Krzysztof Kostrzewa



Strzelce Opolskie 31.08.2026

Burmistrz Strzelec Opolskich
Plac Myśliwca 1
47-100 Strzelce Opolskie

W odpowiedzi na pismo z dnia 19.08.2026 nr A.6730.11.2.2026 uzupełniam wniosek z dnia 12.08.2026 o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej działkę ozn. Nr ewid. gruntu 317/44 położoną w Strzelcach Opolskich o następujące dane:

1. Przedmiot inwestycji.
2. Określenie na kopii mapy zasadniczej obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać.
3. Podanie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań dla każdego budynku z osobna i łącznie.
4. Wskazanie poprawnej planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań łącznie i dla każdego budynku z osobna.
5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.
6. Uzasadnienie przyjętej powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową lub handlową.
7. Doprecyzowanie pkt. 6 wniosku poprzez podanie, przez które działki przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilania projektowanych budynków oraz informację na temat warunków przyłączenia do tych sieci oraz przedstawienie przewidywanego uzbrojenia podziemnego na terenie inwestycji w formie graficznej oraz podanie nr działek drogowych przez które będzie zapewniony dostęp do drogi publicznej.
8. Doprecyzowanie pkt. 7 wniosku poprzez podanie na jakie cele będzie wykorzystywana woda i energia elektryczna.
9. Podanie ilości kondygnacji podziemnych i nadziemnych każdego budynku.
10. Doprecyzowanie pkt. 8 wniosku poprzez dokładniejsze scharakteryzowanie projektowanych obiektów budowlanych.
11. Podanie danych w pkt. 9 wniosku w odpowiednich jednostkach.
12. Podanie zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. c charakterystycznych parametrówa. technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.
13. Podanie zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt. 7a minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.
14. Wskazanie istniejącej zieleni wysokiej opisanej we wniosku.
15. Ponowne odniesienie się do pkt 10 ustawy (pkt. 13 wniosku) w związku z pkt. 7 niniejszego pisma.
16. Precyzyjną analizę zgodności inwestycji z wszystkimi ustaleniami mpzp.

17. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
18. Przedłożenie dokumentu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 ustawy.
19. Przedłożenie oświadczenia inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy.
20. Wskazanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 1 ustawy.
21. Wskazanie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 2 ustawy.
22. Wskazanie dostępu do sieci elektroenergetycznej zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy.
23. Przedłożenie zaświadczenie Burmistrza w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej zgodnie z art. 17 ust. 3 ustawy.

Ponadto uzupełniono wniosek o pozostałe dane wskazane w piśmie.

W załączeniu poprawiony wniosek z załącznikami

Strzelce Opolskie 31.08.2026

Krzysztof Kostrzewa

URZĄD MIEJSKI
w Strzelcach Opolskich
wpł. 31. 08. 2026
L.dz.....

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 m^2 do 74,44 m^2,
- budynek „B" od 49,82 m^2 do 86,58 m^2,
- budynek „C" od 49,82 m^2 do 86,58 m^2.

Stąd w oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną łącznie dla wszystkich budynków minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi od 49,82 m^2 natomiast maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 86,58 m^2.
Jako, że jest to koncepcja 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 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 184,14m^2, tj. poniżej 2000m^2.
Część budynku przeznaczona na działalność handlowa 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 m^2 do 184,14 m^2.
Określenie udziału powierzchni handlowej lub usługowej w powierzchni użytkowej mieszkań.
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach „A", „B" oraz „C" wynosi 1922,94 m^2.
Stąd:

184,14/1922,94X100%=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 dojść 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 siec energetyczna.
W działce, wzdłuż jest wschodniej granicy ułożony jest kolektor kanalizacji deszczowej oraz przez działkę przechodzi napowietrzna linia energetyczna.
Przyłącza mediów do budynków realizowane będą w oparciu o warunki wydane przez ich dostawców. Inwestor nie posiada jeszcze warunków dostawy i odbioru mediów.

Działka posiada dostęp do dwóch dróg publicznych poprzez istniejące 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 m^3idobę,
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych -do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 15 m^3idobę,
c) odprowadzenie wód opadowych:
   - z dachów – zakłada się retencję wód opadowych z dachów poprzez jej gromadzenie w szczelnych zbiornikach, skąd służyć będzie do nawadniania terenów zielonych,

- wody opadowe z nawierzchni utwardzonej spływać będą na przyległy teren zielony

d) energia elektryczna przeznaczona do zasilania lokali mieszkalnych, części usługowej lub handlowej, części podziemnej oraz części wspólnych budynków, oświetlenia zewnętrznego – z sieci energetycznej w ciągu ul. Miodowej lub sieci energetycznej w ul. Opolskiej – 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 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

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

Droga wewnętrzna połączona z ulica 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 wewnętrzna 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 działki317/44 –5965 m^2
  - w tym powierzchnia terenu opisanego w studium symbolem MU 4414 m^2
- powierzchnia zabudowy budynków – 1079,24 m^2
- powierzchnia utwardzona – 1169,70 m^2
- powierzchnia biologicznie czynna –2165,06 m^2

powierzchnia użytkowa mieszkań:
- budynek „A" – 290,20m^2
- budynek „B" – 816,37m^2
- budynek „C" – 816,37m^2

Łącznie: 1922,94 m^2 < 2000 m^2 -
powierzchnia użytkowa części usługowej lub handlowej – 184,14 m^2
- wysokość zabudowy - do 12,0m
Wpływ inwestycji mieszkaniowe na środowisko:

a) Emisja gazów i pyłów.

