

Krzysztof Kostrzewa



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

WNIOSEK O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI 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) 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 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

Na podstawie art. 7 ust. 7 przedstawiam 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 powierzchni użytkowa mieszkań w budynkach mieści się w przedziale:

- budynek „A” od 70,66 m² do 74,44 m²,
- budynek „B” od 49,82 m² do 86,58 m²,
- budynek „C” od 49,82 m² do 86,58 m².

Stąd w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną łącznie dla wszystkich budynków minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi od 49,82 m² natomiast maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 86,58 m².

Jako, że jest to koncepcja zakłada się, że planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 45 m², natomiast planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 90 m².

3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- budynek „A” - 4,
- budynek „B” - 12,
- budynek „C” - 12.

Łącznie minimalna i maksymalna 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 184,14m², tj. poniżej 2000m².

Część budynku przeznaczona na działalność handlową lub usługową dostępna będzie bezpośrednio z poziomu terenu od strony ul. Opolskiej. Brak kolizji z lokalami mieszkalnymi w poziomie I i II piętra w tym budynku – będą dostępne z wydzielonej klatki schodowej.

Jako, że jest to koncepcja to zakłada się, że powierzchnia użytkowa inwestycji przeznaczona na powierzchnię handlową lub usługową mieści się w przedziale od 170 m² do 184,14 m².

Określenie udziału powierzchni handlowej lub usługowej w powierzchni użytkowej mieszkań.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach „A”, „B” oraz „C” wynosi 1922,94 m².

Stąd:

$$184,14/1922,94 \times 100\% = 9,58\%$$

$$5\% < 9,58\% < 20\%$$

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. Pod drogą wewnętrzną ułożone jest nieczynne przyłącze wody z ul. Opolskiej zasilające wcześniej 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. Od strony ul. Opolskiej działka jest ogrodzona.

Wzdłuż południowej granicy działki usytuowany jest pas zieleni wysokiej.

W ramach inwestycji planuje się:

- usunięcie zieleni zbędnej i kolidującej z planowaną funkcją,
- rozbiórkę drogi wewnętrznej,
- rozbiórkę nieczynnego przyłącza wody,
- 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 pasem terenu między tymi budynkami,
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej,

- wykonanie drogi wewnętrznej o szerokości do 6,0m wraz z nowym zjazdem z ul. Miodowej – dz. 317/34 w celu skomunikowania inwestycji z drogą publiczną,
- wykonanie placu manewrowego wraz dojściem oraz miejscami postojowymi dla obsługi części usługowej lub handlowej w budynku „A” – 6 miejsc – plac manewrowy połączony będzie z istniejącym zjazdem z ul. Opolskiej,
- wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 12 miejsc – do obsługi funkcji mieszkalnej, dostępnych z drogi wewnętrznej,
- wykonanie utwardzonych dojazdów do budynków,
- zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych,
- wykonanie stanowisk na rowery i hulajnogi,
- wykonanie wiaty na pojemniki na odpady komunalne przy drodze wewnętrznej,
- pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej
- siew i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- zagospodarowanie miejsca 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 sieć 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 zjazdy, tj.

- od strony południowej istniejący zjazd z drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG (KDZ) – ul. Opolska dz. 309/12 – zapewni dostęp do części usługowej lub handlowej w budynku „A”,
- od strony północnej istniejący zjazd z ul. Miodowej – gminna droga publiczna – dz. 317/34. Planuje się przebudowę zjazdu z ul. Miodowej ze zmianą jego lokalizacji. Zjazd ten poprzez drogę wewnętrzną zapewni dostęp do budynków „B” oraz „C” oraz części mieszkalnej budynku „A” wraz z miejscami postojowymi dla tych budynków i drogą pożarową.

7) Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

- a) zapotrzebowania w wodę do celów bytowych- z sieci wodociągowej w ilości do 15 m³idobę,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych -do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 15 m³idobę,
- 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 – 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,
- 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 części handlowej lub usługowej planuje się miejsca postojowe w poziomie terenu między ul. Opolską i budynkiem „A” – 6 miejsc postojowych, w tym jedno przeznaczone dla osób niepełnosprawnych
 - b) Dla lokali mieszkalnych planuje się:
 - 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych,
 - 12 miejsc postojowych w poziomie terenu – w tym jedno dla osób niepełnosprawnych.

Stąd łącznie planuje się 48 miejsca postojowe, w tym 42 dla lokali mieszkalnych co daje wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.

