyjne i pożarowe, – drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszo-rowerowe. Ustala się: – wymienność funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach obszaru lub ich współistnienie na zasadach określonych w planach miejscowych, – usługi ponadpodstawowe, nieuciążliwe rzemiosło i produkcję należy wyznaczać jako odrębne tereny w planach miejscowych, z uwzględnieniem potrzeby minimalizacji konfliktów przestrzennych,

– na terenach usługowych należy kształtować przestrzenie publiczne na potrzeby mieszkańców oraz zieleń urządzoną. Dopuszcza się: – utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenie miasta oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym, przy uwzględnieniu wprowadzonych zakazów, – lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW. Zakazuje się: – chowu i hodowli zwierząt na terenie miasta, – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, – lokalizacji składów, w szczególności składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących powodować zapylenie powietrza, w tym: opału, nawozów, kruszywa budowlanego i drogowego.

Ustala się następujące wytyczne stosowania parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych na etapie sporządzania planu miejscowego:
– przy ustalaniu wysokości zabudowy na poszczególnych terenach, należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa lotniczego, w tym m.in. w zakresie ochrony lotniczych urządzeń naziemnych,
– utrzymuje się obecną wysokość dominant przestrzennych stanowiących: ratusz wraz z wieżą, wieżę zamkową w Parku Miejskim, wieżę ciśnień, kościoły i wieże kościelne, dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych nowych dominant,
– wysokość zabudowy może być w uzasadnionych wypadkach korygowana w celu dostosowania do lokalnych uwarunkowań, lecz nie więcej niż o 20%,
– dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu,
w strefie śródmiejskiej dla terenów położonych na obszarach MU, M oraz U dopuszcza się zmianę wskaźników urbanistycznych w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań, w tym: zwiększenie powierzchni zabudowy do 90%, a także zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 10%. Powyższe dopuszczenie dotyczy w szczególności działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe oraz działek pod obiekty nowe stanowiące uzupełnienie zwartej pierzei ulicznej lub tworzących tą pierzeję,

Analiza wskaźników wynikających ze studium:
1) obszar MU
- wysokość zabudowy 12m<18,0m – warunek jest spełniony

- powierzchnia zabudowy

(201,40+1562,88)/4414=0,40<0,8 – warunek jest spełniony

- powierzchnia biologicznie czynna

20315,16/4414=0,52>0,25 – warunek jest spełniony

1) obszar M

- maksymalna wysokość zabudowy 11m – warunek jest spełniony - w tym obszarze nie planuje się obiektów kubaturowych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%– warunek jest spełniony - w tym obszarze nie planuje się obiektów kubaturowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% – warunek jest spełniony - w tym obszarze nie planuje się obiektów kubaturowych.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.
Teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenie parku kulturowego.

16)Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiadam standardom o których mowa w rozdziale 3 specustawy - Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.
Art. 17. Teren, na którym lokalizuje się inwestycję mieszkaniową.
1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:
1) 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.
Inwestycja będzie posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD – ul. Miodowa dz. nr 317/34 – o szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m poprzez istniejący zjazd wymagający przebudowy i rozbudowy oraz drogę wewnętrzną szerokości 6,0m zakończoną placem manewrowym w kształcie litery „T" spełniając warunki drogi pożarowej.
2) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757);
Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest możliwy poprzez wykonanie przyłączy do sieci wodociągowej w ul. Opolskiej dz. 309/12 lub Miodowej – dz. 317/34.
Dostęp do sieci kanalizacyjnej jest możliwy poprzez wykonanie przyłącza do sieci miejskiej w ciągu ul. Miodowej – dz. 317/34.
Przyłącza wykonane będą w oparciu o warunki wydane przez dostawcę energii.
Uzbrojenie terenu realizowane będzie w oparciu o odrębne opracowania.
3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.
Dostęp do sieci energetycznej jest możliwy poprzez wykonanie przyłączy do sieci energetycznej w ul. Opolskiej dz. 309/12 lub Miodowej – dz. 317/34.
Przyłącza wykonane będą w oparciu o warunki wydane przez dostawcę energii.

Uzbrojenie terenu realizowane będzie w oparciu o odrębne opracowania.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) W odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 285 i 1173). Najbliższy przystanek – dworzec autobusowy - znajduje się w odległości 520 m, tj. nie większej niż 1000m od planowanej inwestycji.

2) W odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. W odległości 980m<3000m znajduje się szkoła podstawowa nr 1 która jest w stanie przyjąć uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej maksymalnej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (2000m2/28m2 = 71 mieszkańców, 7% x 71 = 5 uczniów)

3. Spełnienie w/w warunków, o których w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej potwierdza zaświadczenie Burmistrza nr OS.4066.5.2026 z dnia 25.08.2026 - dołączone do wniosku.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m2. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m.

Wymagana minimalna powierzchnia strefy sportu i rekreacji wynosi 4 m^2x 71mieszkańców = 284 m^2.
Powyższe wymagania spełniają:
- Park Renardów zlokalizowany 20m od granicy planowanej inwestycji - powierzchnia strefy rekreacji i sportu to około 650 000m^2,
- boisko Orlik oraz hala sportowa przy CKZiU o powierzchni ok. 2000 m^2
Lokalizacje i odległości wyżej wymienionych miejsc przedstawiono w załącznik nr 5

4a) Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25 % powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.
Teren wypoczynku, rekreacji lub sportu:
- między budynkami „B" i „C" o powierzchni 404,25 m^2,
- na części opisanej w studium symbolem „M" o powierzchni 1156,02 m^2,
- wokół budynku „A" o powierzchni 1011,61 m^2.
Łączny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi - 2571,88 m^2.
Co stanowi 73,72 % powierzchni biologicznie czynnej na nieruchomości, czyli przekracza

50 % powierzchni biologicznie czynnej.

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.
Planuje się wykonanie na terenie inwestycji ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej.
Strefa sportu i rekreacji w Parku Renardów oraz przy CKZiU są istniejące.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) Poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – planuje się budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych – warunek jest spełniony.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – nie dotyczy.

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m2.
Stąd
1899,68/28+67,84
Planowana liczba mieszkańców wynosi 68 osób.

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszojezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji – odległości były mierzone we wskazany sposób.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja – obiekty położone są na terenie Gminy Strzelce Opolskie.

Załączniki:

1. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 ustawy.
2. Oświadczenie inwestora, że w myśl art. 7 ust. 8 pkt.3-6 ustawy inwestycja mieszkaniowa nie wymaga uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 ust. 2, uzgodnienia, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz porozumienia, o którym mowa w art. 22 ust. 1 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej
3. 2. Licencja mapy zasadniczej.
4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.
5. Graficzne przedstawienie spełnienia standardów, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17ust. 2-4 ustawy.
6. Zaświadczenie Burmistrza o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.
7. Oświadczenie o ochronie gruntów rolnych i leśnych

.....

Podpis wnioskodawcy

ZAŁĄCZNIK 1

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44

Strzelce Opolskie 05.10.2026

Krzysztof Kostrzewa

OŚWIADCZENIE

W myśl art. 4 pkt. 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących tekst jednolity z dnia 10 grudnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754 oraz Dz.U. z 2026 r., poz. 781 ja niżej podpisany Krzysztof Kostrzewa oświadczam, że planowana inwestycja mieszkaniowa polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie pomiędzy ul. Opolską i Miodową na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 317/44 obręb Strzelce Opolskie nie będzie kolidowała z inwestycjami o których mowa w:

1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2023 r. poz. 1796), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,

2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311),

3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234),

4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1464),

5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2025 r. poz. 1222),

6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311 i 1019),

7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 274 oraz z 2025 r. poz. 680),

8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1156),

9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199),

10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2024 r. poz. 285),

11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście - Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),

12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531),

13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1839)



ZAŁĄCZNIK 2

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44

Strzelce Opolskie 05.10.2026

Krzysztof Kostrzewa

OŚWIADCZENIE

W myśl art. 7 ust. 8 pkt.3-6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących tekst jednolity z dnia 10 grudnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754 oraz Dz.U. z 2026 r., poz. 781 ja niże podpisany Krzysztof Kostrzewa oświadczam, że planowana inwestycja mieszkaniowa w Strzelcach Opolskich między ul. Opolską i Miodową – dz.317/44 nie wymaga:

- uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; inwestycja nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego;

- uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie jest realizowana na obszarze portów i przystani morskich;

- dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535);

- porozumienia, o którym mowa w art. 22 ust. 1 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej - takie porozumienie nie zostało zawarte.



ZAŁĄCZNIK 3

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44

Strzelce Opolskie, 26.02.2026

Licencja nr GKN.6642.209.2026_1611_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:
STAROSTA STRZELECKI

2. Licencjobiorca:

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja[1]
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	2870-093/2012	2026-02-26	Strzelce Opolskie dz. 308/17, 317/44

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego[2]
dla dowolnych potrzeb

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

Signed by / Podpisano przez:
Barbara Helisz
Date / Data:
2026-02-26 13:02

.....
(podpis organu lub upoważnionej osoby[3])

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1151 ze zm.). kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

[1] Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB(jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godeł mapy, współrzędnych poligonu

[2] Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

[3] Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

ZAŁĄCZNIK 4

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44

BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZAMIERZENIE BUDOWLANE

nazwa zamierzenia	**Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i z zagospodarowaniem terenu**

OBIEKT BUDOWLANY

nazwa	**Budynki mieszkalne wielorodzinne**
kategoria	**XII**
adres	**47-100 Strzelce Opolskie**
jednostka ewidencyjna	**161105_4 Strzelce Opolskie**
obręb ewidencyjny	**161105_4.0082**
numery działek	**317/44**
identyfikator działki	**161105_4.0052.317/44**

INWESTOR

imię i nazwisko / nazwa	**Krzysztof Kostrzewa**
adres	

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
e-mail: biuro@rudner.pl, tel.: (+48) 602182357

PROJEKTANT

imię i nazwisko	*nr uprawnień*	*specjalność*	*data*	*podpis*
mgr. inż. arch. Ewa Berthold-Majewska	**210/92/OP**	**architektura**	**2026.09.30**	

OPRACOWAŁ

imię i nazwisko	*nr uprawnień*	*specjalność*	*data*	*podpis*
mgr. inż. Henryk Rudner	**7/93/OP**	**konstrukcja**	**2026.09.30**	

ASYSTENT

imię i nazwisko	*nr uprawnień*	*specjalność*	*data*	*podpis*
mgr. inż. arch. Hanna Gładkiewicz	*nr uprawnień*	*specjalność*	**2026.09.30**	

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działka nr 317/44 położona w Strzelcach Opolskich między ul. Opolską i Miodową zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie - uchwała nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz uchwała nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r. posiada dwa przeznaczenia:
- MU – obszar mieszkaniowo-usługowy – strefa od strony ul. Opolskiej,
- M – obszar mieszkaniowy – strefa od strony ul. Miodowej.
Obie te strefy dzieli granica zabudowy śródmiejskiej.
W oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - cała działka opisana jest symbolem „U" – zabudowa usługowa.

Zamierzeniem inwestora jest realizacja inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu dla całej działki 317/44.

Aktualnie działka nie jest zabudowana, przez jej środek przebiega utwardzona droga wewnętrzna łącząca istniejące zjazdy z ul. Opolskiej oraz ul. Miodowej. Wzdłuż wschodniej granicy działki ułożony jest rurociąg kanalizacji deszczowej o średnicy 1350 mm- jedna z kluczowych w mieście sieci kanalizacji deszczowej odprowadzająca wody opadowe między innymi z Osiedla Piastów Śląskich i sołectwa Suche Łany. Pod drogą wewnętrzną ułożone jest nieczynne przyłącze wody z ul. Opolskiej zasilające wcześniej istniejący tam budynek biurowy byłego zakładu zieleni miejskiej, gdyż uprzednio działka ta pełniła właśnie funkcję zakładu komunalnego zajmującego się zielenią miejską w Strzelcach Opolskich.
W poprzek nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia.
Działka jest ogrodzona z trzech stron. Nie jest ogrodzona od strony ul. Miodowej.
Wzdłuż południowej granicy działki usytuowany jest pas zieleni wysokiej, tam, w południowo-wschodnim narożu działki dominuje wierzba. Pozostała części nieruchomości również miejscowo pokryta jest zielenią – głównie samosiejkami.
W poprzek nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia.
Po stronie wschodniej nieruchomości, od strony ul. Opolskiej znajduje się parterowy pawilon handlowy, głębiej wzdłuż granicy zlokalizowana jest niska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna skomunikowana z ul. Ligonia oraz ul. Szpitalną.
Po stronie zachodniej nieruchomości, wzdłuż ul. Opolskiej znajduje się czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, w głębi tereny zielone.
Działka posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej i gazu.

