A.6730.11.1.2026

Strzelce Opolskie 12.08.2026

Krzysztof Kostrzewa

URZĄD MIEJSKI
w Strzelcach Opolskich
wpł. 12. 08. 2026
L.dz. 13583/2026

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 zlokalizowanej w Strzelcach Opolskich między ul. Opolską i Miodową – dz.317/44 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 mieści się w przedziale od 49,82 m^2 do 86,58 m^2 Jako, że jest to koncepcja to zakłada się, że planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 45 m^2, natomiast planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 90 m^2.

3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.
Planowana minimalna liczba mieszkań – 25.
Planowana maksymalna liczba mieszkań – 30.

4) Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.
Na działalność handlową lub usługową przewiduje się parter budynku „A" o powierzchni w zakresie 180m^2-200 m^2.

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. Poza tym pod drogą wewnętrzną ułożone jest nieczynne przyłącze wody z ul. Opolskiej zasilające wcześniej nieistniejący budynek biurowy byłej 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.
Działka posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej i gazu.

W ramach inwestycji planuje się:
- rozbiórkę drogi wewnętrznej,
- rozbiórkę nieczynnego przyłącza wody,
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową lub handlową,
- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej,
- wykonanie drogi wewnętrznej o szerokości 6,0m w celu skomunikowania inwestycji z drogami publicznymi wraz ze zmiana lokalizacji zjazdu od strony ul. Miodowej,
- wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych po jednym na mieszkanie (w tym dwa dla osób niepełnosprawnych)oraz trzech miejsc postojowych dla klientów funkcji usługowej
- wykonanie utwardzonych dojść do budynku,
- wykonanie stanowisk na rowery i hulajnogi,
- wykonanie wiaty na pojemniki na odpady komunalne,
- pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej
- siew i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych,
- lokalizację miejsc wypoczynku i rekreacji.

6) Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.
Działka jest uzbrojona. W ciągu ul. Opolskiej, po stronie nieruchomości biegnie siec 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.
Przyłącza mediów do budynków realizowane będą w oparciu o warunki wydane przez ich dostawców.

7) Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:
a) zapotrzebowania na wodę- 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 – z sieci energetycznej w ciągu ul. Miodowej lub sieci energetycznej w ul. Opolskiej – zapotrzebowanie w ilości do 70 000 kWh/rok,
e) odpady komunalne gromadzone będą w sposób segregowany w zamykanych pojemnikach ustawionych w zamykanej wiacie przy drodze wewnętrznej – odpady odbierane będą przy koncesjonowanych odbiorców,
f) miejsca postojowe – przewiduje się po 1 miejscu postojowym na mieszkanie oraz 3 miejsca postojowe dla klientów funkcji usługowej – łącznie 31 miejsc postojowych, w tym dwa przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

8) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.
Planuje się budowę trzech budynków, w tym:
- jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego mieszczącego 4 mieszkania oraz część usługową – budynek „A",
- dwóch budynków wielorodzinnych mieszczących po 12 mieszkań każdy – budynki „B" oraz „C".
Planuje się budowę budynków w standardzie niskoenergetycznym, w pełni podpiwniczonych, o trzech kondygnacjach nadziemnych. W budynku „A' część usługowa zlokalizowana będzie w poziomie parteru.
Piwnice budynków mogą pełnić funkcję miejsc doraźnego schronienia.
Dachy budynków -płaskie wykończone zielenią ekstensywną.

Budynek „A" usytuowany w południowej części działki planuje się usytuować równolegle do ul. Opolskiej, podobnie jak sąsiednia zabudowa. Zasadnicza bryła budynku posadowiona będzie na planie prostokąta, do którego od strony północnej równolegle dobudowana będzie klatka schodowa.
Z kolei budynki „B" oraz „C" – w głębi działki- planuje się usytuować równolegle do bocznych, dłuższych granic działki w układzie zbliżonym do zabudowy na działkach po wschodniej stronie nieruchomości – w ciągu ul. Ligonia.
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 działki317/44 –4414m^2
- powierzchnia zabudowy budynków – 11062,84
- powierzchnia utwardzona – 1439,67
- powierzchnia biologicznie czynna –1712,24
- powierzchnia użytkowa mieszkań- 1927,78 m^2 – do 2000 m^2
- powierzchnia użytkowa części usługowej lub handlowej – 180-200 m^2

- wysokość zabudowy - do 12,0m

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28.04.2021 oraz uchwałą nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28.09.2022 – tabela 40

Wpływ inwestycji mieszkaniowe na środowisko:

- zużycie mediów – wody bytowej, energii elektrycznej, gazu ziemnego – pobieranych z sieci zewnętrznych nie wpłynie negatywnie na środowisko,
- odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej nie wpłynie negatywnie na środowisko,
- wody opadowe gromadzone będą na terenie zielonym działki- nie wpłynie negatywnie na środowisko,
- emisja zanieczyszczeń gazowych z ewentualnych kotłowni gazowych o mocy do 100 kW każda nie wpłynie negatywnie na środowisko,
- nie przewiduje się urządzeń mogących wytwarzać ponadnormatywny poziom hałasu oraz drgań i promieniowania w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń,
- planuje się pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej, wycinkę zieleni dziko rosnącej kolidującej z inwestycją mieszkaniową oraz wykonanie nowych nasadzeń.