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 równoległe do zachodniej 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 prostokąta, do którego dobudowany będzie od strony północnej pion komunikacyjny również 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.

Wymiary zewnętrzne budynku:

długość x szerokość x wysokość [m]

17,10x14,85x11,20

Budynki „B” oraz „C” będą jednakowe, w planie zbliżone do kwadratu, usytuowane w głębi działki, równoległe 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.

Wymiary zewnętrzne budynku:

długość x szerokość x wysokość [m]
20,50x20,40x12,00

Na wyniesionej części między budynkami – nad garażem, pokrytym intensywnym dachem zielonym - planuje się strefę rekreacji i wypoczynku.

Droga wewnętrzna połączona z ulicą Miodową – ciąg pieszo-jezdny - będzie pełniła rolę drogi pożarowej dla wszystkich budynków. Zakończona będzie miejscem do zawracania dla wozów bojowych straży pożarnej.

Z drogi tej zapewnione będą:

- dojście do klatki schodowej przy budynku „A” wejście do części mieszkalnej w budynku „A”,
- 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.

Z istniejącego zjazdu z ul. Opolskiej zapewniony będzie dojazd do miejsc postojowych dla klientów części usługowej lub handlowej.

Planuje się również ułożenie chodnika po wschodniej stronie budynku „A”, łączącego drogę wewnętrzną z chodnikiem w ciągu ul. Opolskiej.

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 – część działki 317/44 – 5965 m²
 - w tym powierzchnia terenu opisanego w studium symbolem MU 4414 m²
- powierzchnia zabudowy budynków – 1079,24 m²
- powierzchnia utwardzona – 1169,70 m²
- powierzchnia biologicznie czynna – 2165,06 m²

powierzchnia użytkowa mieszkań:

- budynek „A” – 290,20 m²
- budynek „B” – 816,37 m²
- budynek „C” – 816,37 m²

łącznie: $1922,94 \text{ m}^2 < 2000 \text{ m}^2$

powierzchnia użytkowa części usługowej lub handlowej – $184,14 \text{ m}^2$

- wysokość zabudowy - do 12,0m

Wpływ inwestycji mieszkaniowej 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 charakteryzując się emisją gazów i pyłów poniżej parametrów dopuszczalnych.

Droga wewnętrzna jak 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 jak 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 wpływu 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) Zieleni.

Planuje się usunięcie zieleni kolidującej z inwestycją mieszkaniową oraz wykonanie ekspertyzy dendrologicznej zieleni wysokiej od strony ul. Opolskiej, jej pielęgnację oraz wykonanie nowych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej. Przykładowe jej rozmieszczenie 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 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.

W ramach powierzchni biologicznie czynnej planuje się wydzielenie ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku o powierzchni $412,84 \text{ m}^2$ co stanowi 19% powierzchni biologicznie czynnej na nieruchomości.

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 $650\,000 \text{ m}^2$ 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 działki 161105_4.0082.317/44,

Województwo opolskie

Powiat - powiat strzelecki

Nazwa gminy- Strzelce Opolskie -miasto

Obręb ewidencyjny – 0082 Strzelce Opolskie,

Numer działki 317/44

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.