W ramach inwestycji planuje się:
- usunięcie zieleni zbędnej i kolidującej z planowaną inwestycją – między innymi wycinkę części zieleni wysokiej, w tym wierzby w południowo-wschodnim narożu działki, gdyż

znajduje się w obrębie rurociągu sieci kanalizacji deszczowej DN 1350 – jednego z głównych cieków odprowadzających wody opadowe ze znacznej części miasta, a jej system korzeniowy wrósł w ten rurociąg i znacząco ogranicza jego przepustowość powodując podtapianie w trakcie gwałtownych opadów terenów usytuowanych powyżej - w ramach kompensacji przyrodniczej przewiduje się wykonanie nasadzeń zastępczych,
- rozbiórkę istniejącej drogi wewnętrznej,
- rozbiórkę nieczynnego przyłącza wody,
- rozbiórkę istniejącego ogrodzenia od strony ul. Opolskiej,
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową- budynek „A",
- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynek „B" i „C" wraz z garażem podziemnym pod tymi budynkami i w pasie terenu między tymi budynkami,
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej,
- poszerzenie istniejącego zjazdu z ulicy Miodowej z odpowiednim wyprofilowaniem łuków,
- wykonanie drogi wewnętrznej pełniącej jednocześnie funkcję drogi pożarowej wraz z powiązaniem z istniejącym zjazdem z ul. Miodowej – dz. 317/34 w celu skomunikowania inwestycji z drogą publiczną,
- wykonanie naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dostępnych z drogi wewnętrznej, tj.:

od północnej strony budynku „A" – 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jednego dla osób niepełnosprawnych – dla obsługi funkcji mieszkalnej oraz handlowej/usługowej budynku „A",

– 9 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jednego dla osób niepełnosprawnych w obrębie zjazdu z ul. Miodowej,
- wykonanie utwardzonych dojść do budynków,
- wykonanie stanowisk na rowery i hulajnogi,
- zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych,
- wykonanie wiaty na pojemniki na odpady komunalne przy drodze wewnętrznej,
- siew i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- zagospodarowanie miejsc wypoczynku i rekreacji.

Planuje się budowę budynków w standardzie niskoenergetycznym, w pełni podpiwniczonych, o trzech kondygnacjach nadziemnych. Piwnice budynków mogą pełnić funkcję miejsc doraźnego schronienia. Dachy budynków - płaskie wykończone zielenią ekstensywną.

Parametry zabudowy dla całej działki

Parametr	Powierzchnia [m^2]	Udział [%]
Powierzchnia działki	5965	100
Powierzchnia zabudowy budynkami	1037,80	17,40
Powierzchnia utwardzona 100% - droga wewnętrzna, chodniki, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych	1438,40	24,11
Powierzchnia biologicznie czynna	3488,80	58,49

2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Planuje się budowę trzech budynków, w tym:
- jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego mieszczącego 4 mieszkania oraz część usługową lub handlową– budynek „A",
- dwóch budynków wielorodzinnych mieszczących po 12 mieszkań każdy – budynki „B" oraz „C" oraz garaż podziemny z 30-toma miejscami postojowymi.

Budynek „A" usytuowany w południowej części działki równolegle do południowej granicy działki - będzie obiektem o jednej kondygnacji podziemnej oraz trzech kondygnacjach nadziemnych. Konstrukcja budynku żelbetowa oraz murowana, dach płaski, zielony. Zasadnicza bryła budynku w kształcie zbliżona do kwadratu, do którego dobudowany będzie od strony północnej pion komunikacyjny na planie prostokąta. W części podziemnej planuje się piwnice lokatorskie, w poziomie parteru powierzchnia usługowa lub handlowa dostępna bezpośrednio z zewnątrz z poziomu terenu. Lokal usługowy lub handlowy będzie przeznaczony na prowadzenie usług nieuciążliwych, np. usług z zakresu kosmetologii. Na I i II piętrze lokale mieszkalne, po dwa na kondygnacji- łącznie cztery lokale mieszkalne. W pionie komunikacyjnym planuje się dźwig osobowy łączący wszystkie kondygnacje.
Podstawowe parametry techniczne budynku „A":
- powierzchnia zabudowy – 201,40 m^2
- powierzchnia użytkowa – 473,49 m^2
- kubatura – 2245,95 m^3
- wysokość – 11,20 m

Budynki „B" oraz „C" będą jednakowe, w planie zbliżone do kwadratu, usytuowane w głębi działki, równolegle do bocznej, zachodniej granicy działki. Budynki będą podpiwniczone – piwnica połączy oba budynki, planuje się w niej garaż podziemny na 30 miejsc postojowych oraz piwnice lokatorskie. Wjazd do garażu z drogi wewnętrznej, w osi między budynkami. Na trzech kondygnacjach nadziemnych planuje się lokale mieszkalne – po cztery na kondygnację – łącznie dwanaście mieszkań w każdym budynku.
Konstrukcja budynków żelbetowa oraz murowana, dachy płaskie, zielone. W pionach komunikacyjnych planuje się dźwigi osobowe łączące wszystkie kondygnacje.
Poziomy parteru w zakresie 0,80 - 1,0m ponad poziomem terenu.
Podstawowe parametry techniczne budynku „B" i „C":
- powierzchnia zabudowy – 418,20 m^2
- powierzchnia użytkowa – 935,21 m^2
- kubatura – 5018,40 m^3
- wysokość – 12,00 m

Wymiary zewnętrzne budynków w poziomie terenu – po obwodzie wyniesionej kondygnacji podziemnej mieszczącej garaż podziemny oraz piwnice lokatorskie - z tym, że część mieszcząca komórki lokatorskie będzie usytuowana w pełni poniżej terenu:

długość x szerokość [m] - 59,20x26,40

Na wyniesionej części między budynkami – nad garażem, pokrytym intensywnym dachem zielonym - planuje się strefę rekreacji i wypoczynku. Podobne strefy, lecz w poziomie terenu planuje się między budynkiem „C" a ulicą Miodową oraz w otoczeniu budynku „A".

Droga wewnętrzna połączona z ulica Miodową będzie pełniła również rolę drogi pożarowej dla wszystkich budynków. Zakończona będzie miejscem do zawracania dla wozów bojowych straży pożarnej w kształcę zbliżonym do litery „T".
Z drogi tej zapewnione będą:
- dojście do klatki schodowej przy budynku „A" wejście do części mieszkalnej w budynku „A" oraz dojście do części usługowej lub handlowej,
- dojście do budynków „B" oraz „C",
- wjazd do garażu podziemnego między budynkami „B" oraz „C",
- dojazd do miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej,
- dostęp do wiaty na odpady komunalne.
Poprzez usunięcie ogrodzenia od strony ul. Opolskiej teren między chodnikiem w ciągu drogi krajowej, a budynkiem „A" zostanie wykorzystany jako przestrzeń publiczna – chodniki, zieleń, miejsca wypoczynku, stanowiska na rowery i hulajnogi.

Konstrukcja budynków:
- posadowienie na płycie fundamentowej,
- konstrukcja części podziemnej – żelbetowa,
- konstrukcja części nadziemnej żelbetowa i murowana,
- stropy oraz schody – żelbetowe oparte na ścianach i słupach żelbetowych,
- stropodach płaski żelbetowy pokryty zielenią ekstensywną.
Ogrzewanie budynków w oparciu o gaz ziemny. Planuje się lokalne kotłownie dla każdego z budynków.
W budynkach planuje się zabudowę dźwigów osobowych w celu poprawy dostępności lokali na wyższych kondygnacjach.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działka jest uzbrojona. W ciągu ul. Opolskiej (droga krajowa) – dz. 309/12, w chodniku po stronie nieruchomości ułożona jest sieć wodociągowa i gazowa oraz telekomunikacyjna, po przeciwnej stronie jezdni ułożona jest sieć ciepłownicza.
Natomiast w ciągu ul. Miodowej (publiczna droga gminna) – dz. 317/34 ułożona jest również sieć wodociągowa i gazowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz kablowa siec energetyczna.
W działce, wzdłuż jest wschodniej granicy ułożony jest kolektor kanalizacji deszczowej oraz przez działkę przechodzi napowietrzna linia energetyczna.
Przyłącza mediów do budynków realizowane będą w oparciu o warunki wydane przez ich dostawców. Inwestor nie posiada jeszcze warunków dostawy i odbioru mediów.

Obecnie działka posiada dostęp do dwóch dróg publicznych poprzez istniejące zjazdy, tj.
- od strony południowej istniejący zjazd z drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG (KDZ) – ul. Opolska dz. 309/12 – nie spełnia parametrów zjazdu publicznego dla planowanej zabudowy wielorodzinnej
Od strony północnej istniejący zjazd z ul. Miodowej – gminna droga publiczna oznaczona symbolem 2KD – dz. 317/34.
Planuje się skomunikowanie całej inwestycji ze zjazdem z ul. Miodowej poprzez jego przebudowę ze zmianą jego szerokości do 6,0 m. Zjazd ten poprzez drogę wewnętrzną pełniącą jednocześnie funkcję drogi pożarowej zapewni dostęp do budynków „A", „B" oraz „C" wraz z miejscami postojowymi dla tych budynków.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Całość inwestycji może być wykonywana w jednym lub dwóch etapach.
Jeśli inwestor zdecyduje się na etapowanie inwestycji to w taki sposób, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowania oddanych obiektów.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Komunikacja samochodowa.
Planuje się skomunikowanie całej inwestycji ze zjazdem z ul. Miodowej poprzez jego przebudowę ze zmianą jego szerokości do 6,0 m. Zjazd ten poprzez drogę wewnętrzną pełniącą jednocześnie funkcję drogi pożarowej zapewni dostęp do budynków „A", „B" oraz „C" wraz z miejscami postojowymi dla tych budynków.
Komunikacja piesza i rowerowa.
Planuje się wykonanie ciągów pieszych i rowerowych z chodnika w ciągu ul. Opolskiej oraz chodnika w ciągu ul. Miodowej. Jednocześnie droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m będzie pełniła funkcję ciągu pieszo-jezdnego. Przy wszystkich budynkach planuje się stanowiska dla rowerów i hulajnóg.
Droga wewnętrza będzie usytuowana w odległości min. 5,0 m od projektowanych budynków, jej szerokość min. 4,0m i nośność min. 100 kN. Przy budynku „A" zakończona będzie miejscem do nawracania wozów bojowych straży pożarnej – stąd spełniać będzie warunki drogi pożarowej.

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Opolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Opolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold-Majewska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **210/92/Op**,
jest wpisana na listę członków Opolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
pod numerem: **OP-0091.**

Członek czynny od: 01-07-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 30-03-2026 r. Opole.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-01-2027 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Kamila Wilk, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

OP-0091-Y473-DDE3-AE1Y-D89C

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

Urząd Wojewódzki w Opolu
Wydział Gospodarki Przestrzennej
45-082 Opole, ul. Piastowska 14
skrytka pocztowa 8
Nr ewid. 210/92/OP

Opole, 14.07.92

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

DO PEŁNIENIA SAMODZIELNYCH FUNKCJI TECHNICZNYCH W BUDOWNICTWIE

Na podstawie § 4 ust.1, § 4 ust.2, § 7, § 13 ust.1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8, poz.46) stwierdza się, że:

Obywatel/ka: BERTHOLD-MAJEWSKA Ewa Maria

mgr inż.architekt

urodzony/a/ dnia: 24 kwietnia 1959r.

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej

funkcji projektanta

w specjalności architektonicznej

Obywatel/ka BERTHOLD-MAJEWSKA Ewa Maria jest upoważniony/a/ do:

1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
   a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
   b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz kontrolowania stanu technicznego obiektów budowlanych w budownictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000 m³.