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 biologiczne czynnej planuje się wydzielenie ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku o powierzchni 118,42m^2

Po przeciwnej stronie ul. Opolskiej położony jest Park Renardów o powierzchni około 650 000 m^2 miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców miasta, natomiast w odległości do 200 m znajduje się ogólnodostępny 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

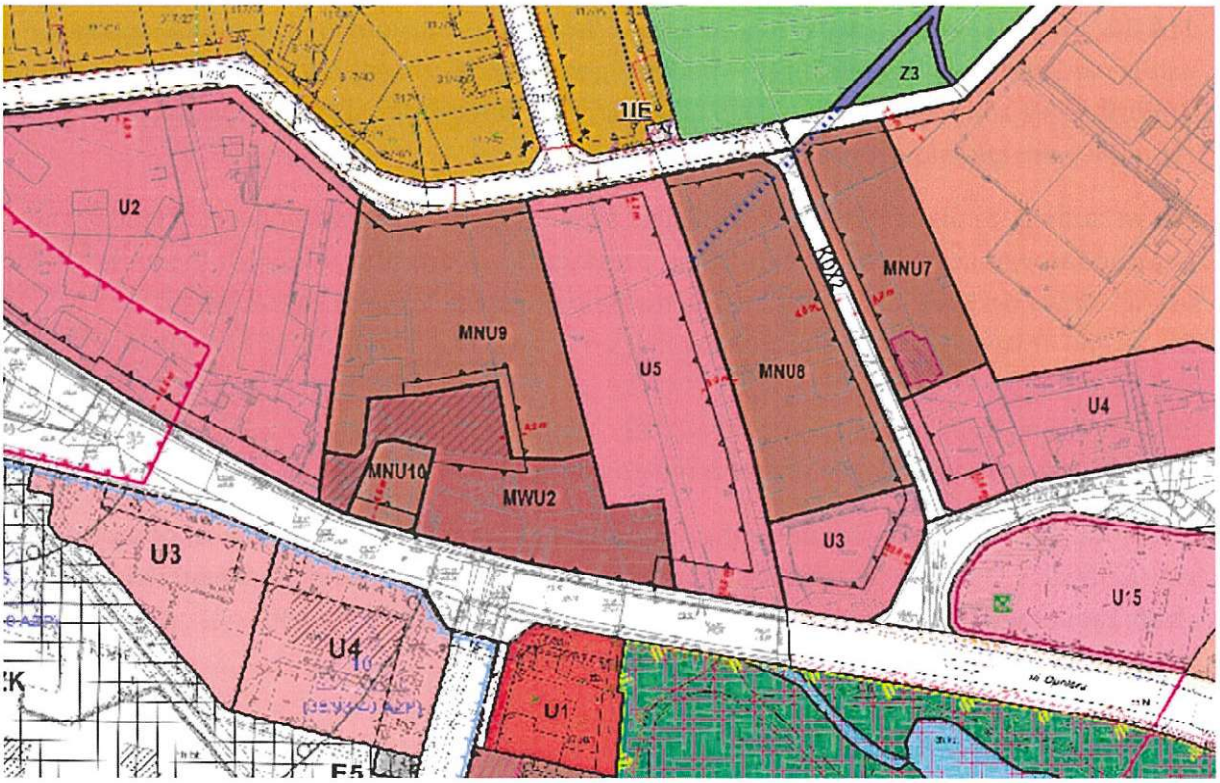
12) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

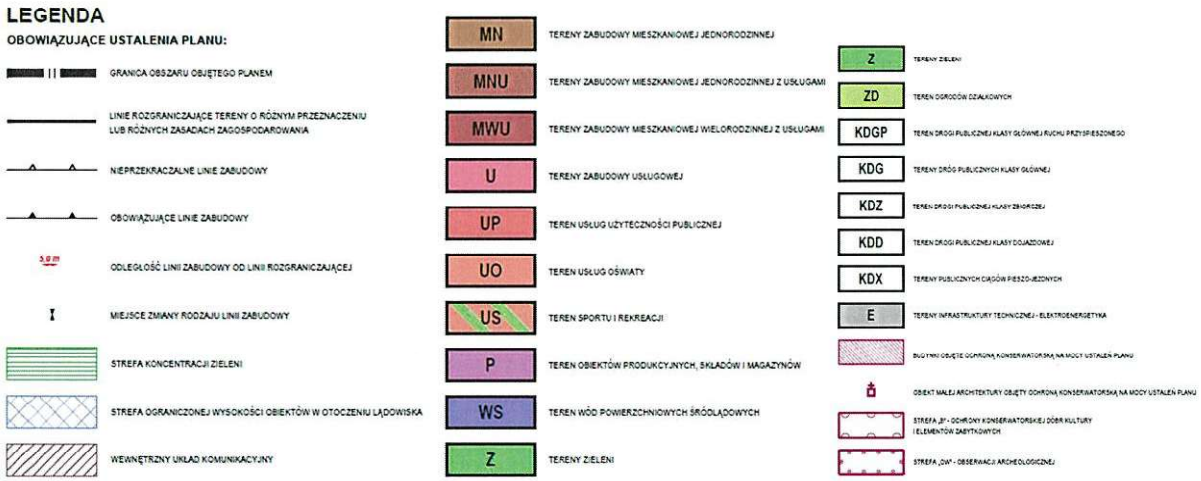
Nie dotyczy. Planowana inwestycja dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

13) Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości.
Nie dotyczy. Sieci uzbrojenia terenu realizowane będą w oparciu o odrębne opracowania.

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





Przedmiotowy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie uwzględnia ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

1) § 20. pkt.1 – ustalonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: Podstawowe – usługi nieuciążliwe, Uzupełniające – budynki gospodarcze, magazyny, garaże, mieszkania. Wnioskuje się zmianę podstawowego przeznaczenia terenu U5- terenu usług na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

12) 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. i 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.