Emitorami gazów i pyłów będą kotłownie gazowe oraz samochody mieszkańców oraz klientów części usługowej i handlowej. Kotłownie gazowe o mocy do 50 kW każda, gdzie zabudowane będą kotły kondensacyjne z zamkniętą komorą spalania charakteryzują się emisją gazów i pyłów poniżej parametrów dopuszczalnych.
Droga wewnętrzna jaki i miejsca postojowe oddalone będą od okien pomieszczeń na pobyt ludzi- większość miejsc postojowych będzie znajdowała się w garażu podziemnym – spełnione będą warunki techniczne dla tej funkcji, stąd nie będą negatywnie wpływać na środowisko.

b) Emisja hałasu.

Emitorem hałasu będzie głównie ruch samochodowy. Droga wewnętrzna jaki i miejsca postojowe oddalone będą od okien pomieszczeń na pobyt ludzi- większość miejsc postojowych będzie znajdowała się w garażu podziemnym – spełnione będą warunki techniczne dla tej funkcji, stąd nie będzie negatywnego wpływy hałasu inwestycji mieszkaniowej na środowisko.
Nie przewiduje się zabudowy urządzeń mogących wytwarzać ponadnormatywny poziom hałasu oraz drgań i promieniowania w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

c) Zieleń.

Planuje się usunięcie zieleni kolidującej z inwestycją mieszkaniową 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 biologiczne czynnej planuje się wydzielenie ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku o powierzchni 412,84 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 m^2 miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców miasta,

- w odległości ok. 200 m od granicy działki Orlik oraz hala sportowa przy CKZiU, miejsce uprawiania sportu.

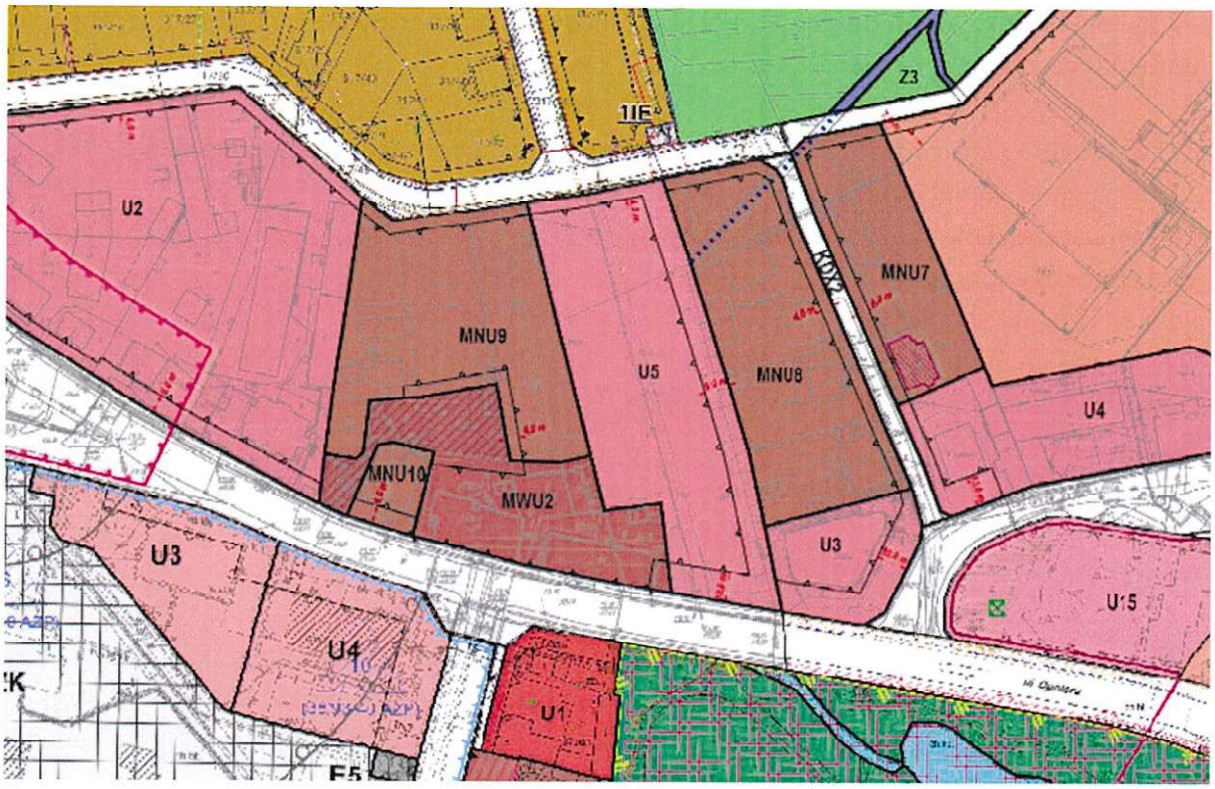
11) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
Identyfikator działki161105_4.0082.317/44,
Województwo opolskie
Powiat - powiat strzelecki
Nazwa gminy- Strzelce Opolskie -miasto
Obręb ewidencyjny – 0082 Strzelce Opolskie,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