WOJEWÓDZTWO OPOLSKI

Z up. Wojewody Opolskiego
Główny Specjalista Wojewódzki
mgr inż. arch. Maciej Mazurek

Za zgodność z oryginałem
mgr inż. architekt
EWA BERTHOLD-MAJEWSKA
uprawnienia projektowe
w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń
Nr 210/92/OP



LEGENDA

- PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- PROJEKTOWANA DROGA WEWNĘTRZNA (POŻAROWA)
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZE - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA - ZIELEŃ NISKA
- ISTNIEJĄCA DROGA WEWNĘTRZNA DO LIKWIDACJI
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ DN1350
- PROJEKTOWANY ZADASZONY ZJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO - POD BUDYNKIEM B I C ORAZ TERENEM MIĘDZY TYMI BUDYNKAMI
- LINIA PODPIWNICZENIA BUDYNKU "B" ORAZ "C"
- PROJEKTOWANY WJAZD NA POZIOM -1 BLOKU B ORAZ C
- PROJEKTOWANA PRZESTRZEŃ REKREACYJNA
- P2-P18 PROJEKTOWANE NAZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH DLA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ LUB HANDLOWEJ - NAWIERZCHNIA AŻUROWA
- P1, P19 PROJEKTOWANE NAZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH DLA OSÓB IEPEŁNOSPRAWNYCH DLA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ LUB HANDLOWEJ - NAWIERZCHNIA PEŁNA
- PROJEKTOWANE MIEJSCA NA STOJAKI ROWEROWE I HULAJNOGI O WYMIARACH 2x2,5 M - 5 MIEJSC ROWEROWYCH
- WO PROJEKTOWANA WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW O WYMIARACH 5x5 M
- 1 PROJEKTOWANE ŁAWKI
- PROJEKTOWANE NASADZENIA
- ISNIETJĄCA ZIELEŃ WYSOKA
- WJ ISTNIEJĄCY ZJAZD NA DZIAŁKĘ - WJAZD Z ULICY MIODOWEJ
- PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO CZĘŚCI USŁUGOWEJ BUDYNKU A
- LINIA POMOCNICZNA DO ANALIZY DOJAZDU POŻAROWEGO DO BUDYNKU A ORAZ B
- ISTNIEJĄCE OGRODZENIE DO ROZBIÓRKI OD STRONY UL. OPOLSKIEJ
- LOKALIZACJA NAJBLIŻSZEJ POŁOŻONEGO OKNA BUDYNKU C
- ISTNIEJĄCA WIERZBA DO WYCIĘCIA
- PRZEBUDOWA ISTNIEJĄCEGO ZJAZDU Z UL. MIODOWEJ
- GRANICA DZIAŁKI O NR EWID. 317/44
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA PRZEZNACZENIE DZIAŁKI 317/44 W OPARCIU O STUDIUM - GRANICA ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- A-F GRANICA OBSZARU INWESTYCJI
- 2 PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA GAZOWEGO PROWADZONEGO DO BUDYNKU B ORAZ C
- 3 PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO PROWADZONEGO DO BUDYNKU B ORAZ C
- 4 PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA KANALIZACYJNEGO PROWADZONEGO DO BUDYNKU A, B ORAZ C
- 5 PROPONOWANA LOKALIZACJA ZŁĄCZA KABLOWEGO
- 6 PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA WLZ PROWADZONEGO DO BUDYNKU A, B ORAZ C
- 7 PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA GAZOWEGO PROWADZONEGO DO BUDYNKU A
- 8 PROPONOWANY PRZEBIEG PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO PROWADZONEGO DO BUDYNKU A
- 9 ISTNIEJĄCE PRZYŁĄCZE WODY DO LIKWIDACJI

BILANS TERENU	POWIERZCHNIA [M²]	UDZIAŁ PROCENTOWY [%]
POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 317/44	**5965 M²**	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY, W TYM:	**1037,8 M²**	**17,40%**
POWIERZCHNIA BUDYNKU A	201,40 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU B	418,20 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU C	418,20 M²	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA, W TYM:	**1438,40 M²**	**24,11 %**
POWIERZCHNIA DROGI POŻAROWEJ	826,73 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	106,25 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	13,15 M²	
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	431,27 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA	36,00 M²	
WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW	25,00 M²	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, W TYM:	**3488,80 M²**	**58,49 %**
POWIERZCHNIA ZIELONA LICZONA NA 100%	3369,40 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	106,25 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	13,15 M²	

BILANS TERENU - TEREN MU	POWIERZCHNIA [M²]	UDZIAŁ PROCENTOWY [%]
POWIERZCHNIA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 317/44	**4414 M²**	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY, W TYM:	**1037,80 M²**	**23,51 %**
POWIERZCHNIA BUDYNKU A	201,40 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU B	418,20 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU C	418,20 M²	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA, W TYM:	**1061,04 M²**	**24,04 %**
POWIERZCHNIA DROGI POŻAROWEJ	558,75 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	56,25 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	13,15 M²	
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	389,89 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA	18,00 M²	
WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW	25,00 M²	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, W TYM:	**2315,16 M²**	**52,45 %**
POWIERZCHNIA ZIELONA LICZONA NA 100%	2245,76 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	56,25 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	13,15 M²	

BILANS TERENU - TEREN M	POWIERZCHNIA [M²]	UDZIAŁ PROCENTOWY [%]
POWIERZCHNIA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 317/44	**1551 M²**	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	**-**	**-**
POWIERZCHNIA UTWARDZONA, W TYM:	**377,36 M²**	**24,33 %**
POWIERZCHNIA DROGI POŻAROWEJ	267,98 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	50,00 M²	
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	41,38 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA	18,00 M²	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, W TYM:	**1173,64 M²**	**75,67 %**
POWIERZCHNIA ZIELONA LICZONA NA 100%	1123,64 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	50,00 M²	

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35

tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA 2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA 2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-09-30

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA
BRANŻA: PZT	FORMAT ARKUSZA: 500x420	Projekt zagospodarowania terenu	1:500
			NR ARKUSZA: Z/01



BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35

tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA 2026-09-30	
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA 2026-09-30	
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-09-30	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:500
BRANZA: PZT	FORMAT ARKUSZA: A3	Analiza nasłonecznienia	NR ARKUSZA Z/02



Zestawienie powierzchni - PIWNICA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
-1.01	Klatka schodowa	6,23 m^2	6,23 m^2
-1.02	Komunikacja	6,77 m^2	6,77 m^2
-1.03	Komórka lokatorska 1	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.04	Komórka lokatorska 2	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.05	Komórka lokatorska 3	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.06	Komórka lokatorska 4	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.07	Korytarz	51,94 m^2	51,94 m^2
-1.08	Komórka lokatorska 5	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.09	Komórka lokatorska 6	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.10	Komórka lokatorska 7	10,88 m^2	10,88 m^2
-1.11	Komórka lokatorska 8	10,88 m^2	10,88 m^2
RAZEM:		158,20 m^2	194,60 m^2

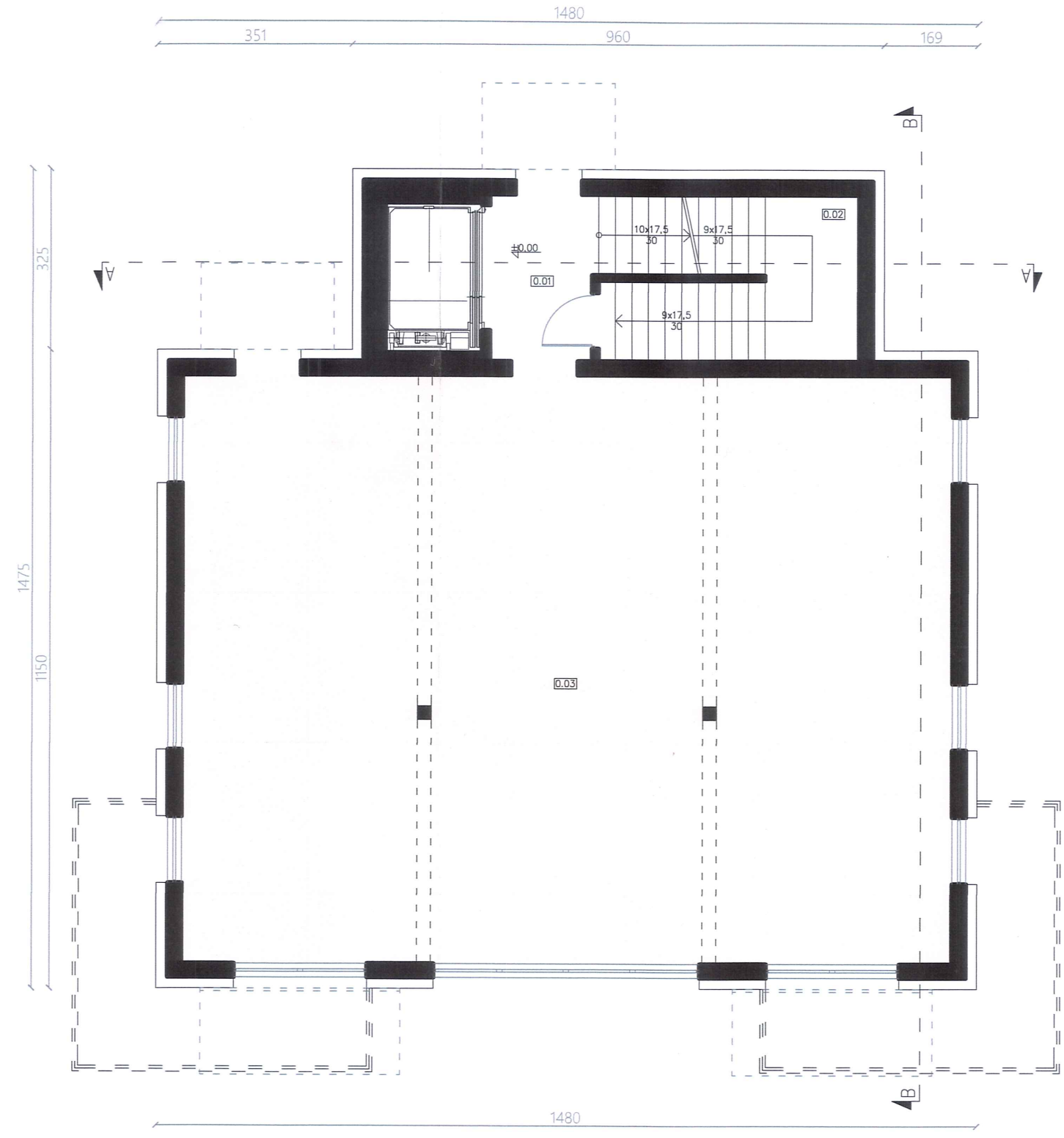
BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA: Architektura	FORMAT ARKUSZA: 297x297	Rzut piwnic - BUDYNEK A	NR ARKUSZA: A/01



Zestawienie powierzchni - STREFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.01	Komunikacja	5,87 m²	5,87 m²
0.02	Klatka schodowa	12,90 m²	12,90 m²
RAZEM:		18,77 m²	18,77 m²

Zestawienie powierzchni - USŁUGA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.03	Lokal usługowy/handlowy	147,21 m²	147,21 m²
RAZEM:		147,21 m²	147,21 m²

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35

tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA 2026-09-30	
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-09-30	
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-09-30	

NR PROJEKTU

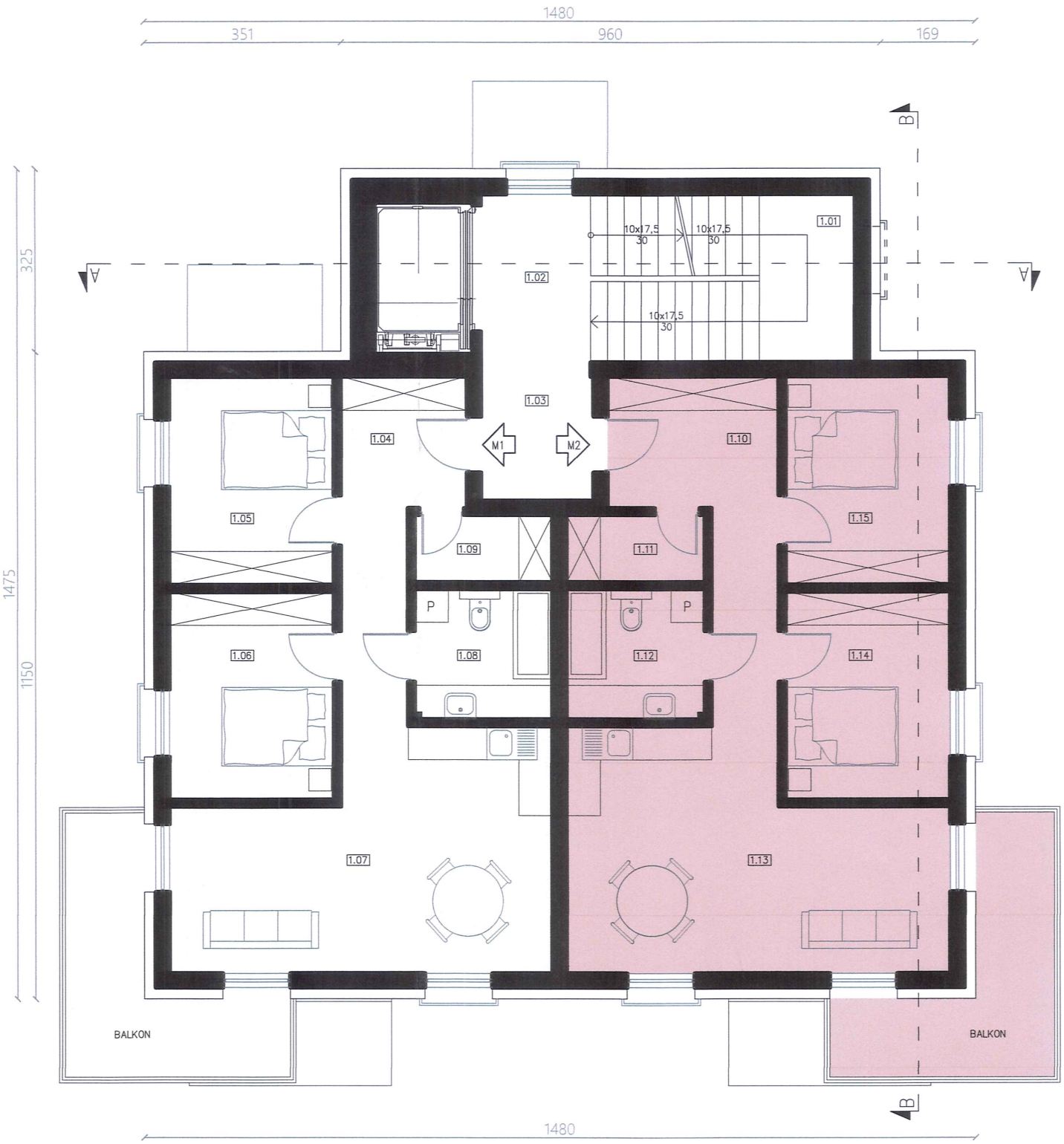
BRANZA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: 297x297