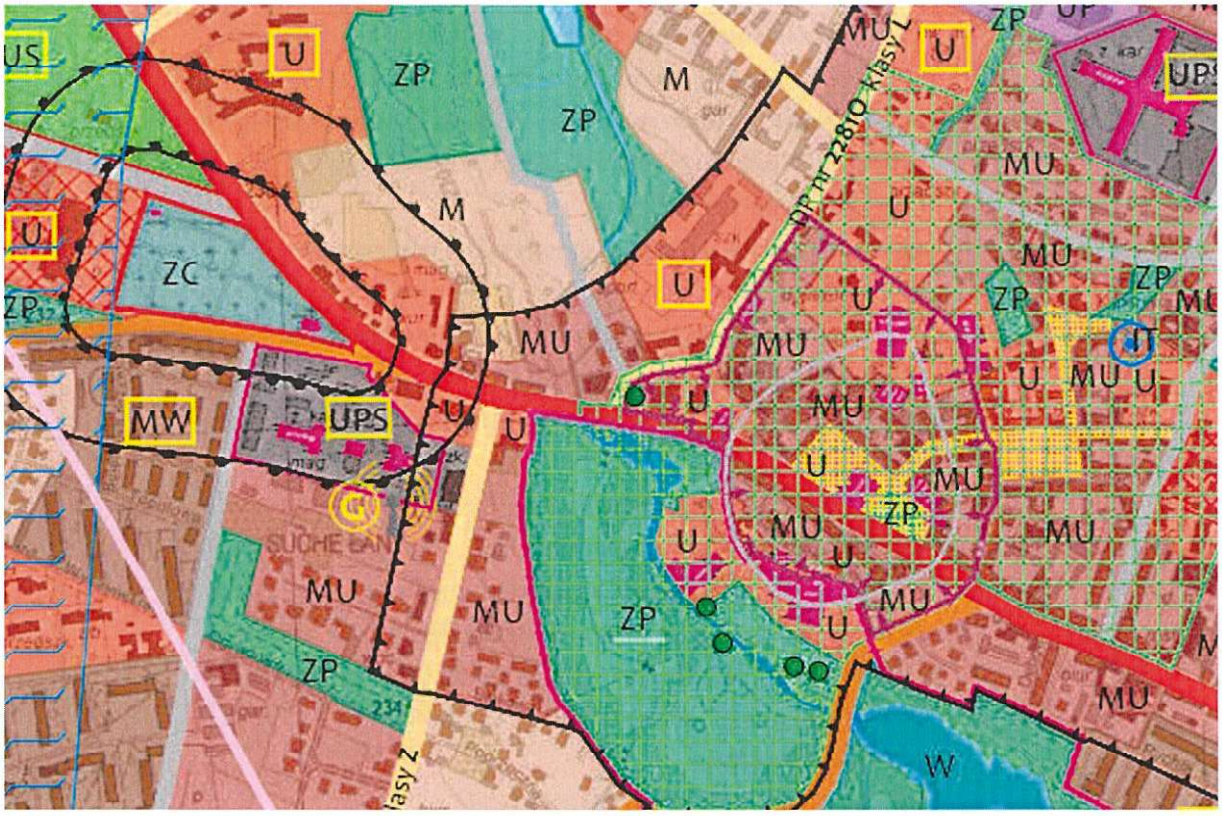


Tabela 33. Kierunki przekształceń i rozwoju w podziale na strefy

Strefa	Kierunki przekształceń i rozwoju	Obszary funkcjonalne
Strefa zabudowy śródmiejskiej **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

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,
Wskazuje się **granicę układu urbanistycznego „Stare Miasto”,** wpisanego do rejestru zabytków, dla którego ustala się następujące wytyczne:
- zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy (w tym w granicy nieruchomości), kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- odtworzenie zniszczonych elementów zespołu lub fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej, lub inne ich oznaczenie umożliwiające identyfikację w terenie,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- zachowanie dotychczasowej, historycznej parcelacji terenu,
- oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w sposób umożliwiający ich identyfikację w terenie,
- zagospodarowanie placów i ulic stanowiących obszary przestrzeni publicznych przy uwzględnieniu ich dostępności dla osób niepełnosprawnych,

– dążenie do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne, w tym m.in. zespołów garażowych zlokalizowanych w sąsiedztwie bramy zamkowej.
Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.
13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom o których mowa w rozdziale 3 art. 17 ust.1 w związku z:

1. bezpośrednim dostępem do drogi publicznej ul. Opolskiej poprzez istniejący zjazd drogę we
2. dostępem do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – z sieci w ciągu ulicy opolskiej – odrębne opracowanie
3. dostępem do sieci elektroenergetycznej – z sieci w ciągu ulicy opolskiej – odrębne opracowanie

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

1) Najbliższy przystanek znajduje się w odległości nie większej niż 1000m od planowanej inwestycji

2) W odległości 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 (2000m2/28m2 = 71 mieszkańców, 7% x 71 = 5 uczniów)

art. 17 ust. 4. Strefą sportu i rekreacji spełniającą wymagania jest Park Miejski zlokalizowany 1000m od granicy planowanej inwestycji. Powierzchnia strefy rekreacji i sportu to około 650 000m2 co spełnia warunek niezbędnej wielkości terenu (4m2x 71mieszkańców = 284m2)

art. 17 ust. 4.a. pkt.1) Zgodnie z przedmiotowym wnioskiem, wnioskowana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla obszaru objętego opracowaniem wynosi 25%. Zgodnie z przedłożoną koncepcją, przewiduje się, że docelowo teren biologicznie czynny będzie posiadał większą wartość procentową tj. min 35%

Lokalizacje i odległości wyżej wymienionych miejsc przedstawiono w zał nr 4

Załączniki:

1. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 ustawy i oświadczenie art. 7. ust. 8 pkt 3-6.
2. Licencja mapy zasadniczej.
3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.
4. Graficzne przedstawienie spełnienia standardów, o których mowa w Rozdziale 3 art. 17ust. 2-4 ustawy.