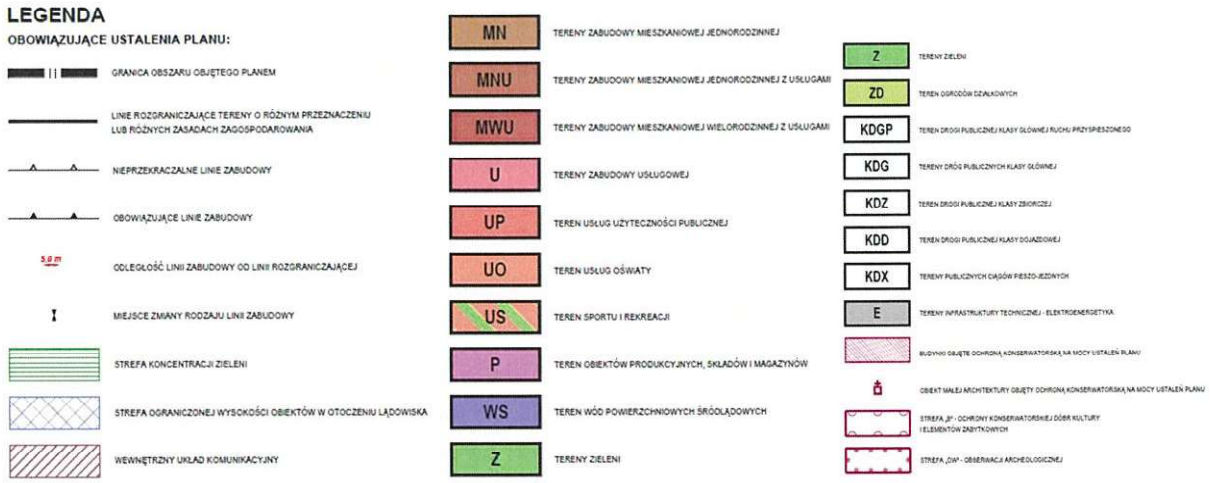
12) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1, tj. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.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

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


Z3
U2
MNU9
U5
MNU8
MNU7
U4
MNU10
MWU2
U3
U3
U4
U1
U15



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 MUi:

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*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*2)*3/4414=0,72<0,7

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

2165,06/4414x100%=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 pond 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 mieszkaniowa z częścią usługową lub handlową, w odniesieniu do planowanej części usługowej lub handlowej o powierzchni użytkowej całości do 200 m^2 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.

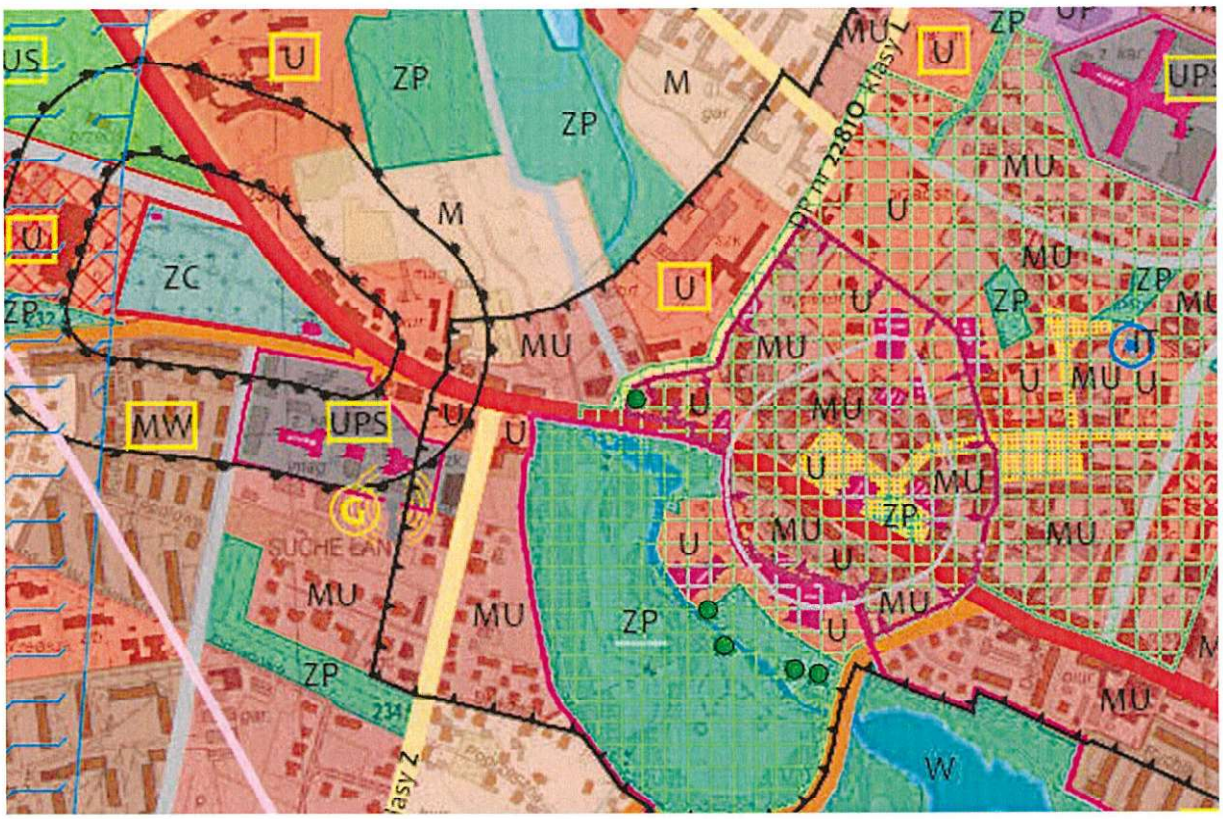


Tabela 33. Kierunki przekształceń i rozwoju w podziale na strefy

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

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 (2000m2/28m2 = 71 mieszkańców, 7% x 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^2x 71mieszkańców = 284 m^2.
Powyższe wymagania spełniają:
- Park Renardów zlokalizowany 20m od granicy planowanej inwestycji - powierzchnia strefy rekreacji i sportu to około 650 000m^2,
- boisko Orlik oraz hala sportowa przy CKZiU o powierzchni ok. 2000 m^2
Lokalizacje i odległości wyżej wymienionych miejsc przedstawiono w załącznik nr 5