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut parteru - BUDYNEK A

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/02



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.01	Klatka schodowa	13,35 m²	13,35 m²
1.02	Komunikacja	5,87 m²	5,87 m²
1.03	Komunikacja	4,40 m²	4,40 m²
RAZEM:		23,62 m²	23,62 m²

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M1			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.04	Komunikacja	9,90 m²	9,90 m²
1.05	Pokój 1	10,84 m²	10,84 m²
1.06	Pokój 2	10,84 m²	10,84 m²
1.07	Kuchnia z salonem	25,62 m²	25,62 m²
1.08	Łazienka	5,66 m²	5,66 m²
1.09	Garderoba	2,95 m²	2,95 m²
RAZEM:		65,81 m²	65,81 m²
BALKON		10,22 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M2			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.10	Komunikacja	11,74 m²	11,74 m²
1.11	Garderoba	2,95 m²	2,95 m²
1.12	Łazienka	5,66 m²	5,66 m²
1.13	Kuchnia z salonem	25,62 m²	25,62 m²
1.14	Pokój 1	10,84 m²	10,84 m²
1.15	Pokój 2	10,84 m²	10,84 m²
RAZEM:		67,66 m²	67,66 m²
LOGGIA		10,22 m²	

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA: Architektura	FORMAT ARKUSZA: 297x297	Rzut piętra I - BUDYNEK A	NR ARKUSZA: A/03



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.01	Klatka schodowa	6,68 m²	6,68 m²
2.02	Komunikacja	5,87 m²	5,87 m²
2.03	Komunikacja	4,40 m²	4,40 m²
RAZEM:		16,95 m²	16,95 m²

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M3			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.04	Komunikacja	9,90 m²	9,90 m²
2.05	Pokój 1	10,84 m²	10,84 m²
2.06	Pokój 2	10,84 m²	10,84 m²
2.07	Kuchnia z salonem	25,62 m²	25,62 m²
2.08	Łazienka	5,66 m²	5,66 m²
2.09	Garderoba	2,95 m²	2,95 m²
RAZEM:		65,81 m²	65,81 m²
BALKON		10,22 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M4			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.10	Komunikacja	11,74 m²	11,74 m²
2.11	Garderoba	2,95 m²	2,95 m²
2.12	Łazienka	5,66 m²	5,66 m²
2.13	Kuchnia z salonem	25,62 m²	25,62 m²
2.14	Pokój 1	10,84 m²	10,84 m²
2.15	Pokój 2	10,84 m²	10,84 m²
RAZEM:		67,66 m²	67,66 m²
LOGGIA		10,22 m²	

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU

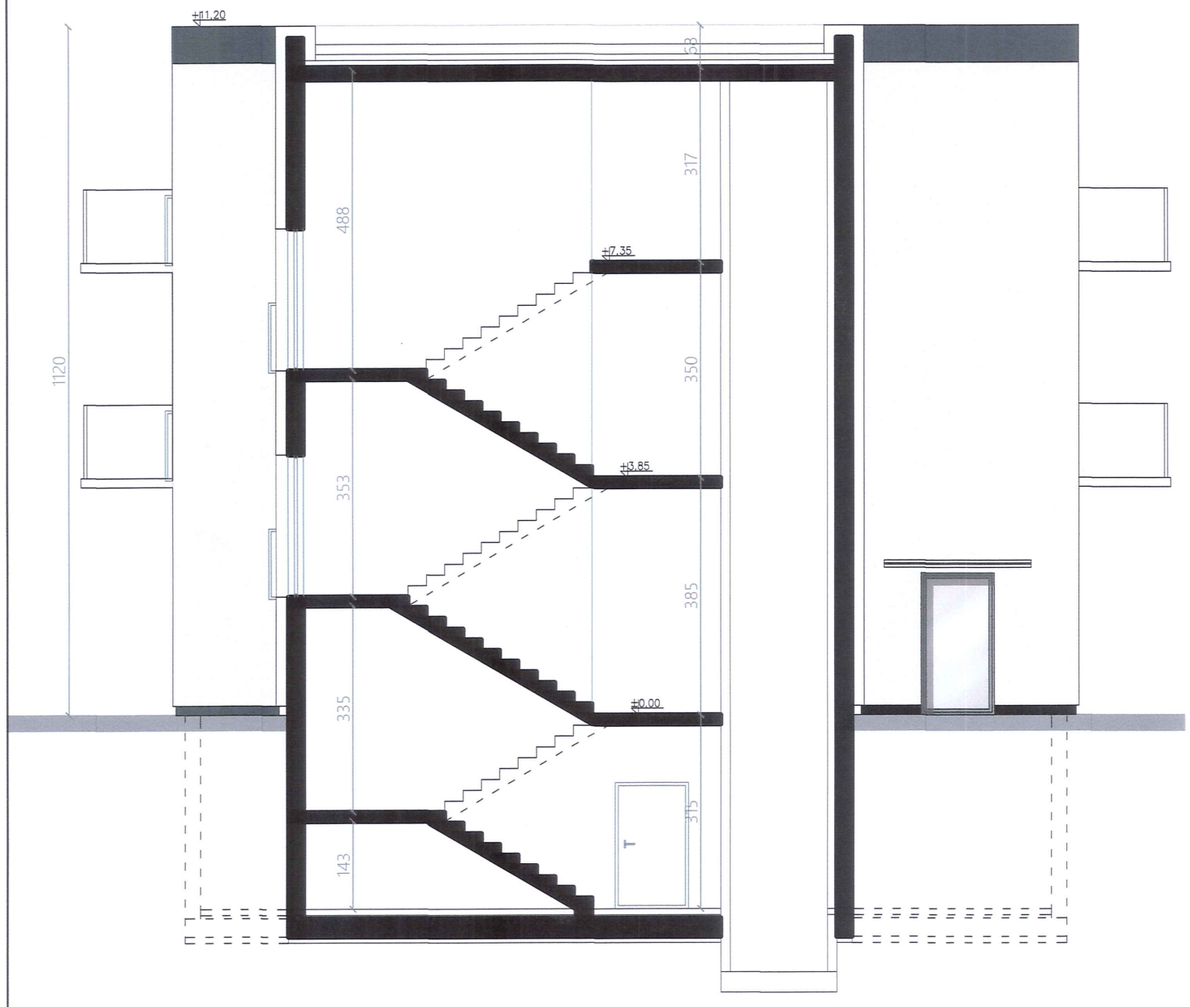
BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: 297x297

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut piętra II - BUDYNEK A

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/04



PRZEKRÓJ A–A



PRZEKRÓJ B–B

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35

tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU

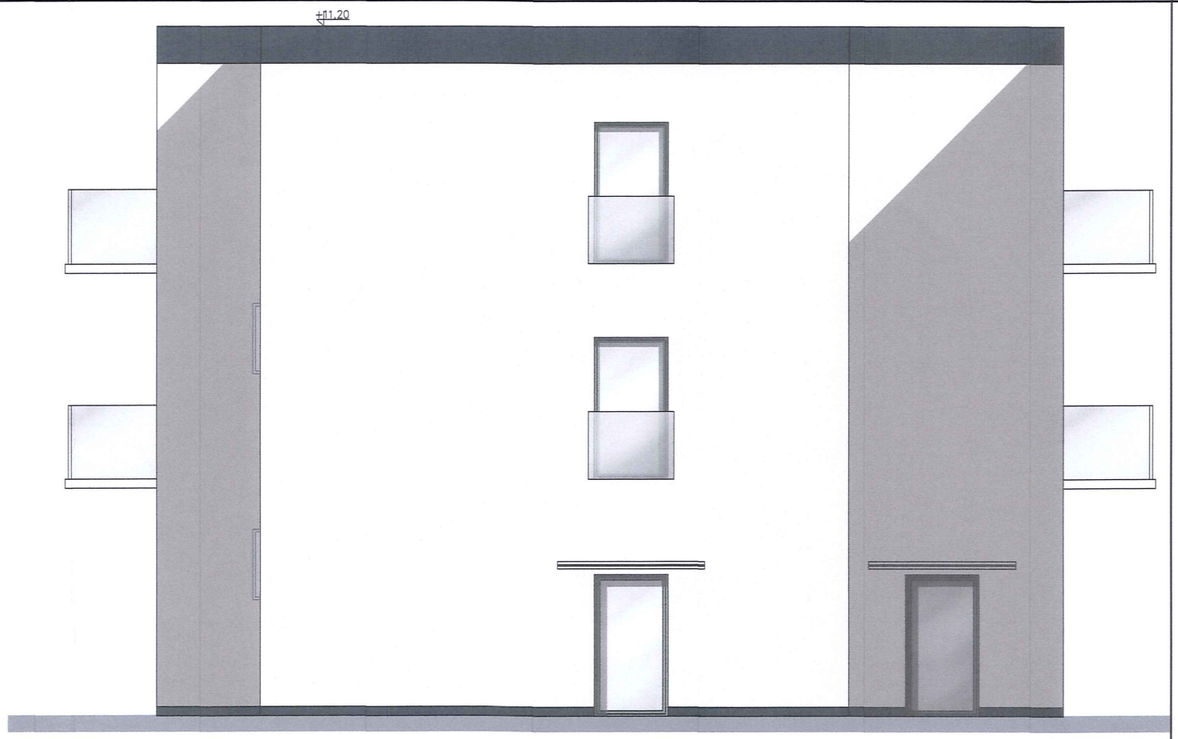
BRANŻA: Architektura
FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA
Przekroje AA i BB - BUDYNEK A

SKALA: 1:100
NR ARKUSZA: A/05



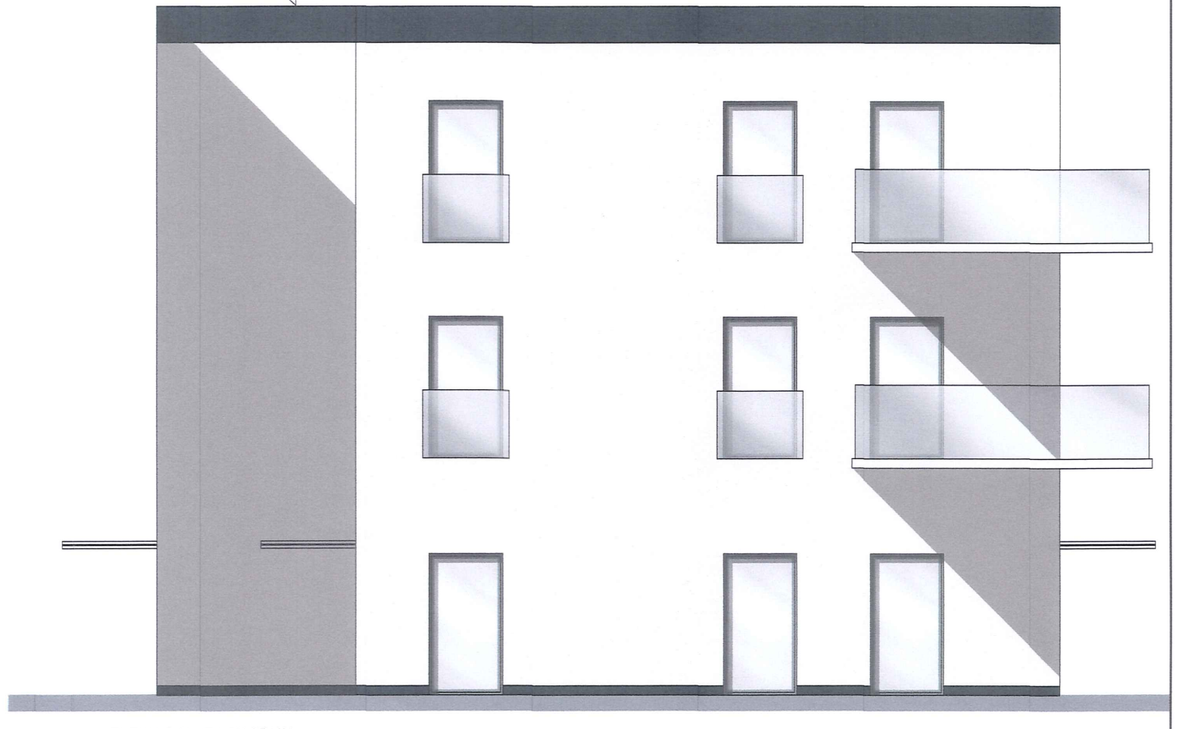
ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA ZACHODNIA