.....
Podpis wnioskodawcy

ZAŁĄCZNIK 1

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

Strzelce Opolskie 12.08.2026

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 2

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

BILANS TERENU		
	POWIERZCHNIA [M²]	UDZIAŁ PROCENTOWY [%]
POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 317/44	5963 M²	
POWIERZCHNIA OBSZARU OPRACOWANIA	4414 M²	100 %
POWIERZCHNIA ZABUDOWY, W TYM:	1062,84 M²	24,08 %
POWIERZCHNIA BUDYNKU A	242,84 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU B	410,00 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU C	410,00 M²	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA, W TYM:	1638,92 M²	37,13 %
POWIERZCHNIA CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO	1134,38 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	199,25 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE	30,00 M²	
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	275,29 M²	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, W TYM:	1712,24 M²	38,79 %
POWIERZCHNIA ZIELONA LICZONA NA 100%	1512,99 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	199,25 M²	

MIODOWA

OPOLSKA

Arkusz nr 2

Arkusz nr 8

Arkusz nr 8

317/43

317/34

317/6

309/12

1755/17

1755/13

1753/3

1759

1761

1762/2

1752/1

LEGENDA

- BUDYNEK A - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z DACHEM ZIELONYM ORAZ Z USŁUGĄ ZLOKALIZOWANĄ W POZIOMIE PARTERU
- BUDYNEK B,C - PROJEKTOWANE BUDYNKI WIELORODZINNE Z DACHEM ZIELONYM
- PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-JEZDNY
- PROJEKTOWANE CHODNIKI - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA - ZIELEŃ NISKA
- PROJEKTOWANY PLAC
- P1-P6, P31 — PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE O WYMIARACH 2,5x5 M DLA MIESZKAŃCÓW BLOKU A ORAZ KLIENTÓW LOKALU USŁUGOWEGO - NAWIERZCHNIA AŻUROWA
- P7, P8, P10-P20, P22-P30 — PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE O WYMIARACH 2,5x5 M DLA MIESZKAŃCÓW BLOKU B I C - NAWIERZCHNIA AŻUROWA
- P9, P21 — PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH O WYMIARACH3,5x5 M - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
- PROJEKTOWANE PLACE NA STOJAKI ROWEROWE O WYMOIARACH 2x2,5 M - 5 MIEJSC ROWEROWYCH
- WC — PROJEKTOWANA WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW O WYMIARACH 5x5 M
- 1 — PROJEKTOWANE ŁAWKI
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA
- W1 — PROJEKTOWANY WJAZD NA DZIAŁKĘ PROWADZĄCY DO BUDYNKU A - WJAZD Z ULICY OPOLSKIEJ
- W2 — PROJEKTOWANY WJAZD NA DZIAŁKĘ - WJAZD Z ULICY MIODOWEJ
- ISTNIEJĄCY ZJAZD NA DZIAŁKĘ Z ULICY MIODOWEJ DO LIKWIDACJI
- GRANICA DZIAŁKI O NR EWID. 317/44
- A,B,C,D,E,F — GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

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	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:500
BRANZA: PZT	FORMAT ARKUSZA: A3	Plan sytuacyjny	NR ARKUSZA: Z/01

A–F – zakres inwetycji

Arkusz nr 3

Arkusz nr 2

Arkusz nr 8

Arkusz nr 8

Arkusz nr 17

MIODOWA

OPOLSKA

317/43 317/34 317/35 317/44 317/6 309/4 309/12 372 1979

5124/12 5124/2 5124/9 5124/8 355/1 1752/1 1759 1761 1762/2

1753/3 1753/4 1753/2 1755/13 1755/12 1755/3

1752/1 1762/2

A B C D E F

RUDNER

BIURO PROJEKTOWE

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	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:500
BRANŻA	FORMAT ARKUSZA A3	Zakres inwestycji	NR ARKUSZA

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 pk[illegible]

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 3

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

BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

ZAMIERZENIE BUDOWLANE

nazwa zamierzenia	**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych**

OBIEKT BUDOWLANY

nazwa	**Budynki mieszkalne wielorodzinne**
kategoria	**XII**
adres	**47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska**
jednostka ewidencyjna	**161105_4 Strzelce Opolskie**
obręb ewidencyjny	**161105_4.0082 Strzelce Opolskie**
numery działek	**1317/44**
identyfikator działki	**161105_4.0082.317/44**

INWESTOR

imię i nazwisko / nazwa	
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**	**architektoniczna**	**2026.07.10**	

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 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 w strefie opisanej symbolem MU, w granicach zabudowy śródmiejskiej.
Planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową – budynek „A" oraz dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych – budynek „B" oraz „C".

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. Poza tym pod drogą wewnętrzną ułożone jest nieczynne przyłącze wody z ul. Opolskiej zasilające wcześniej nieistniejący budynek biurowy byłej 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.
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.
Od strony ul. Opolskiej działka jest ogrodzona.
Wzdłuż południowej granicy działki usytuowany jest pas zieleni wysokiej.
Działka posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej i gazu.