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, urządzonego 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, urządzonego 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 m^2 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

Strzelce Opolskie 31.08.2026

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 Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2024 r. poz. 285),

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

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

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



ZAŁĄCZNIK 2

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

Strzelce Opolskie 31.08.2026

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 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

Strzelce Opolskie, 26.02.2026

Licencja nr GKN.6642.209.2026_1611_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:
STAROSTA STRZELECKI

2. Licencjobiorca:

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

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

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

dla dowolnych potrzeb

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

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

.....

(podpis organu lub upoważnionej osoby[3])

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

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

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

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

ZAŁĄCZNIK 4

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

BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

ZAMIERZENIE BUDOWLANE

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

OBIEKT BUDOWLANY

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

INWESTOR

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

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

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

PROJEKTANT

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

OPRACOWAŁ

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

ASYSTENT

imię i nazwisko	*nr uprawnień*	*specjalność*	*data*	*podpis*
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 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 dojść 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 pełniąca 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. Łaczna liczba miejsc postojowych wynosi 48, w tym 30 w garażu podziemnym, 12wzdłuż 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 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. W ciągu ul. Opolskiej (droga krajowa) – dz. 309/12, w chodniku po stronie nieruchomości ułożona jest sieć wodociągowa i gazowa oraz telekomunikacyjna, po przeciwnej stronie jezdni ułożona jest sieć ciepłownicza.
Natomiast w ciągu ul. Miodowej (publiczna droga gminna) – dz. 317/34 ułożona jest również sieć wodociągowa i gazowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz kablowa siec energetyczna.
W działce, wzdłuż jest wschodniej granicy ułożony jest kolektor kanalizacji deszczowej oraz przez działkę przechodzi napowietrzna linia energetyczna.
Przyłącza mediów do budynków realizowane będą w oparciu o warunki wydane przez ich dostawców. Inwestor nie posiada jeszcze warunków dostawy i odbioru mediów.

Działka posiada dostęp do dwóch dróg publicznych poprzez istniejące 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 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 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
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,

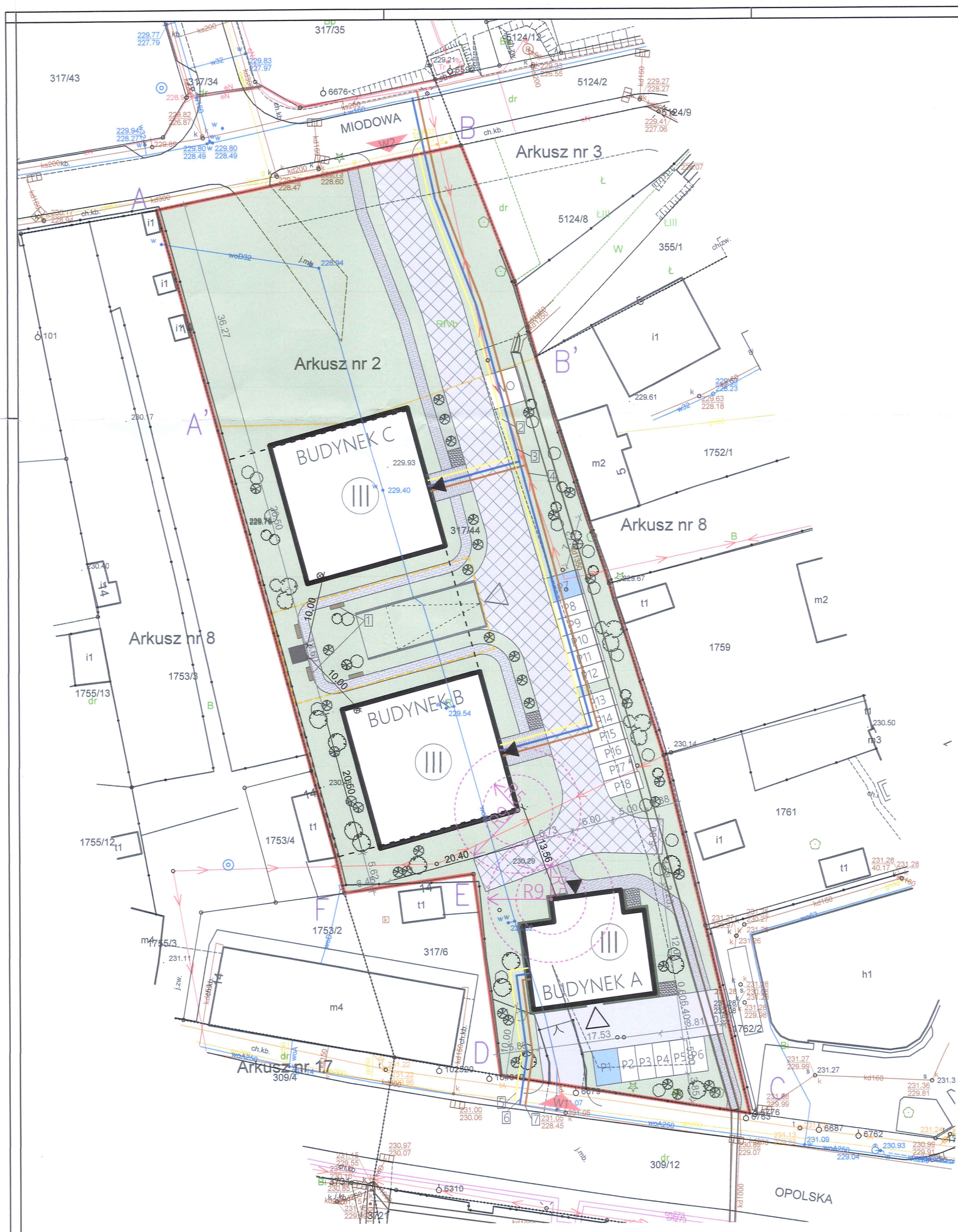
2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz kontrolowania stanu technicznego obiektów budowlanych w budownictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000 m3.