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA 2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-09-30

NR PROJEKTU

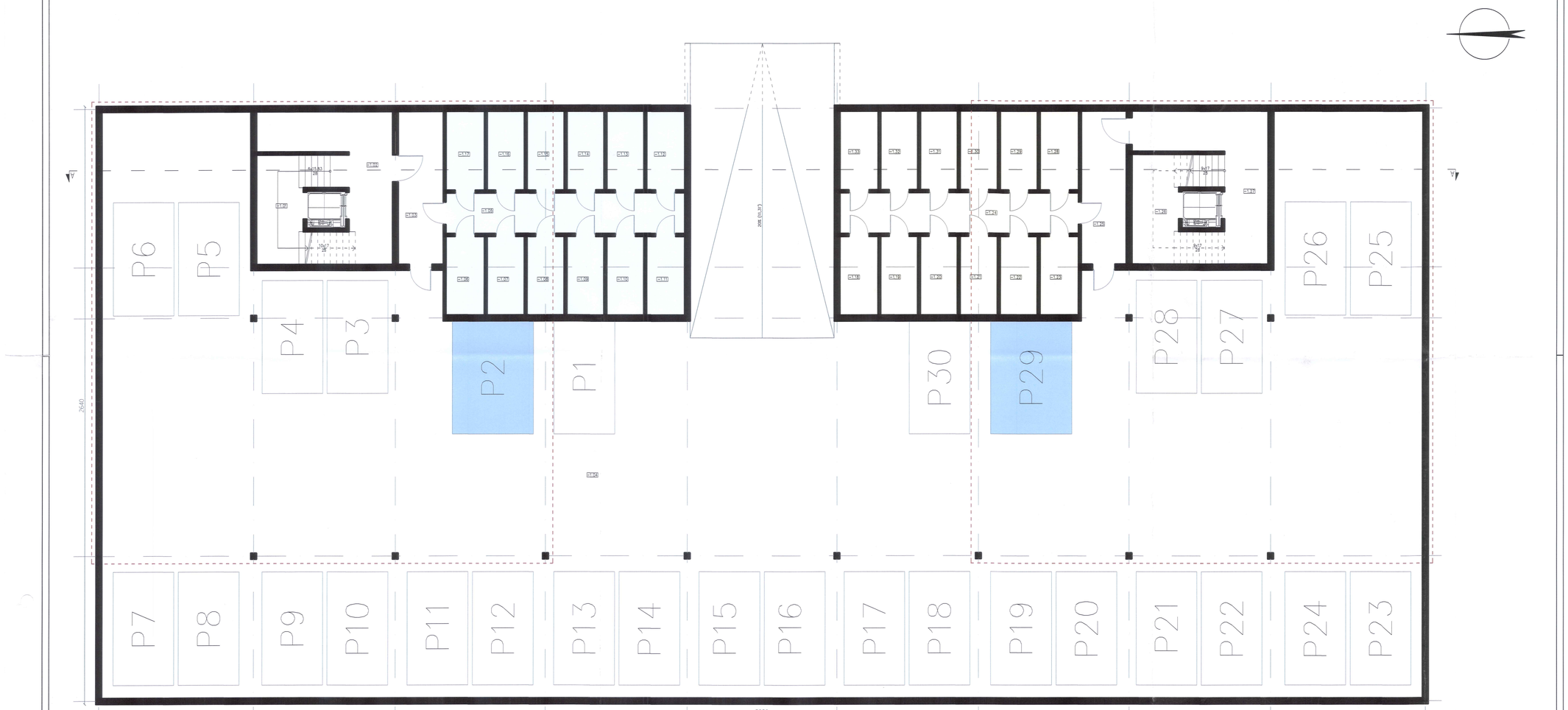
TYTUŁ ARKUSZA
Elewacje - BUDYNEK A

SKALA 1:100

BRANŻA Architektura

FORMAT ARKUSZA A3

NR ARKUSZA A/06



Zestawienie powierzchni - PARKING PODZIEMNY			
Np	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
+1.01	Klatka schodowa	15,18 m²	15,18 m²
+1.02	Komunikacja	21,19 m²	21,19 m²
+1.03	Komunikacja	14,00 m²	14,00 m²
+1.04	Parking	1152,84 m²	1152,84 m²
+1.05	Korytarz	18,09 m²	18,09 m²

+1.06	Komórka lokatorska 1	5,95 m²	5,95 m²
+1.07	Komórka lokatorska 2	5,74 m²	5,74 m²
+1.08	Komórka lokatorska 3	5,74 m²	5,74 m²
+1.09	Komórka lokatorska 4	5,74 m²	5,74 m²
+1.10	Komórka lokatorska 5	5,74 m²	5,74 m²
+1.11	Komórka lokatorska 6	5,90 m²	5,90 m²
+1.12	Komórka lokatorska 7	5,90 m²	5,90 m²
+1.13	Komórka lokatorska 8	5,74 m²	5,74 m²
+1.14	Komórka lokatorska 9	5,74 m²	5,74 m²
+1.15	Komórka lokatorska 10	5,74 m²	5,74 m²
+1.16	Komórka lokatorska 11	5,74 m²	5,74 m²
+1.17	Komórka lokatorska 12	5,95 m²	5,95 m²

+1.18	Komórka lokatorska 13	5,90 m²	5,90 m²
+1.19	Komórka lokatorska 14	5,74 m²	5,74 m²
+1.20	Komórka lokatorska 15	5,74 m²	5,74 m²
+1.21	Komórka lokatorska 16	5,74 m²	5,74 m²
+1.22	Komórka lokatorska 17	5,74 m²	5,74 m²
+1.23	Komórka lokatorska 18	5,95 m²	5,95 m²
+1.24	Korytarz	18,09 m²	18,09 m²
+1.25	Komunikacja	14,00 m²	14,00 m²
+1.26	Klatka schodowa	15,18 m²	15,18 m²
+1.27	Komunikacja	21,19 m²	21,19 m²
+1.28	Komórka lokatorska 19	5,95 m²	5,95 m²
+1.29	Komórka lokatorska 20	5,74 m²	5,74 m²
+1.30	Komórka lokatorska 21	5,74 m²	5,74 m²
+1.31	Komórka lokatorska 22	5,74 m²	5,74 m²
+1.32	Komórka lokatorska 23	5,74 m²	5,74 m²
+1.33	Komórka lokatorska 24	5,90 m²	5,90 m²
	RAZEM:	259,07 m²	259,07 m²

LEGENDA:
– – OBRYS BUDYNKÓW B i C
P1,P30 MIEJSCA POSTOJOWE O WYM. 2,70x5,00 m
P3–28
P2,P29 MIEJSCA POSTOJOWE DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH O WYM. 3,60x5,00 m

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 698 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA: 2026-09-30
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA: 2026-09-30
ASYSTENT:	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA: 2026-09-30

NR PROJEKTU
BRANŻA: Architektura
FORMAT ARKUSZA: A3
TYTUŁ ARKUSZA: Rzut piwnic - BUDYNEK B, C
SKALA: 1:100
NR ARKUSZA: A/07



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.01	Wiatrołap	10,80 m²	10,80 m²
0.02	Klatka schodowa	19,96 m²	19,96 m²
0.03	Komunikacja	22,16 m²	22,16 m²
RAZEM:		52,92 m²	52,92 m²

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M1			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.04	Komunikacja	6,40 m²	6,40 m²
0.05	Łazienka	4,65 m²	4,65 m²
0.06	Garderoba	3,07 m²	3,07 m²
0.07	Pokój 1	10,85 m²	10,85 m²
0.08	Kuchnia z salonem	24,85 m²	24,85 m²
RAZEM:		49,82 m²	49,82 m²
LOGGIA		5,34 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M2			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.09	Komunikacja	5,94 m²	5,94 m²
0.10	Kuchnia z salonem	49,74 m²	49,74 m²
0.11	Pokój 1	23,72 m²	23,72 m²
0.12	Łazienka dla niepełnosprawnych	7,18 m²	7,18 m²
RAZEM:		86,58 m²	86,58 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M3			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.13	Komunikacja	14,66 m²	14,66 m²
0.14	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
0.15	Pokój 1	15,67 m²	15,67 m²
0.16	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
0.17	Łazienka	7,62 m²	7,62 m²
0.18	Pokój 2	17,68 m²	17,68 m²
RAZEM:		84,97 m²	84,97 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M4			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.19	Komunikacja	6,39 m²	6,39 m²
0.20	Kuchnia z salonem	25,49 m²	25,49 m²
0.21	Łazienka	4,89 m²	4,89 m²
0.22	Garderoba	3,30 m²	3,30 m²
0.23	Pokój 1	11,49 m²	11,49 m²
RAZEM:		51,56 m²	51,56 m²
LOGGIA		10,35 m²	

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA
BRANŻA: Architektura	FORMAT ARKUSZA: A3	Rzut parteru - BUDYNEK B, C	1:100
			NR ARKUSZA: A/08



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.01	Pomieszczenie techniczne	10,80 m²	10,80 m²
1.02	Komunikacja	22,16 m²	22,16 m²
RAZEM:		32,96 m²	32,96 m²

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M5			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.03	Komunikacja	6,40 m²	6,40 m²
1.04	Łazienka	4,65 m²	4,65 m²
1.05	Garderoba	3,07 m²	3,07 m²
1.06	Pokój 1	10,85 m²	10,85 m²
1.07	Kuchnia z salonem	24,85 m²	24,85 m²
RAZEM:		49,82 m²	49,82 m²
LOGGIA		5,34 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M6			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.08	Komunikacja	14,26 m²	14,26 m²
1.09	Łazienka	7,61 m²	7,61 m²
1.10	Pokój 1	18,01 m²	18,01 m²
1.11	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
1.12	Pokój 2	16,15 m²	16,15 m²
1.13	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
RAZEM:		85,37 m²	85,37 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M7			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.14	Komunikacja	14,66 m²	14,66 m²
1.15	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
1.16	Pokój 1	15,67 m²	15,67 m²
1.17	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
1.18	Łazienka	7,62 m²	7,62 m²
1.19	Pokój 2	17,68 m²	17,68 m²
RAZEM:		84,97 m²	84,97 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M8			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.20	Komunikacja	6,39 m²	6,39 m²
1.21	Kuchnia z salonem	25,49 m²	25,49 m²
1.22	Łazienka	4,89 m²	4,89 m²
1.23	Garderoba	3,30 m²	3,30 m²
1.24	Pokój 1	11,49 m²	11,49 m²
RAZEM:		51,56 m²	51,56 m²
LOGGIA		10,35 m²	

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU

BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut pięra I - BUDYNEK B, C

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/09



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA

Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.01	Pomieszczenie techniczne	10,80 m²	10,80 m²
2.02	Komunikacja	22,16 m²	22,16 m²
RAZEM:		32,96 m²	32,96 m²

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M9

Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.03	Komunikacja	6,40 m²	6,40 m²
2.04	Łazienka	4,65 m²	4,65 m²
2.05	Garderoba	3,07 m²	3,07 m²
2.06	Pokój 1	10,85 m²	10,85 m²
2.07	Kuchnia z salonem	24,85 m²	24,85 m²
RAZEM:		49,82 m²	49,82 m²
LOGGIA		5,34 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M10

Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.08	Komunikacja	14,26 m²	14,26 m²
2.09	Łazienka	7,61 m²	7,61 m²
2.10	Pokój 1	18,01 m²	18,01 m²
2.11	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
2.12	Pokój 2	16,15 m²	16,15 m²
2.13	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
RAZEM:		85,37 m²	85,37 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M11

Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.14	Komunikacja	14,66 m²	14,66 m²
2.15	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
2.16	Pokój 1	15,67 m²	15,67 m²
2.17	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
2.18	Łazienka	7,62 m²	7,62 m²
2.19	Pokój 2	17,68 m²	17,68 m²
RAZEM:		84,97 m²	84,97 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M12

Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.20	Komunikacja	6,39 m²	6,39 m²
2.21	Kuchnia z salonem	25,49 m²	25,49 m²
2.22	Łazienka	4,89 m²	4,89 m²
2.23	Garderoba	3,30 m²	3,30 m²
2.24	Pokój 1	11,49 m²	11,49 m²
RAZEM:		51,56 m²	51,56 m²
LOGGIA		10,35 m²	

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER
RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU

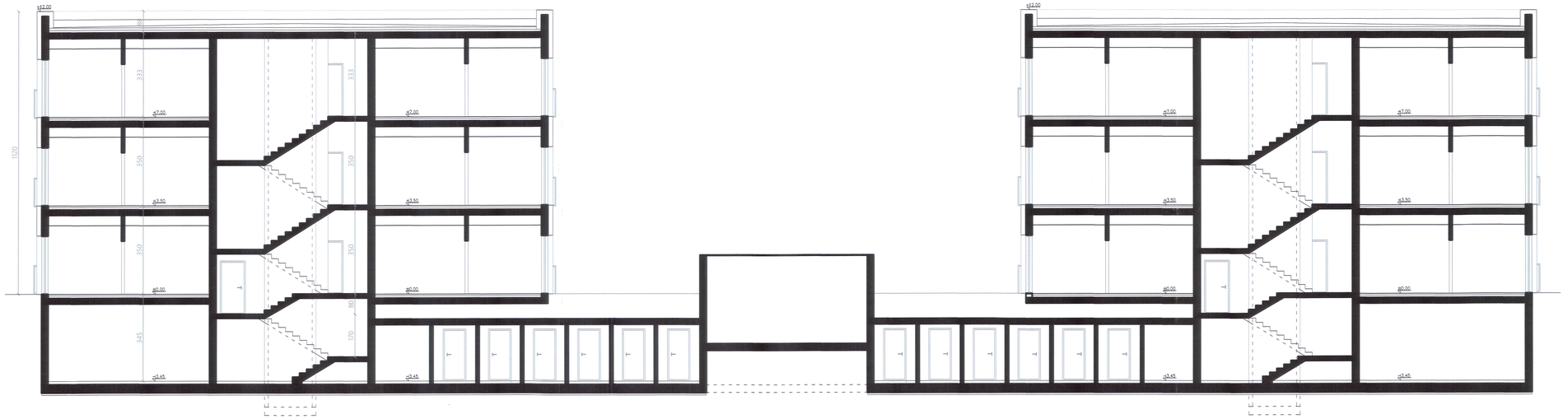
BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut piętra II - BUDYNEK B, C

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/10



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

NR PROJEKTU

NAZWA OBIEKTU
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA 2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-09-30

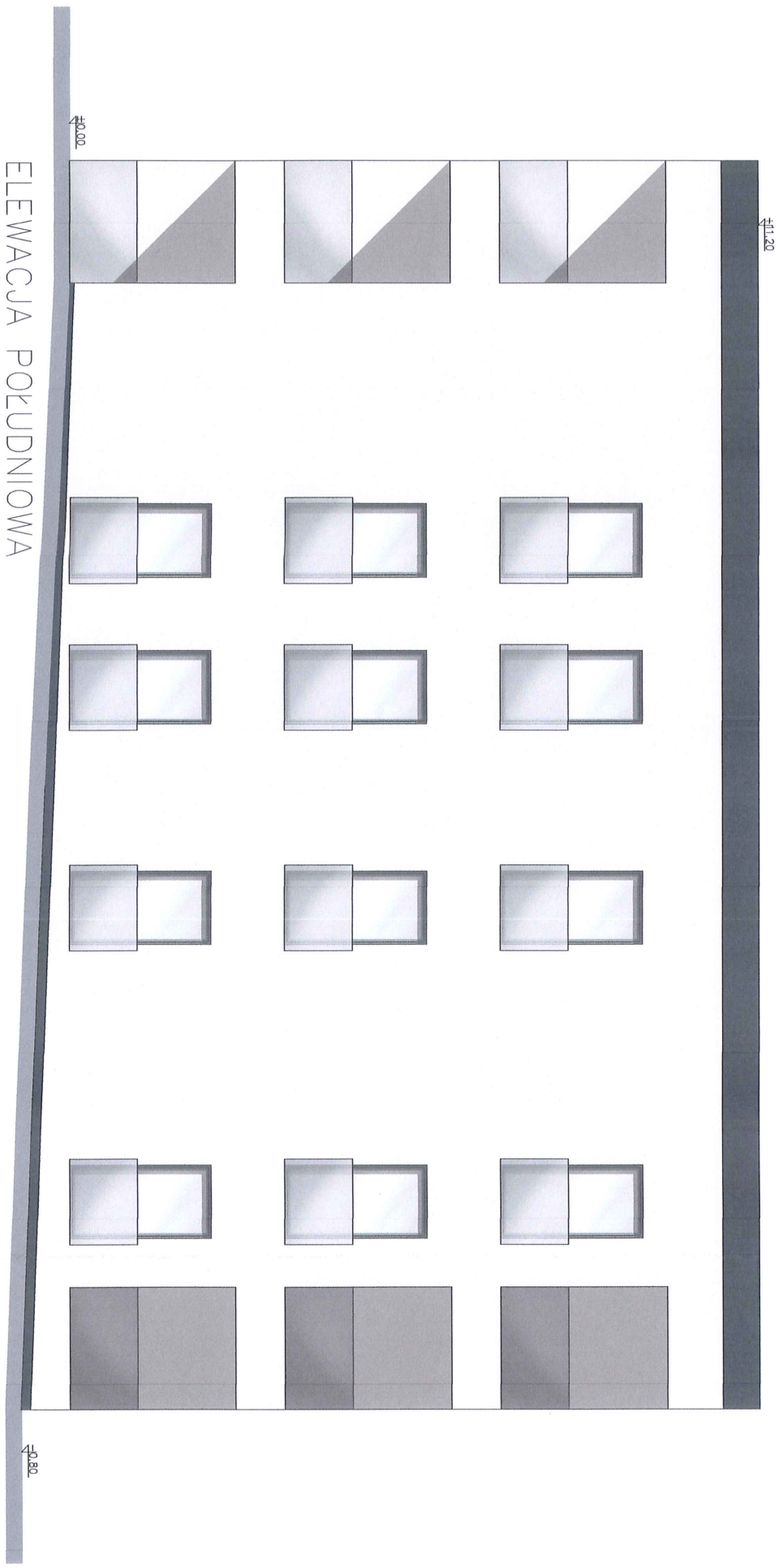
TYTUŁ ARKUSZA
Przekrój A-A - BUDYNEK B, C