W ramach inwestycji planuje się:
- rozbiórkę drogi wewnętrznej,
- rozbiórkę nieczynnego przyłącza wody,
- podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej,
- wykonanie drogi wewnętrznej o szerokości 6,0m w celu skomunikowania inwestycji z drogami publicznymi wraz ze zmiana lokalizacji zjazdu od strony ul. Miodowej,
- wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych po jednym na mieszkanie (w tym dwa dla osób niepełnosprawnych)oraz trzech miejsc postojowych dla klientów funkcji usługowej
- wykonanie utwardzonych dojść do budynku,
- wykonanie stanowisk na rowery i hulajnogi,
- wykonanie wiaty na pojemniki na odpady komunalne,
- pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej
- siew i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych,

- lokalizację 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 części działki opisane symbolem MU:

Parametr	Powierzchnia [m^2]	Udział [%]
Powierzchnia działki	5963	-
Powierzchnia części działki – obszaru inwestcji	4414	100
Powierzchnia zabudowy budynkami	1062,84	24,08
Powierzchnia utwardzona 100% - droga wewnętrzna, chodniki, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych	1439,67	37,13
Powierzchnia utwardzona o nawierzchni ażurowej	398,5	9,02
Powierzchnia miejsc do składowania odpadów	25	0,56
Powierzchnia biologicznie czynna	1512,99	38,79

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 – budynek „A",
- dwóch budynków wielorodzinnych mieszczących po 12 mieszkań każdy – budynki „B" oraz „C".

Budynek „A" usytuowany w południowej części działki planuje się usytuować równolegle do ul. Opolskiej, podobnie jak sąsiednia zabudowa. Zasadnicza bryła budynku posadowiona będzie na planie prostokąta, do którego od strony północnej równolegle dobudowana będzie klatka schodowa. Z kolei budynki „B" oraz „C" – w głębi działki- planuje się usytuować równolegle do bocznych, dłuższych granic działki w układzie zbliżonym do zabudowy na działkach po wschodniej stronie nieruchomości – w ciągu ul. Ligonia.

Komunikacja – działka posiada obecnie dwa wjazdy z dróg publicznych – jeden od strony drogi krajowej - ul. Opolskiej – bez zmian, drugi od strony ul. Miodowej – planuje się zmianę jego lokalizacji w kierunku wschodnim. Oba wjazdy połączy utwardzony ciąg pieszo-jezdny. Między tym ciągiem, a wschodnią granicą działki planuje się usytuować w układzie prostopadłym miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym dwa dla osób niepełnosprawnych oraz wiatę na odpady komunalne. Te miejsca postojowe w łącznej ilości 24 przeznaczone będą dla mieszkańców budynków „B" oraz „C" – po jednym na lokal mieszkalny.

Natomiast miejsca postojowe dla budynku „A" - mieszkańców i klientów – planuje się usytuować równolegle do ul. Opolskiej pomiędzy budynkiem i południową granicą działki – w układzie prostopadłym do tej granicy.

Ciąg pieszo-jezdny z wjazdem z ul. Miodowej zakończony będzie placem manewrowym w kształcie litery „T" połączony z wjazdem z ul. Opolskiej.

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,

- ściany części podziemnej – żelbetowe,
- ściany części nadziemnej murowane,
- stropy oraz schody – żelbetowe oparte na ścianach i słupach żelbetowych,
- stropodach płaski żelbetowy pokryty zielenią ekstensywną.

Ogrzewanie budynków w oparciu o gaz ziemny lub pompy ciepła. 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 siec 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.

Przyłącza mediów do budynków realizowane będą w oparciu o warunki wydane przez ich dostawców.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Całość inwestycji może być wykonywana w jednym lub kilku 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 droga 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. opolska 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

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

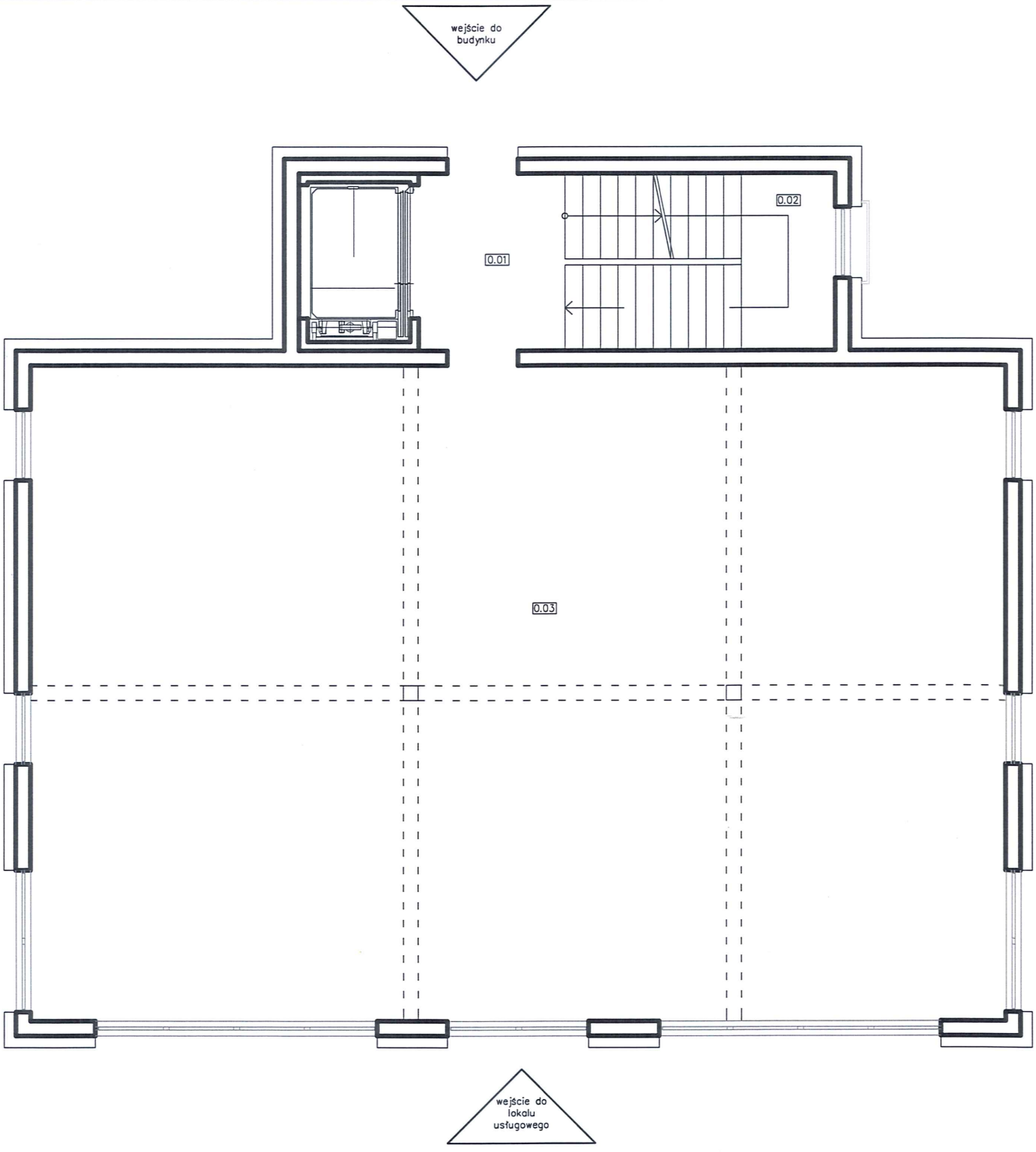
Obywatel/ka BERTHOLD-MAJEWSKA Ewa Maria jest upoważniony/a/ do:

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



Zestawienie powierzchni - STREFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.01	Komunikacja	7,50 m^2	7,50 m^2
0.02	Klatka schodowa	13,80 m^2	13,80 m^2
RAZEM:		21,30 m^2	21,30 m^2

Zestawienie powierzchni - USŁUGA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.03	Lokal usługowy	184,14 m^2	184,14 m^2
RAZEM:		184,14 m^2	184,14 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	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU	TYTUŁ ARKUSZA	SKALA
	Rzut parteru - BUDYNEK A	1:100

BRANŻA	FORMAT ARKUSZA	NR ARKUSZA
Architektura	A3	A/01



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.01	Komunikacja	14,67 m^2	14,67 m^2
1.02	Komórka lokatorska	7,78 m^2	7,78 m^2
RAZEM:		22,45 m^2	22,45 m^2

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M1			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.03	Komunikacja	11,40 m^2	11,40 m^2
1.04	Pokój 1	11,77 m^2	11,77 m^2
1.05	Pokój 2	11,77 m^2	11,77 m^2
1.06	Kuchnia z salonem	30,95 m^2	30,95 m^2
1.07	Łazienka	5,63 m^2	5,63 m^2
1.08	Garderoba	2,92 m^2	2,92 m^2
RAZEM:		74,44 m^2	74,44 m^2
LOGGIA		6,35 m^2	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M2			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.09	Komunikacja	10,59 m^2	10,59 m^2
1.10	Garderoba	2,38 m^2	2,38 m^2
1.11	Łazienka	4,58 m^2	4,58 m^2
1.12	Kuchnia z salonem	31,43 m^2	31,43 m^2
1.13	Pokój 1	10,84 m^2	10,84 m^2
1.14	Pokój 2	10,84 m^2	10,84 m^2
RAZEM:		70,66 m^2	70,66 m^2
LOGGIA		6,35 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	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA: Architektura	FORMAT ARKUSZA: A3	Rzut kondygnacji 2 oraz 3 - BUDYNEK A	NR ARKUSZA: A/02

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 2026-08	
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU

BRANZA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA

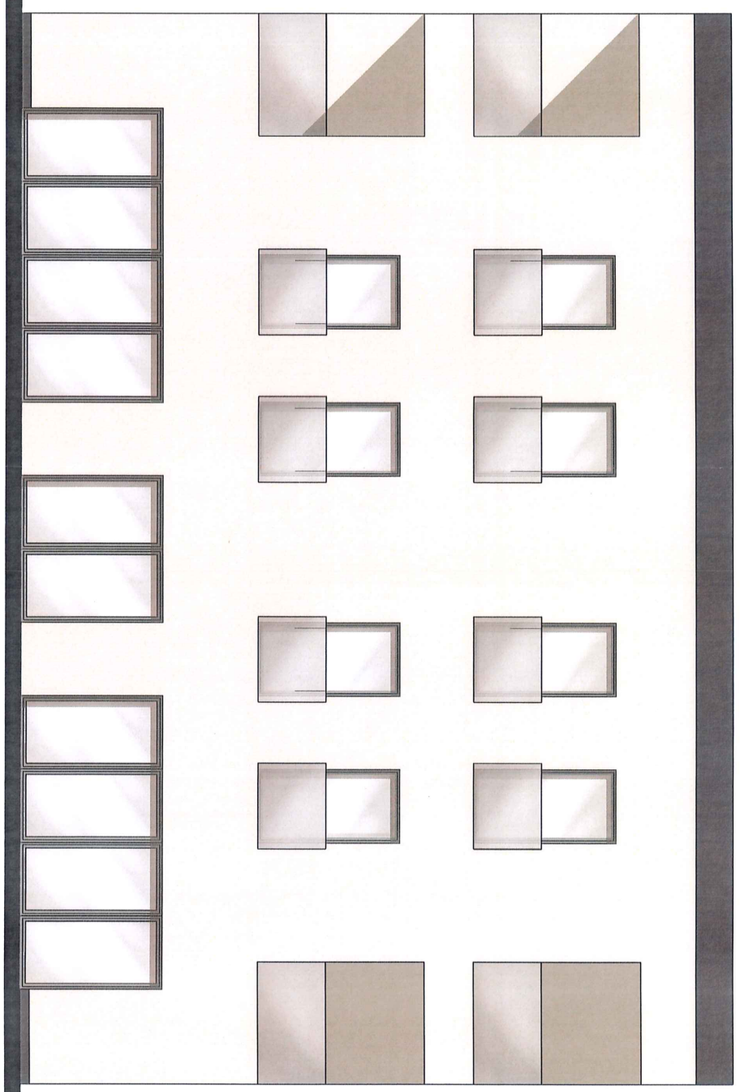
Elewacja wschodnia i zachodnia - BUDYNEK A