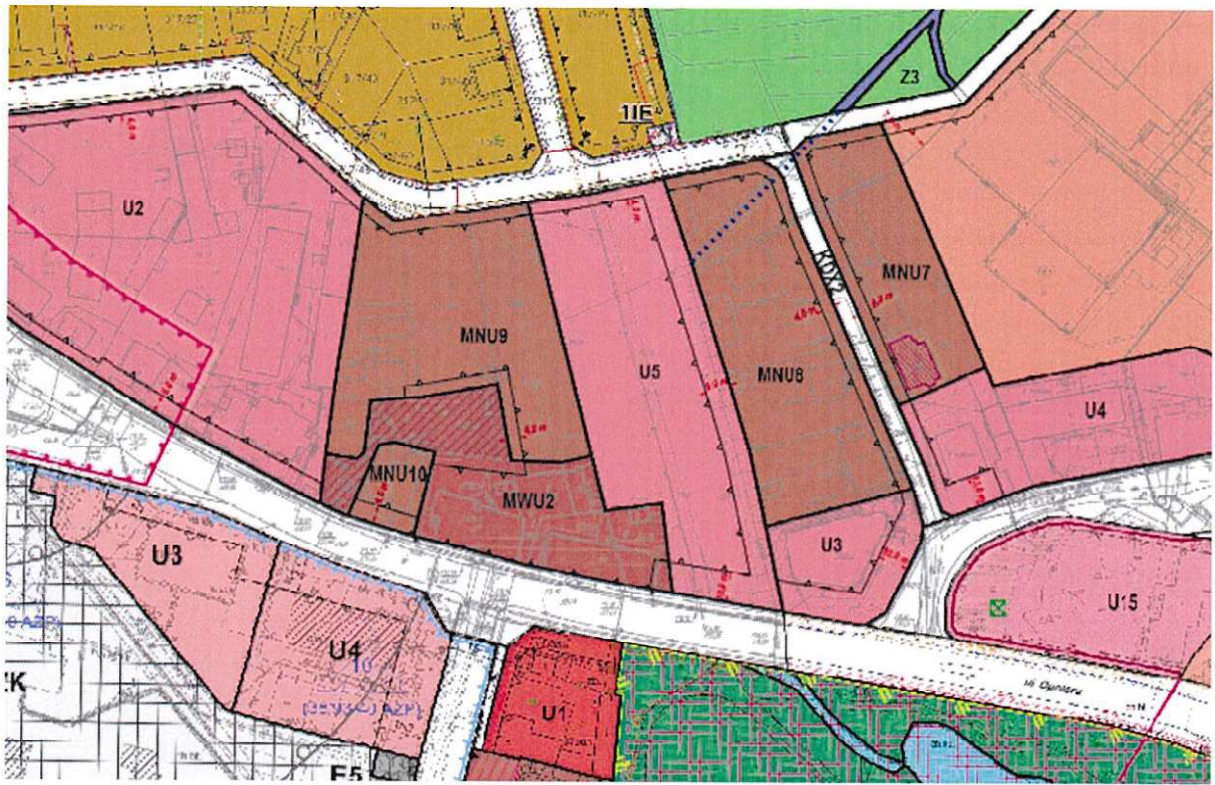
Nie dotyczy. Planowana inwestycja mieszkaniowa dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

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 dz. nr 309/12 oraz ul. Miodową dz. nr 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;

Dla obszaru inwestycji obowiązuje uchwała 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



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEMIANOWALNE LINE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
	ODLEGŁOŚĆ LINE ZABUDOWY OD LINE ROZGRANICZAJĄCEJ
	MIĘSCIE ZMIANY RODZAJU LINE ZABUDOWY
	STREFA KONCENTRACJI ZIELENI
	STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI OBIEKTÓW W OTOCZENIU ŁĄDOWISKA
	WEWNĘTRZNY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

	MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	UP	TERENY USŁUG UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
	UO	TERENY USŁUG OŚWATY
	US	TERENY SPORTU I REKREACJI
	P	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	Z	TERENY ZIELNI

	Z	TERENY ZIELNI
	ZD	TERENY DROGÓW DZIAŁKOWYCH
	KDGP	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ PRZYSZŁEGO
	KDG	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	KDZ	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	KDD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	KDX	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
		BUDYNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NA MOCY USTALEN PLANU
		OBIEKT MAŁEJ ARCHITEKTURY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NA MOCY USTALEN PLANU
		STREFA „B” - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DŹWIĘKÓW KULTURY
		STREFA „D” - OBSERWACJA ARCHEOLOGICZNEJ

Zgodnie z w/w miejscowym planem zagospodarowania terenu działka mieści się w obszarze oznaczonym symbolem „U5” – tereny zabudowy usługowej, gdzie ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe - **warunek nie będzie spełniony**,
2. zasady zagospodarowania:

a) zakaz urządzania otwartych składów opału, materiałów sypkich, punktów skupu surowców wtórnych itp. związanych z gospodarką odpadami- **warunek będzie spełniony**,

b) na terenie U5 dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego łączącego drogi publiczne oznaczone symbolami: KDD i KDGP- **warunek będzie spełniony** – planowana droga wewnętrzna oraz chodnik wzdłuż budynku „A” połączą drogi publiczne oznaczone symbolami: KDD i KDGP ,

3. wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do obszaru opisanego w studium symbolem MU i:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7- **warunek będzie spełniony**- udział powierzchni zabudowy w obszarze opisanym w studium symbolem MU wynosi

$$(242,84 + 410,18 \cdot 2) / 4414 = 0,24 < 0,7$$

b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5- **warunek będzie spełniony**

$$0,1 < (242,84 + 410,18 \cdot 2) \cdot 3 / 4414 = 0,72 < 0,7$$

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%- **warunek będzie spełniony**

$$2165,06 / 4414 \times 100\% = 49\% > 15\%$$

4. zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 15 m- **warunek będzie spełniony w zakresie wysokości, natomiast nie będzie spełniony w zakresie funkcji budynków**,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych – 3- **warunek będzie spełniony w zakresie liczby kondygnacji, natomiast nie będzie spełniony w zakresie funkcji budynków**,

- budynków gospodarczych, magazynów i garaży – 1- **warunek będzie spełniony – garaż będzie jednokondygnacyjny, poziom stropodachu do 1,0m ponad poziom terenu**,

e) obowiązują dachy:

- płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 30°÷50°- **warunek będzie spełniony** – budynki będą z dachami płaskimi,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- budynków usługowych i magazynów – 40 m - **warunek będzie spełniony w zakresie szerokości - do 21m , natomiast nie będzie spełniony w zakresie funkcji budynków,**

g) linie zabudowy- nieprzekraczalne - o granic działki:

od strony ul. Opolskiej – 10 m – **warunek spełniony**

- od strony ul. Miodowej – 4,0m – **warunek spełniony,**

- od wschodniej granicy działki–84,0m – **warunek 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 m² powierzchni handlowej lub powierzchni usługowej dostępnej bezpośrednio dla klientów – **nie ma możliwości odniesienia się wprost do tego przepisu, gdyż planuje się zabudowę mieszkaniową z częścią usługową lub handlową, w odniesieniu do planowanej części usługowej lub handlowej o powierzchni użytkowej łącznie do 200 m² planuje się 6 miejsc postojowych**

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 realizowane będą na działce objętej inwestycją.**

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 ramach jednostki funkcjonalnej MU - obszar mieszkaniowo-usługowy.