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE

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

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

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



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
- PROJEKTOWANA DROGA POŻAROWA
- PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-JEZDNY
- PROJEKTOWANE CHODNIKI - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA - ZIELEŃ NISKA
- PROJEKTOWANA OPASKA ZIELENI WOKÓŁ BUDYNKU A
- PROJEKTOWANA ZADASZONA POCHYLNIA - SPADEK 20% - DACH ZIELONY INTENSYWNY
- PROJEKTOWANY WJAZD NA POZIOM -1 BLOKU B ORAZ C
- PROJEKTOWANA PRZESTRZEŃ REKREACYJNA
- P2-P6, P8-P17 — PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE O WYMIARACH 2,5x5 M DLA MIESZKAŃCÓW BLOKU B I C - NAWIERZCHNIA AŻUROWA
- P1, P7 — 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
- WO — PROJEKTOWANA WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW O WYMIARACH 5x5 M
- 1 — PROJEKTOWANE ŁAWKI
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA
- ISNIETJĄCA ZIELEŃ WYSOKA
- W1 — PROJEKTOWANY WJAZD NA DZIAŁKĘ PROWADZĄCY DO BUDYNKU A - WJAZD Z ULICY OPOLSKIEJ
- W2 — PROJEKTOWANY WJAZD NA DZIAŁKĘ - WJAZD Z ULICY MIODOWEJ
- PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO CZĘŚCI USŁUGOWEJ BUDYNKU A
- ISTNIEJĄCY ZJAZD NA DZIAŁKĘ Z ULICY MIODOWEJ - DO LIKWIDACJI
- LINIA POMOCNICZNA DO ANALIZY DOJAZDU POŻAROWEGO DO BUDYNKU A ORAZ B
- LOKALIZACJA NAJBLIŻSZEJ POŁOŻONEGO OKNA BUDYNKU C
- GRANICA DZIAŁKI O NR EWID. 317/44
- A-F — GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- A'-F — GRANICA OBSZARU INWESTYCJI
- 2 — PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE GAZOWE PROWADZONE DO BUDYNKU B ORAZ C - WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- 3 — PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE PROWADZONE DO BUDYNKU B ORAZ C - WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- 4 — PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACYJNE PROWADZONE DO BUDYNKU B ORAZ C - WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- 5 — PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE GAZOWE PROWADZONE DO BUDYNKU A - WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- 6 — PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE PROWADZONE DO BUDYNKU A - WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- 7 — PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACYJNE PROWADZONE DO BUDYNKU A - WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA

BILANS TERENU		
	POWIERZCHNIA [M²]	UDZIAŁ PROCENTOWY [%]
POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 317/44	5963 M²	
POWIERZCHNIA OBSZARU INESTYCJI	**4414 M²**	**100 %**
POWIERZCHNIA ZABUDOWY, W TYM:	**1079,24 M²**	**24,45 %**
POWIERZCHNIA BUDYNKU A	242,84 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU B	410,18 M²	
POWIERZCHNIA BUDYNKU C	410,18 M²	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA, W TYM:	**1169,70 M²**	**26,50 %**
POWIERZCHNIA DROGI POŻAROWEJ	575,90 M²	
POWIERZCHNIA CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO	195,61 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	100,00 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	10,12 M²	
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	227,07 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH - NAWIERZCHNIA UTWARDZONA	36,00 M²	
WIATA DO GROMADZENIA ODPADÓW	25,00 M²	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, W TYM:	**2165,06 M²**	**49,05 %**
POWIERZCHNIA ZIELONA LICZONA NA 100%	1962,24 M²	
POWIERZCHNIA MIEJSC POSTOJOWYCH - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	100,00 M²	
POWIERZCHNIA PLACÓW NA STOJAKI ROWEROWE - NAWIERZCHNIA AŻUROWA (50%)	10,12 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