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/03



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA PÓŁNOCNA

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 2026-08	
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA Architektura	FORMAT ARKUSZA A3	Elewacja północna i południowa - BUDYNEK A	NR ARKUSZA A/04



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

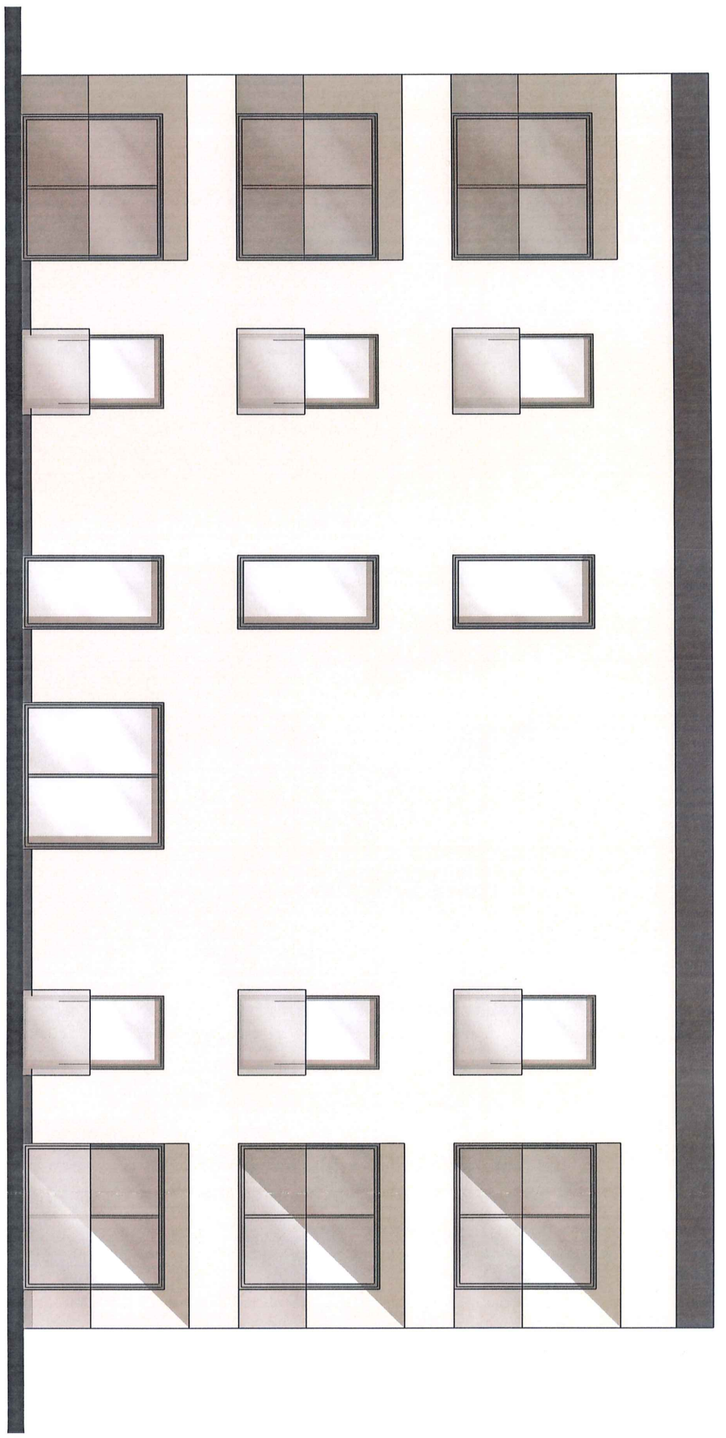
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA: Architektura	FORMAT ARKUSZA: A3	Rzut parteru - BUDYNEK B, C	NR ARKUSZA: A/05