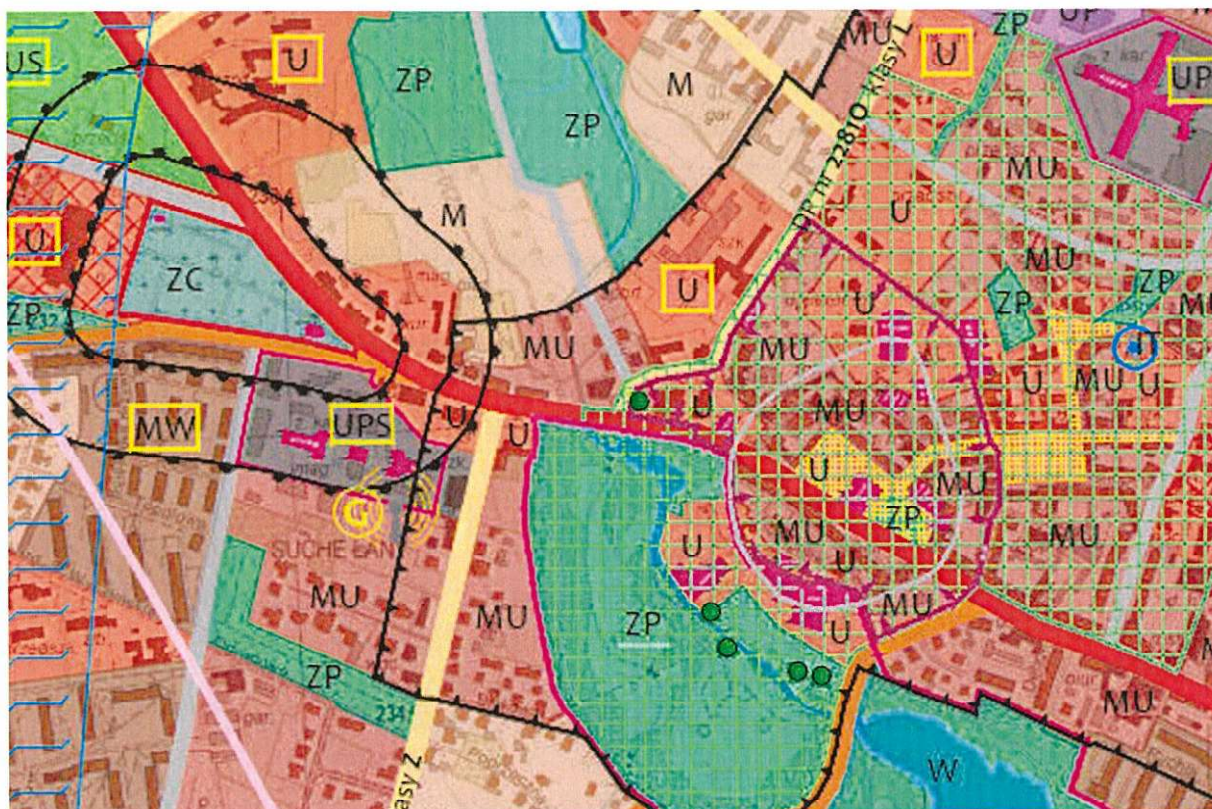


Tabela 33. Kierunki przekształceń i rozwoju w podziale na strefy

Strefa	Kierunki przekształceń i rozwoju	Obszary funkcjonalne
Strefa zabudowy śródmiejskiej	Strefa obejmuje obszar śródmieścia rozumianego jako funkcjonalne centrum miasta cechujące się koncentracją funkcji centrowych, zwartą, intensywną zabudową, historycznym układem urbanistycznym oraz ukształtowaną zabudową pierzei ulicznych.	MW MU M U (UP)
A	W strefie ustala się: – wyodrębnienie zabytkowych parków, które włącza się do strefy zieleni, – priorytet ruchu pieszego z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym	

	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 centrowalnych, – równorzędność funkcji usługowych i mieszkaniowych na obszarach MU, – rewitalizację obszaru, – uwzględnienie 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 (placowy), w Ogródku Jordanowskim, na Placu Kopernika, na terenie byłej Szkoły Podstrzawowej 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 wydzielonych 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 ziół.	

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 m², – zieleni urządzonej, – drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszko-rowerowe, – garaże podziemne i wielopoziomowe. Ustala się: – na terenach położonych w zabudowie śródmiejskiej należy dążyć do ukształtowania zwartych pierzei ulicznych, podkreślających układ urbanistyczny miasta, – nakaz uwzględniania wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, – na terenach usługowych – kształtowanie przestrzeni publicznych na potrzeby mieszkańców oraz zieleni urządzonej.
		Dopuszcza się: – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym, – utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w planach miejscowych obowiązujących przed dniem uchwalenia niniejszego studium, – lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru. Zakazuje się: – wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, – lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², – lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garażowych na odrębnych działkach niezwiązanych z zabudową mieszkaniową, – lokalizacji składów i magazynów oraz działalności produkcyjnej, – chowu i hodowli zwierząt, – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Ustala się następujące wytyczne stosowania parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych w Tabeli 40 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 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,

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) 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 posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem KDG (KDZ) – ul. Opolska dz. 309/12 – poprzez istniejący zjazd.

Droga wewnętrzna na terenie nieruchomości o szerokości do 6,0m włączona będzie do drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD – ul. Miodowa dz. nr 317/34 – o szerokości drogi publicznej w liniach rozgraniczających - 10 m.

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.

17) Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Planowana inwestycja odpowiada standardom, o którym mowa w Rozdziale 3 art. 17 ust. 2 tj.

1. Najbliższy przystanek znajduje się w odległości 520 m, tj. nie większej niż 1000m od planowanej inwestycji

2. W odległości 980m, tj. nie większej niż 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 ($2000m^2/28m^2 = 71$ mieszkańców, $7\% \times 71 = 5$ uczniów)

Spełnienie w/w warunków, o których w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej potwierdza zaświadczenie burmistrza dołączone do wniosku.

3. 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 $4 m^2 \times 71 \text{ mieszkańców} = 284 m^2$.

Powyższe wymagania spełniają:

- Park Renardów zlokalizowany 20m od granicy planowanej inwestycji - powierzchnia strefy rekreacji i sportu to około 650 000m²,

- boisko Orlik oraz hala sportowa przy CKZiU o powierzchni ok. 2000 m²

Lokalizacje i odległości wyżej wymienionych miejsc przedstawiono w załącznik nr 5

18) 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.

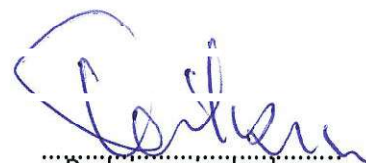
Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa nie dotyczy m.in. inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze oznaczonym w studium symbolem MU wynosi 49% - warunek jest spełniony.