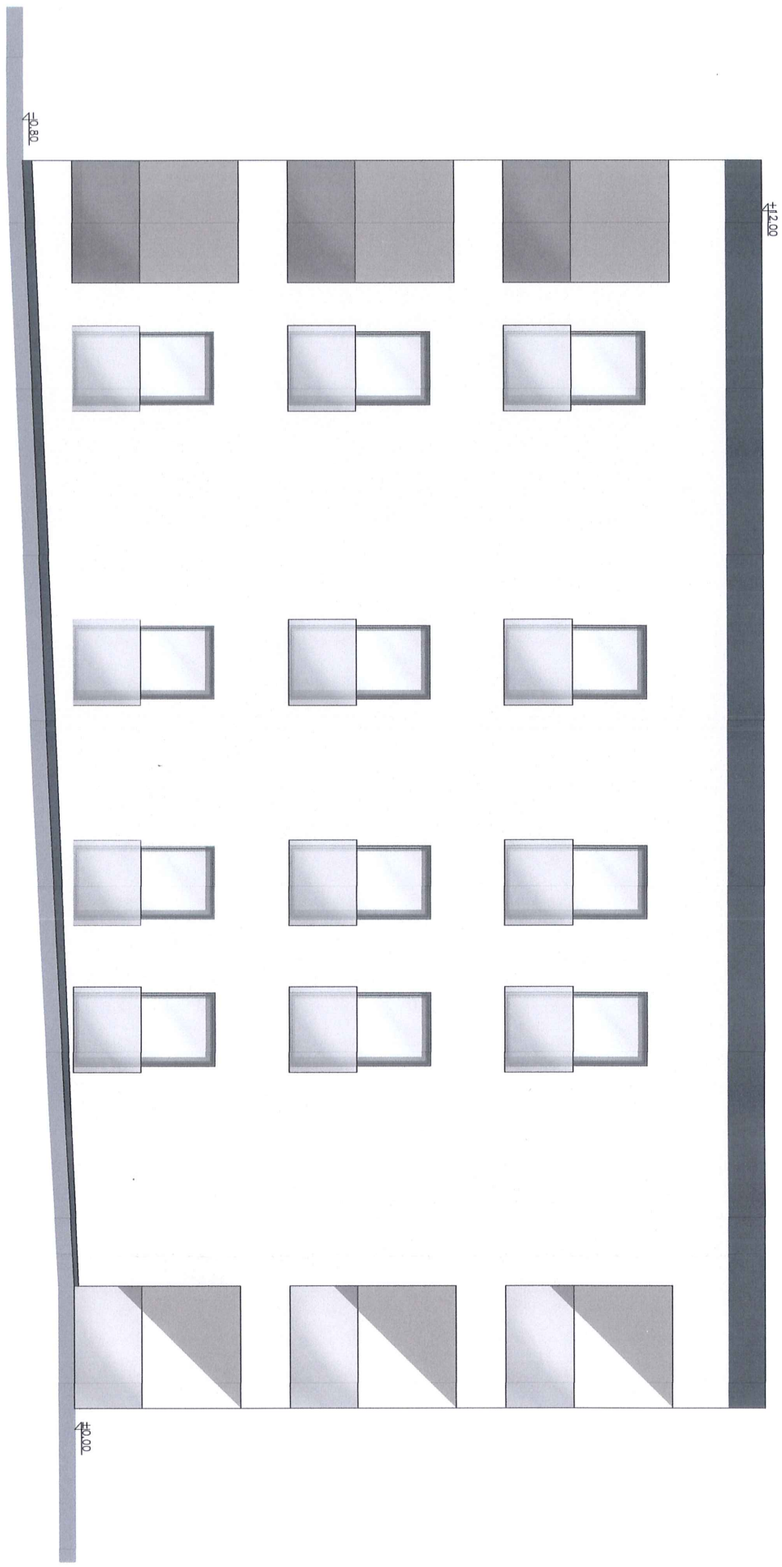
SKALA 1:100

NR ARKUSZU A/11

BRANŻA Architektura

FORMAT ARKUSZA 700x297





BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35

tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU

BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

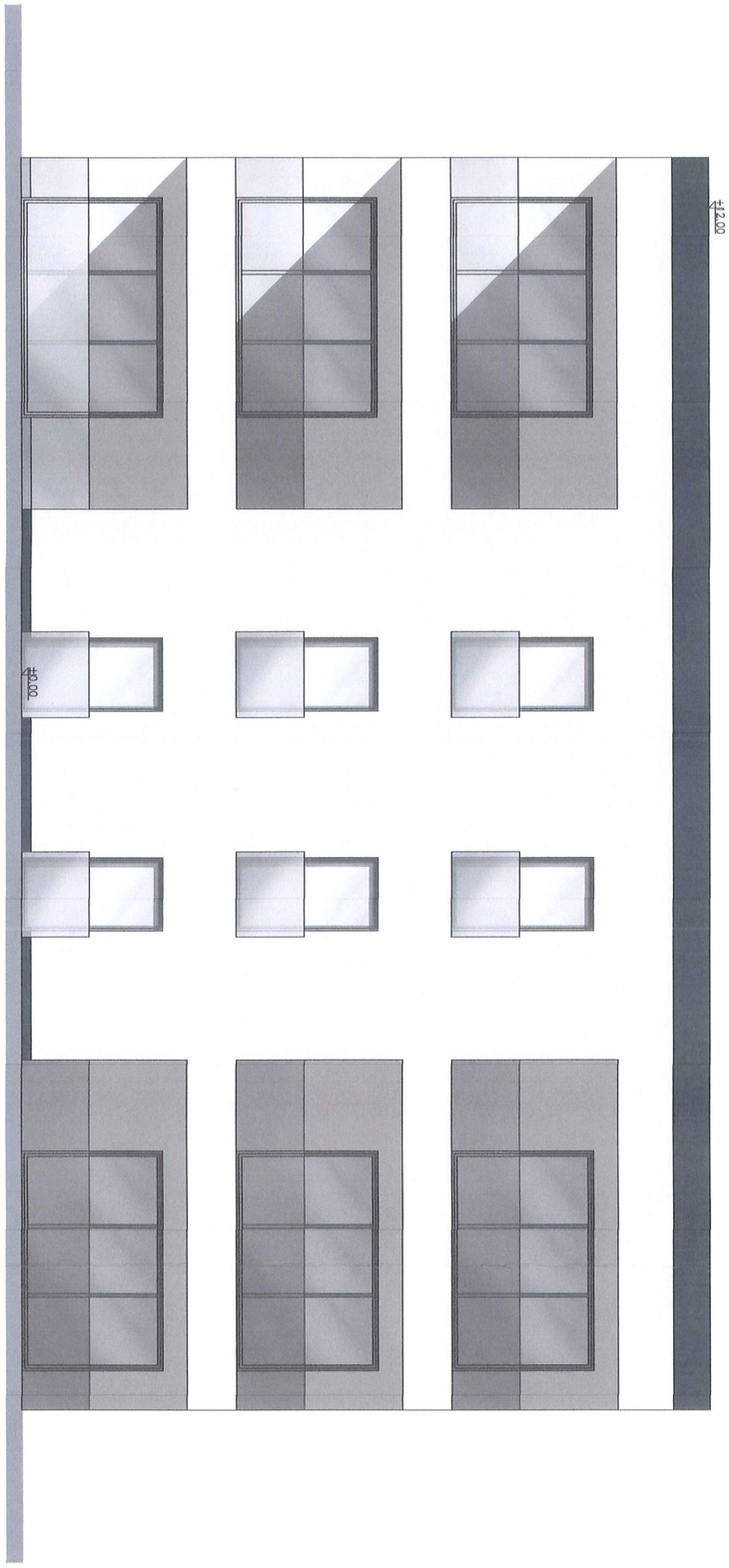
TYTUŁ ARKUSZA

Elewacja wschodnia i zachodnia - BUDYNEK B oraz C

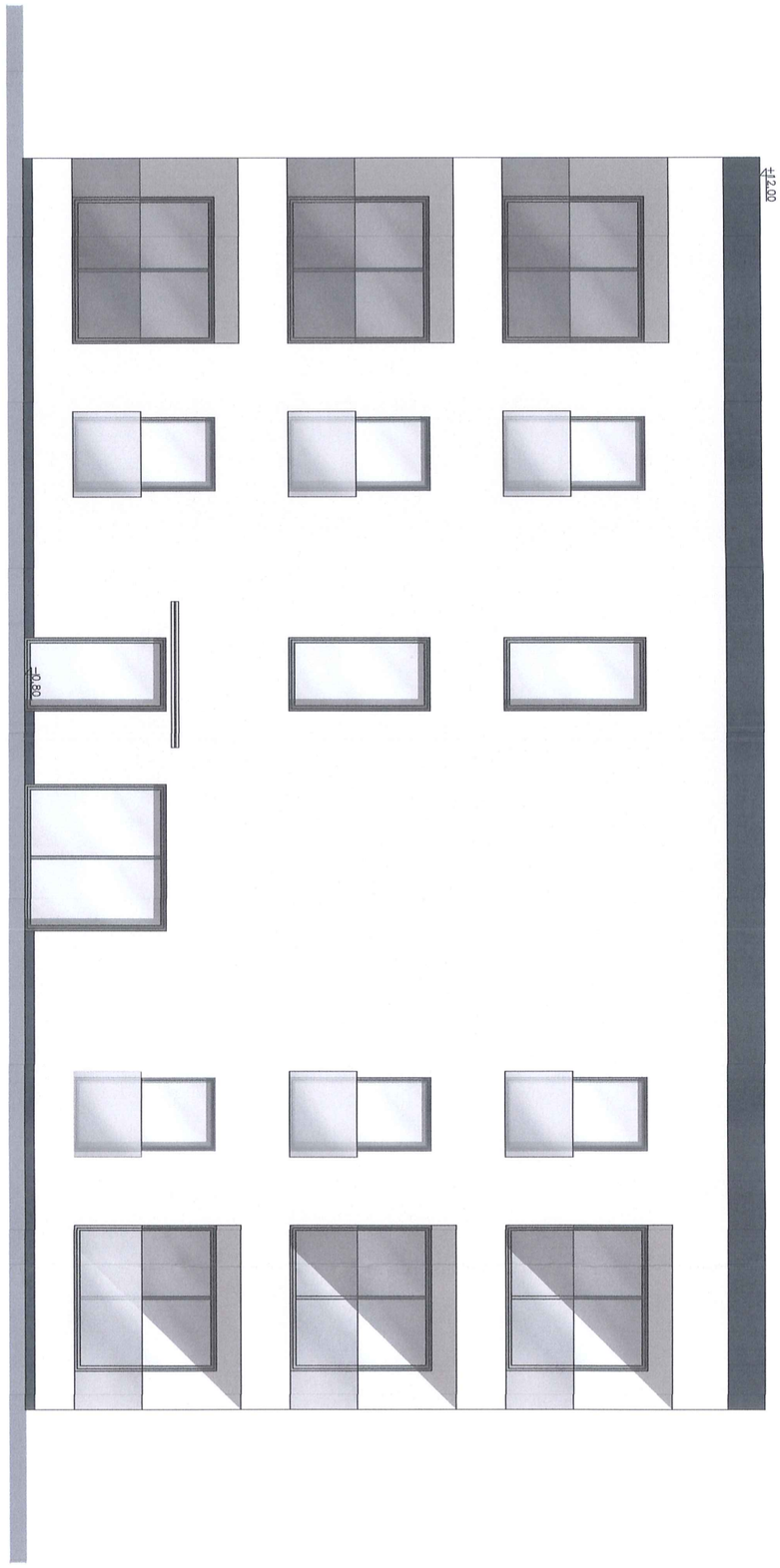
SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/12

ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA WSCHODNIA



BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

RUDNER Henryk Rudner
47-100 Strzelce Opolskie ul. Kozielska 35

tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-09-30
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-09-30
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-09-30

NR PROJEKTU

BRANŻA: Architektura

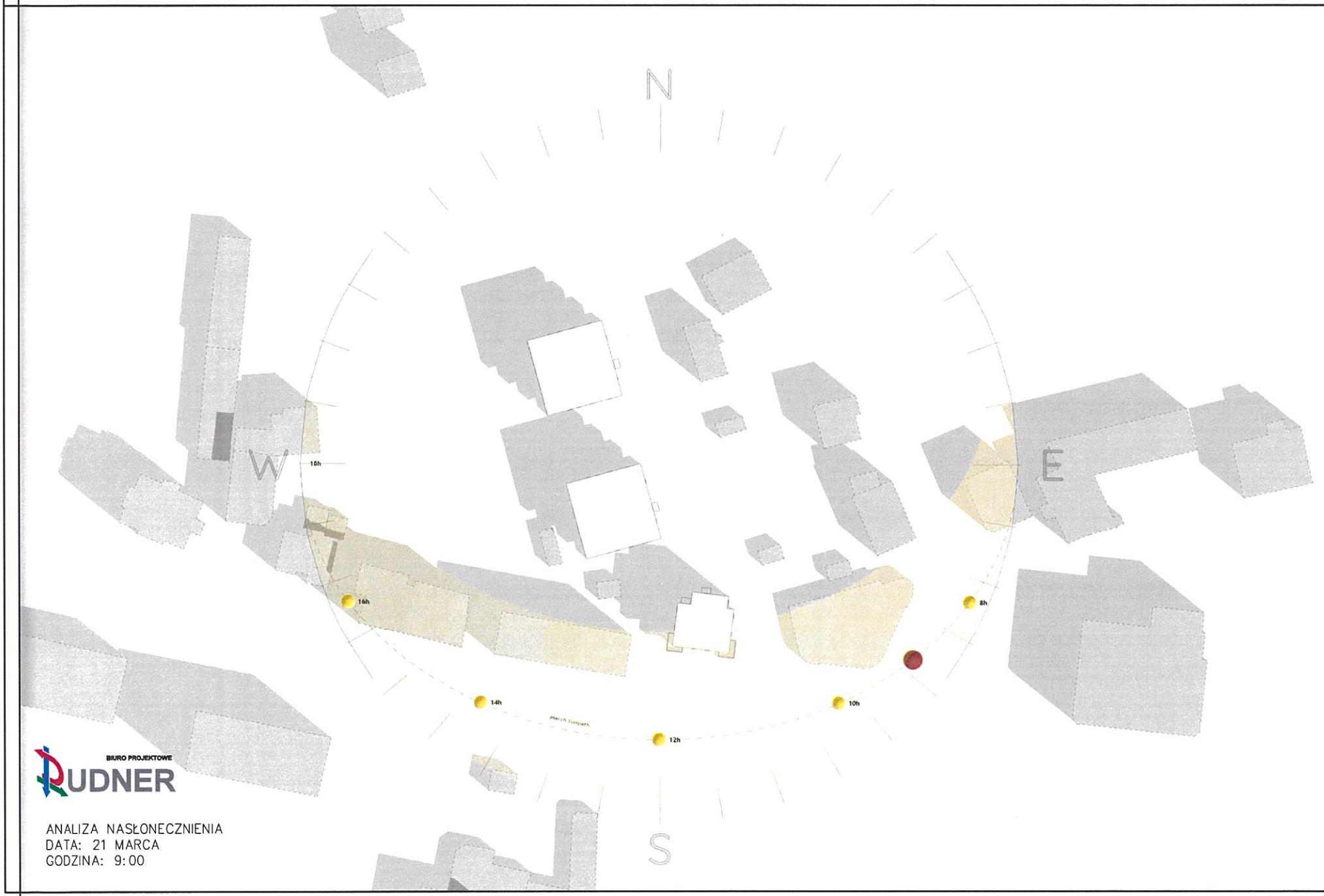
FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA

Elewacja północna i południowa - BUDYNEK B oraz C

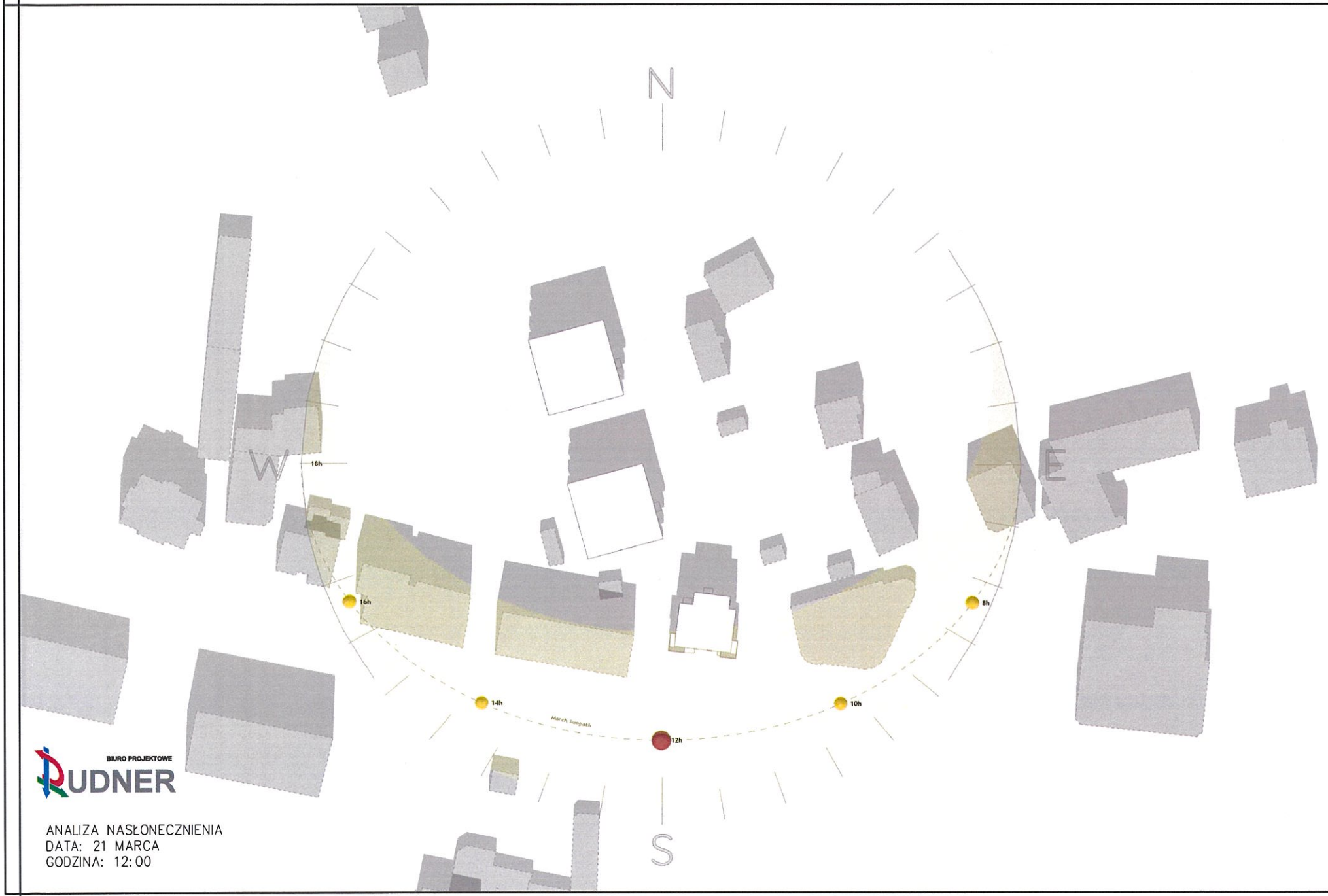
SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/13