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

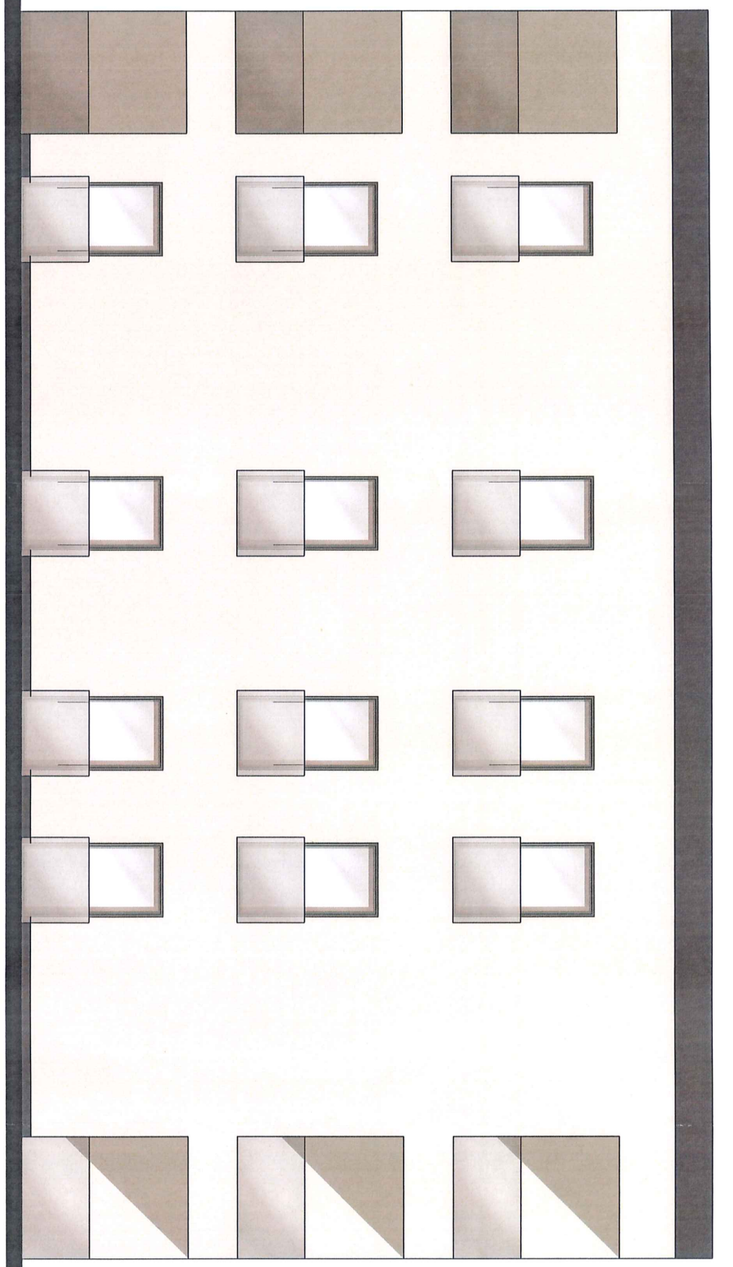
DANE OBIEKTU

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

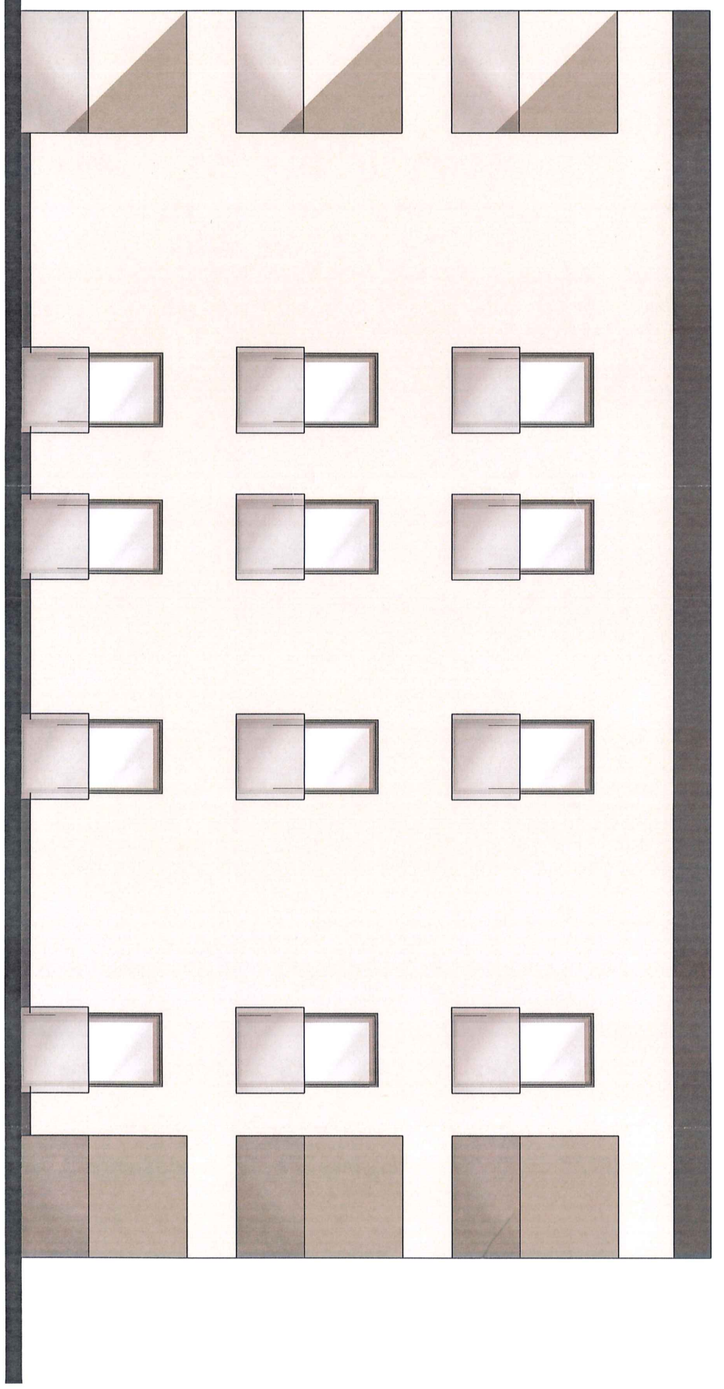
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA: Architektura	FORMAT ARKUSZA: A3	Elewacja wschodnia i zachodnia - BUDYNEK B oraz C	NR ARKUSZA: A/07

ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



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	2026-08
OPRACOWAŁ		DATA	
ASYSTENT		DATA	

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:100
BRANŻA Architektura	FORMAT ARKUSZA A3	Elewacja północna i południowa - BUDYNEK B oraz C	NR ARKUSZA A/08



ZAŁĄCZNIK 4

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
ROŹNIĄTÓW
980m
Publiczna szkoła
podstawowa nr 1
BRZEZINA
N
0
0.1
0.3km