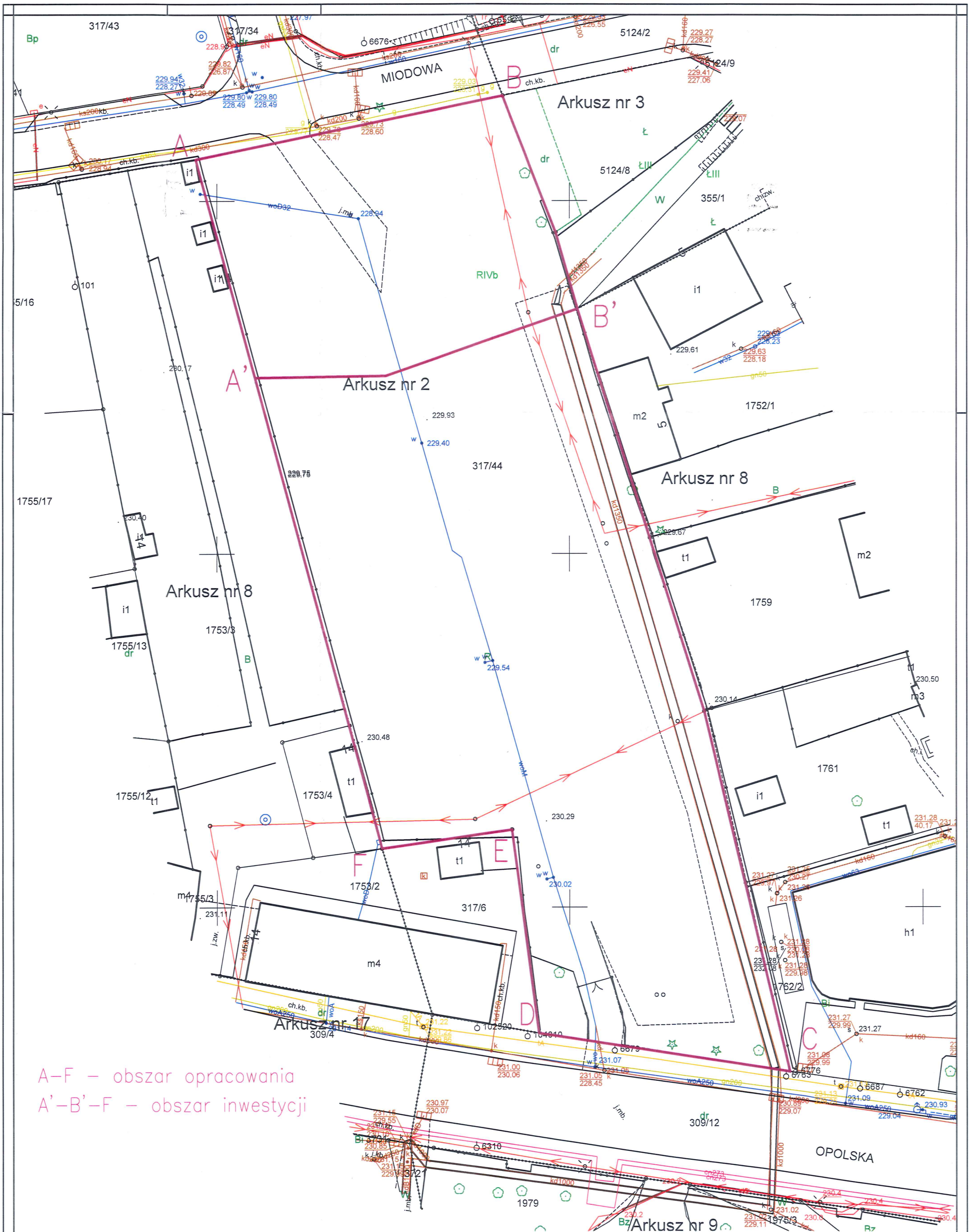
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU			
BRANŻA	PZT	FORMAT ARKUSZA	420x420

TYTUŁ ARKUSZA: Projekt zagospodarowania terenu

SKALA: 1:500

NR ARKUSZA: Z/01



BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

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

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

DANE OBIEKTU

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

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA 1:500
BRANŻA: PZT	FORMAT ARKUSZA: A3	Obszar inwestycji	NR ARKUSZA: Z/02



LEGENDA

- OBSZAR ZACIENIENIA GODZINA 9:00
- OBSZAR ZACIENIENIA GODZINA 12:00
- OBSZAR ZACIENIENIA GODZINA 15:00
- ZAKRES ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- GRANICA DZIAŁKI O NR EWID. 317/44

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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU	TYTUŁ ARKUSZA	SKALA
	Analiza nasłonecznienia	1:500
BRANŻA: PZT / FORMAT ARKUSZA: A3		NR ARKUSZA: Z/03