W związku z tym, że inwestycja realizowana będzie w obszarze zabudowy śródmiejskiej nie ma obowiązku zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej. Mimo to taki obszar planuje się między budynkami „B” oraz „C” . Jego powierzchni wynosi 412,84 m² co stanowi 19% powierzchni biologicznie czynnej.

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



Krzysztof Kostrzewa

OŚWIADCZENIE

W myśl art. 4 pkt. 1-13 zgodnie z art. 8 ust.2 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),

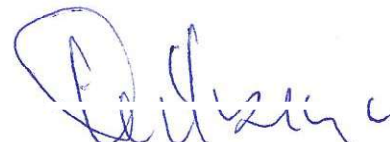
9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199),

10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślaný 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)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bilzine", is located to the right of the list of laws. The signature is stylized and written in a cursive-like font.

ZAŁĄCZNIK 2

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



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 niżej podpisany Krzysztof Kostrzewa oświadczam, że planowana 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 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

Licencja nr GKN.6642.209.2026_1611_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:
STAROSTA STRZELECKI

2. Licencjodawca:

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 licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²

dla dowolnych potrzeb

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



Signed by /
Podpisano przez:

Barbara Helisz

Date / Data:
2026-02-26 13:02

(podpis organu lub upoważnionej osoby³)

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 gość 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 1989 r. - 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



ZAMIERZENIE BUDOWLANE

<i>nazwa zamierzenia</i>	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

<i>nazwa</i>	Budynki mieszkalne wielorodzinne
<i>kategoria</i>	XII
<i>adres</i>	47-100 Strzelce Opolskie
<i>jednostka ewidencyjna</i>	161105_4 Strzelce Opolskie
<i>obręb ewidencyjny</i>	161105_4.0082
<i>numery działek</i>	317/4
<i>identyfikator działki</i>	161105_4.0082.317/44

INWESTOR

<i>imię i nazwisko / nazwa</i>	Krzysztof Kostrzewa
<i>adres</i>	

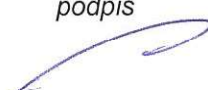
JEDNOSTKA PROJEKTOWA

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

PROJEKTANT

<i>imię i nazwisko</i>	<i>nr uprawnień</i>	<i>specjalność</i>	<i>data</i>	<i>podpis</i>
mgr inż. arch. Ewa Berthold-Majewska	210/92/OP	architektura	2026.08	

OPRACOWAŁ

<i>imię i nazwisko</i>	<i>nr uprawnień</i>	<i>specjalność</i>	<i>data</i>	<i>podpis</i>
mgr inż. Henryk Rudner	7/93/OP	konstrukcja	2026.08	

ASYSTENT

<i>imię i nazwisko</i>	<i>nr uprawnień</i>	<i>specjalność</i>	<i>data</i>	<i>podpis</i>
mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz			2026.08	

PROJEKT ZAWIERA:

TOM I. Projekt zagospodarowania terenu

TOM II. Projekt architektoniczno – budowlany



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 - uchwała 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 - 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 w strefie opisanej symbolem MU, w granicach zabudowy śródmiejskiej.

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. Pod drogą wewnętrzną ułożone jest nieczynne przyłącze wody z ul. Opolskiej zasilające wcześniej 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. Od strony ul. Opolskiej działka jest ogrodzona.

Wzdłuż południowej granicy działki usytuowany jest pas zieleni wysokiej.

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.

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 funkcją,
- rozbiórkę drogi wewnętrznej,

- rozbiórkę nieczynnego przyłącza wody,
- 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 pasem terenu między tymi budynkami,
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej,
- wykonanie drogi wewnętrznej o szerokości do 6,0m wraz z nowym zjazdem z ul. Miodowej – dz. 317/34 w celu skomunikowania inwestycji z drogą publiczną,
- wykonanie placu manewrowego wraz dojezdem oraz miejscami postojowymi dla obsługi części usługowej lub handlowej w budynku „A” – 6 miejsc– plac manewrowy połączony będzie z istniejącym zjazdem z ul. Opolskiej,
- wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 12 miejsc – do obsługi funkcji mieszkalnej, dostępnych z drogi wewnętrznej,
- wykonanie utwardzonych dojezdów do budynków,
- zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych,
- wykonanie stanowisk na rowery i hulajnogi,
- wykonanie wiaty na pojemniki na odpady komunalne przy drodze wewnętrznej,
- pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej
- siew i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- zagospodarowanie miejsca 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 części działki opisane symbolem MU:

Parametr	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
Powierzchnia działki	5965	-
Powierzchnia części działki – obszaru inwestycji	4414	100
Powierzchnia zabudowy budynkami	1079,24	24,34
Powierzchnia utwardzona 100% - droga wewnętrzna, chodniki, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych	1016,58	23,03
Powierzchnia utwardzona o nawierzchni ażurowej	220,23	4,99
Powierzchnia miejsc do składowania odpadów	25	0,56
Powierzchnia biologicznie czynna	2165,06	49,05

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 zachodniej 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 prostokąta, do którego dobudowany będzie od strony północnej pion komunikacyjny również 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.