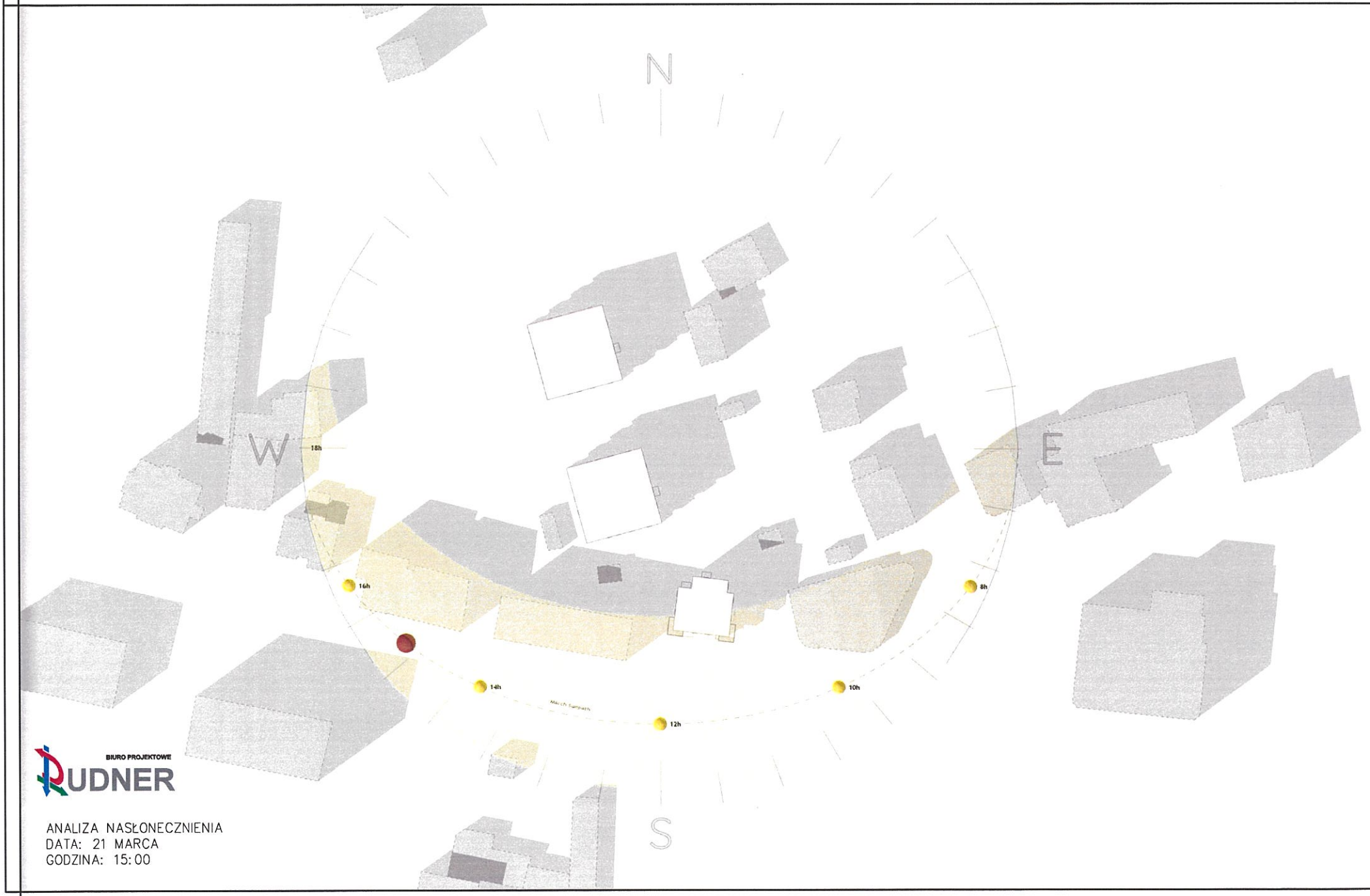
BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

ANALIZA NASŁONECZNIENIA
DATA: 21 MARCA
GODZINA: 9:00



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

ANALIZA NASŁONECZNIENIA
DATA: 21 MARCA
GODZINA: 12:00



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

ANALIZA NASŁONECZNIENIA
DATA: 21 MARCA
GODZINA: 15:00



BIURO PROJEKTOWE
BUDNER

WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK FRONTOWEJ ELEWACJI BUDYNKU A OD STRONY ULICY OPOLSKIEJ



BIURO PROJEKTOWE
BUDNER

WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK BUDYNKU B ORAZ WJAZDU NA POZIOM –1



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK BUDYNKU B I C ORAZ WJAZDU NA POZIOM –1



BIURO PROJEKTOWE

WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK BUDYNKÓW B ORAZ C



WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK PRZESTRZENI REKREACYJNEJ ORAZ DACHU INTENSYWNEGO MIĘDZY BUDYNKAMI B I C



BIURO PROJEKTOWE RUDNER

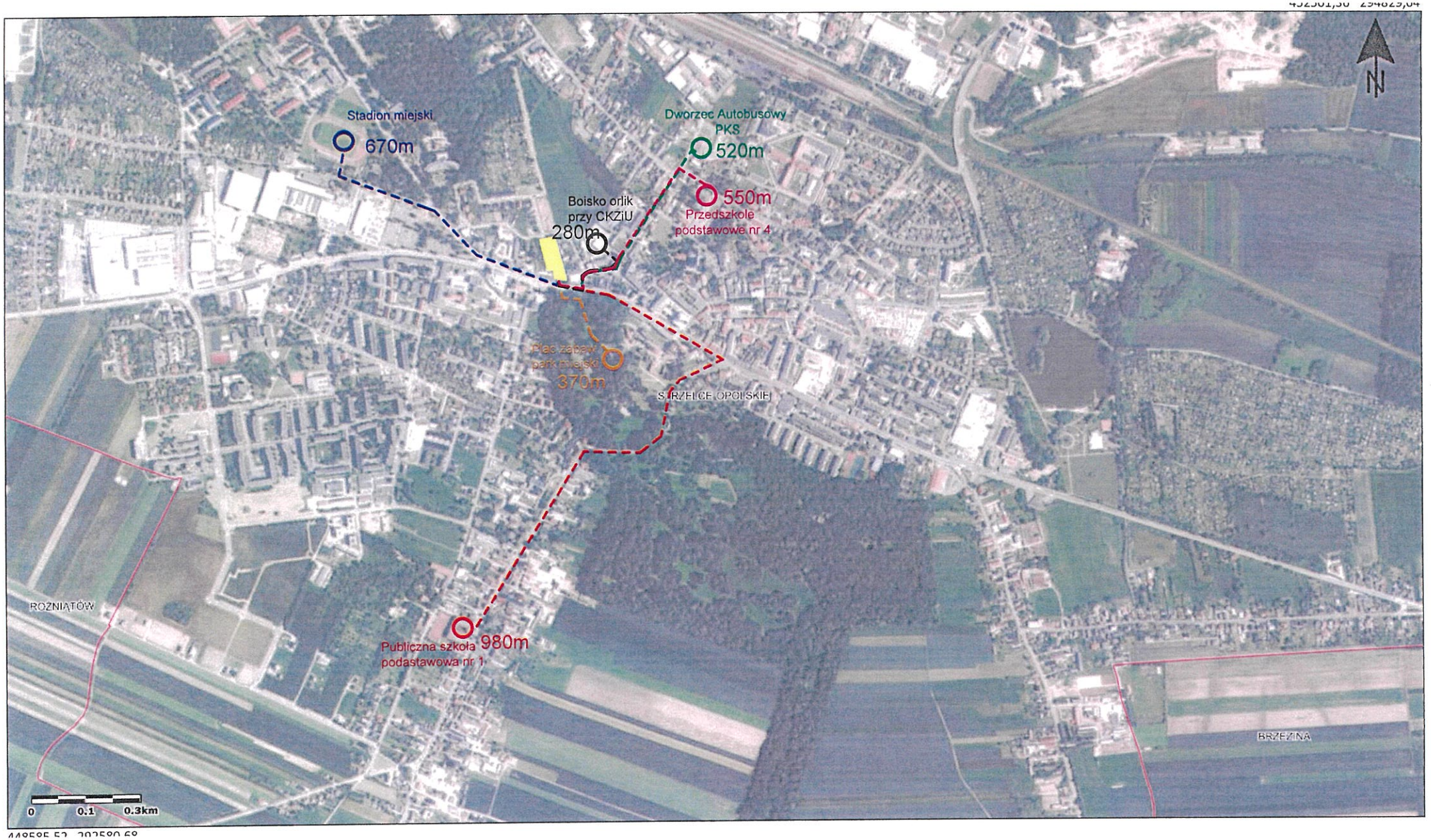
WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK BUDYNKÓW A, B ORAZ C OD STRONY ULICY MIODOWEJ



WIDOK Z LOTU PTAKA – RELACJA NOWEJ INWESTYCJI Z ISNIEJĄCĄ ZABUDOWĄ

ZAŁĄCZNIK 5

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44


Stadion miejski
670m
Dworzec Autobusowy
PKS
520m
550m
Przedszkole
podstawowe nr 4
Boisko orlik
przy CKZiU
280m
Plac zabaw
park miejski
370m
STRZELCE OPOLSKIE
ROZNIĄTÓW
Publiczna szkoła
podastawowa nr 1
980m
BRZEZINA
N
0
0.1
0.3km

ZAŁĄCZNIK 6

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44

Burmistrz
STRZELEC OPOLSKICH

Strzelce Opolskie, 2026-08-25

OS.4066.5.2026

ZAŚWIADCZENIE

W odpowiedzi na wniosek z dnia 11 sierpnia 2026 roku dotyczący potwierdzenia spełnienia warunku określonego w art. 17 ust. 3 Specustawy mieszkaniowej zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej dla inwestycji mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich między ulicą Opolska i Miodową, Burmistrz Strzelec Opolskich zaświadcza, iż Gmina Strzelce Opolskie zapewni 8 miejsc dla uczniów Szkoły Podstawowej w odległości nie większej niż 3000 metrów od planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 Ustawy Prawo oświatowe z dnia 14 grudnia 2016 roku (Dz. U. z 2026 r. poz. 820, 904, 982, 1036) dzieci i młodzież zamieszkałe w obwodzie publicznej szkoły podstawowej przyjmowane są z urzędu.

BURMISTRZ
Jan Wróblewski

Otrzymują:
1) Krzysztof Kostrzewa

2) Referat Gospodarki Mieszkaniowej GZMK w Strzelcach Opolskich
3) a/a

Sprawę prowadzi:
Marta Mic-Żminkowska
marta.mic@gzo-strzelceopolskie.pl
tel. 77 4049404

ZAŁĄCZNIK 7

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W STRZELCACH OPOLSKICH POMIĘDZY UL. OPOLSKĄ I MIODOWĄ – DZ.317/44

Strzelce Opolskie 05.10.2026

Krzysztof Kostrzewa

OŚWIADCZENIE

W myśl art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących tekst jednolity z dnia 10 grudnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754 oraz Dz.U. z 2026 r., poz. 781 ja niżej podpisany Krzysztof Kostrzewa oświadczam, że planowana inwestycja mieszkaniowa polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie pomiędzy ul. Opolską i Miodową na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 317/44 obręb Strzelce Opolskie nie obejmuje terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.