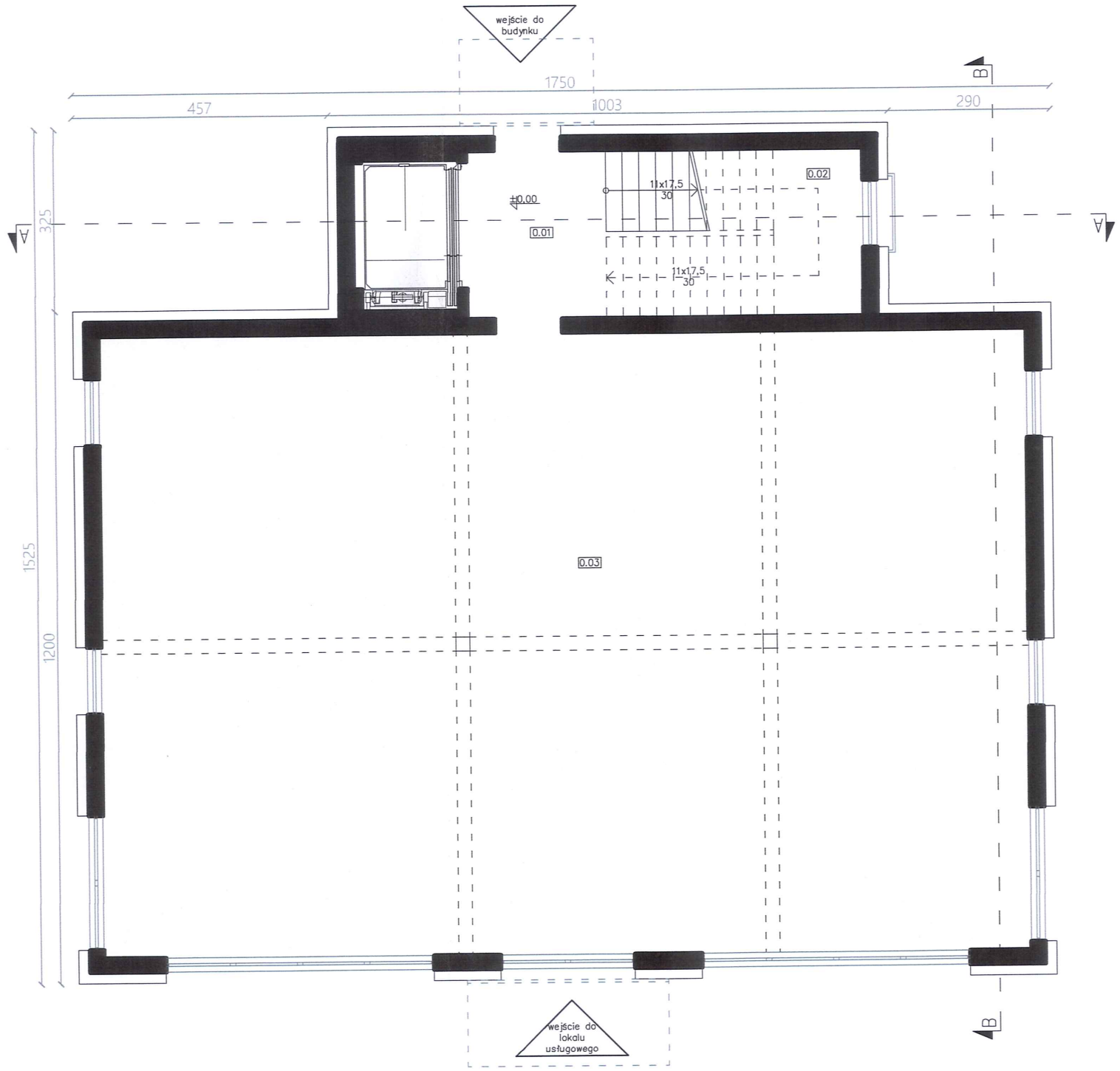
Zestawienie powierzchni - PIWNICA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
-1.01	Klatka schodowa	13,70 m²	13,70 m²
-1.02	Komunikacja	7,50 m²	7,50 m²
-1.03	Komórka lokatorska 1	16,84 m²	16,84 m²
-1.04	Komórka lokatorska 2	16,84 m²	16,84 m²
-1.05	Komórka lokatorska 3	16,45 m²	16,45 m²
-1.06	Komórka lokatorska 4	17,24 m²	17,24 m²
-1.07	Korytarz	58,28 m²	58,28 m²
-1.08	Komórka lokatorska 5	12,21 m²	12,21 m²
-1.09	Komórka lokatorska 6	11,66 m²	11,66 m²
-1.10	Komórka lokatorska 7	11,94 m²	11,94 m²
-1.11	Komórka lokatorska 8	11,94 m²	11,94 m²
RAZEM:		194,60 m²	194,60 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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

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



Zestawienie powierzchni - STREFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.01	Komunikacja	7,50 m²	7,50 m²
0.02	Klatka schodowa	13,80 m²	13,80 m²
RAZEM:		21,30 m²	21,30 m²

Zestawienie powierzchni - USŁUGA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
0.03	Lokal usługowy	184,14 m²	184,14 m²
RAZEM:		184,14 m²	184,14 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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut parteru - BUDYNEK A

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/02

BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: 297x297



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.01	Klatka schodowa	13,80 m^2	13,80 m^2
1.02	Komunikacja	14,67 m^2	14,67 m^2
1.03	Pom. dodatkowe	7,78 m^2	7,78 m^2
1.04	Pom. dodatkowe	7,78 m^2	7,78 m^2
RAZEM:		44,03 m^2	44,03 m^2

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M1			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
1.05	Komunikacja	11,40 m^2	11,40 m^2
1.06	Pokój 1	11.77 m^2	11.77 m^2
1.07	Pokój 2	11,77 m^2	11,77 m^2
1.08	Kuchnia z salonem	30,95 m^2	30,95 m^2
1.09	Łazienka	5,63 m^2	5,63 m^2
1.10	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
1.11	Komunikacja	10,59 m^2	10,59 m^2
1.12	Garderoba	2,38 m^2	2,38 m^2
1.13	Łazienka	4,58 m^2	4,58 m^2
1.14	Kuchnia z salonem	31,43 m^2	31,43 m^2
1.15	Pokój 1	10,84 m^2	10,84 m^2
1.16	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