Wymiary zewnętrzne budynku:

długość x szerokość x wysokość [m]
17,10x14,85x11,20

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.

Wymiary zewnętrzne budynku:

długość x szerokość x wysokość [m]
20,50x20,40x12,00

Komunikacja – działka posiada obecnie dwa wjazdy z dróg publicznych – jeden od strony drogi krajowej - ul. Opolskiej dz. 309/12 – bez zmian- będzie służył do komunikacji z częścią handlową lub usługową w budynku „A”, drugi od strony ul. Miodowej dz. 317/34 – planuje się zmianę jego lokalizacji w kierunku wschodnim. Zjazd z ul. Miodowej- drogi o szerokości 10m w liniach rozgraniczających – będzie prowadził na drogę wewnętrzną pełniącą również funkcje drogi pożarowej. Z drogi tej będzie dostęp do części mieszkalnej w budynku „A”, budynków „B” i „C”, garażu podziemnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych usytuowanych wzdłuż tej drogi oraz wiaty na odpady komunalne. Łączna liczba miejsc postojowych wynosi 48, w tym 30 w garażu podziemnym, 12 wzdłuż drogi wewnętrznej oraz 6 wzdłuż ul. Opolskiej.

Droga wewnętrzna z wjazdem z ul. Miodowej zakończona będzie placem manewrowym dla wozów bojowych straży pożarnej w kształcie litery „T”.

Przy wejściach do budynków planuje się ustawienie stanowisk do mocowania rowerów i hulajnóg.

Przestrzeń między budynkami „B” oraz „C” przeznaczona będzie na strefę rekreacji i wypoczynku.

Konstrukcja budynku:

- 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, po stronie nieruchomości biegnie sieć wodociągowa i gazowa, natomiast w ciągu ul. Miodowej biegnie również sieć wodociągowa i gazowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Ponadto z obu stron istnieje dostęp do sieci energetycznej. 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 sieć 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 zjazdy, tj.

- od strony południowej istniejący zjazd z drogi krajowej oznaczonej symbolem KDZ (KDZ) – ul. Opolska dz. 309/12 – zapewni dostęp do części usługowej lub handlowej w budynku „A”,
- od strony północnej istniejący zjazd z ul. Miodowej – gminna droga publiczna oznaczona symbolem KDD – dz. 317/34.

Planuje się przebudowę zjazdu z ul. Miodowej ze zmianą jego lokalizacji. Zjazd ten poprzez drogę wewnętrzną zapewni dostęp do budynków „B” oraz „C” oraz części mieszkalnej budynku „A” wraz z miejscami postojowymi dla tych budynków i drogą pożarową.

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.

Działka jest połączona istniejącymi zjazdami z drogą krajową - ul. Opolską oraz drogą gminną – ul. Miodową.

Planowany na działce ciąg pieszo-jezdny połączy oba zjazdy. Nie będzie to jednak proste połączenie, po to aby planowana droga wewnętrzna nie była alternatywą dla ruchu obcych pojazdów między ul. Opolską i Miodową.





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

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

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

DO PEWNIENIA 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 100 m³.



Z up. Wojewody Opolskiego
Główny Inżynier Budownictwa

mgr inż. arch. Maciej Mazurak

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

WYKONANIE
mgr inż. arch.
EWA BERTHOLD-MAJEWSKA
upr. bud. nr 210/92/OP
z § 4 ust. 1, § 4 ust. 2, § 13 ust. 1 pkt. 1
rozporządzenia Min. Gosp. Teren.
i Ochr. Środowiska z dn. 20 lutego 1975
Dz. U. nr 8, poz. 46

Włodzisław
Dziękuję
za
współpracę
i
pomocę
w
rozwiązaniu
problemu
z
EWA BŁYTHOŁD-MAJEWSKA
wzrost: 165 cm