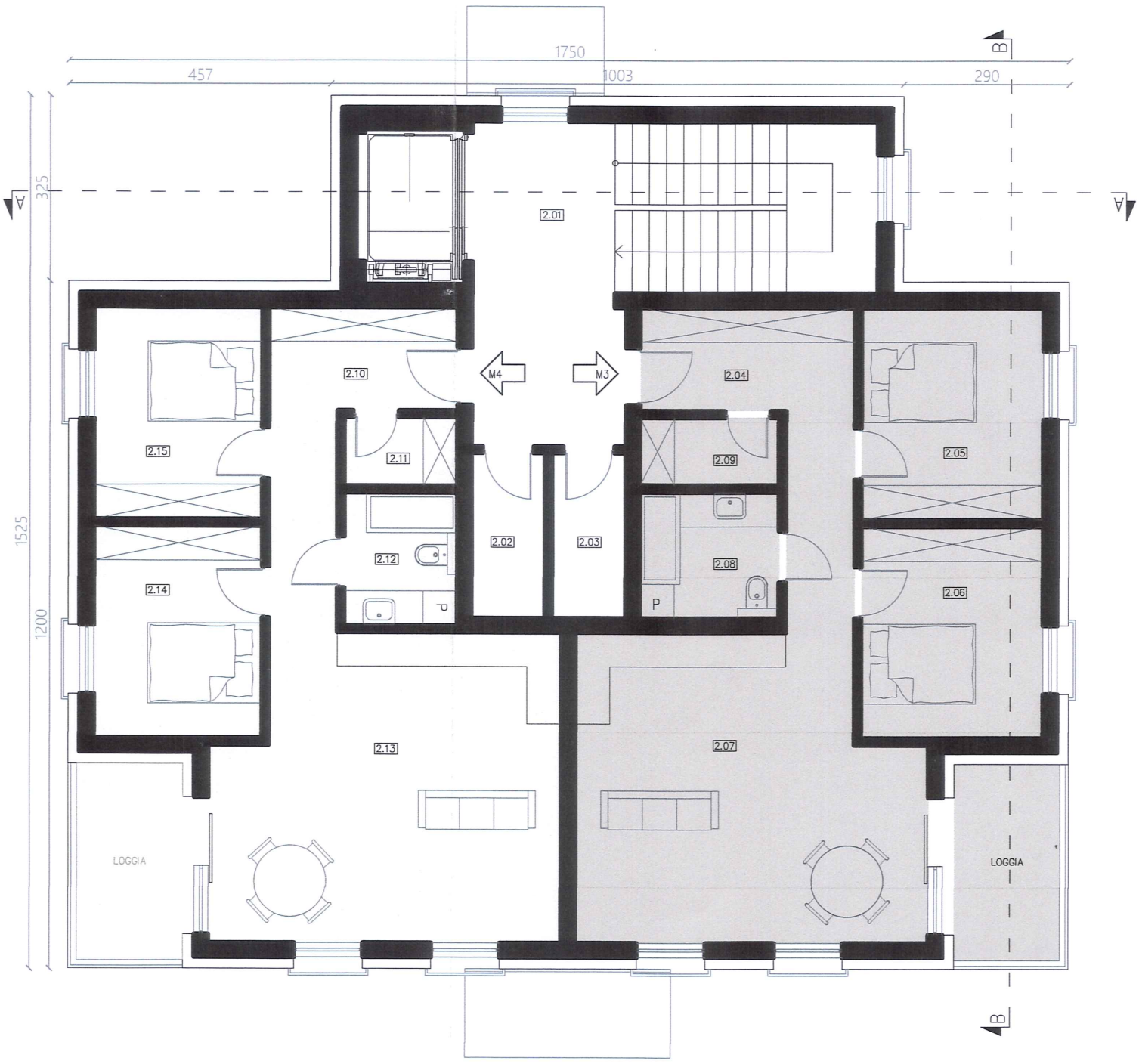
Budowa obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
47-100 Strzelce Opolskie, ul. Opolska, nr dz. 317/44

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU		SKALA	1:100
BRANŻA	FORMAT ARKUSZA	NR ARKUSZA	
Architektura	297x297	A/03	

TYTUŁ ARKUSZA

Rzut piętra I - BUDYNEK A



Zestawienie powierzchni - STERFA WEJŚCIOWA			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.01	Komunikacja	14,67 m²	14,67 m²
2.02	Pom. dodatkowe	7,78 m²	7,78 m²
2.03	Pom. dodatkowe	7,78 m²	7,78 m²
RAZEM:		30,23 m²	30,23 m²

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M3			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.04	Komunikacja	11,40 m²	11,40 m²
2.05	Pokój 1	11,77 m²	11,77 m²
2.06	Pokój 2	11,77 m²	11,77 m²
2.07	Kuchnia z salonem	30,95 m²	30,95 m²
2.08	Łazienka	5,63 m²	5,63 m²
2.09	Garderoba	2,92 m²	2,92 m²
RAZEM:		74,44 m²	74,44 m²
LOGGIA		6,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M4			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.10	Komunikacja	10,59 m²	10,59 m²
2.11	Garderoba	2,38 m²	2,38 m²
2.12	Łazienka	4,58 m²	4,58 m²
2.13	Kuchnia z salonem	31,43 m²	31,43 m²
2.14	Pokój 1	10,84 m²	10,84 m²
2.15	Pokój 2	10,84 m²	10,84 m²
RAZEM:		70,65 m²	70,65 m²
LOGGIA		6,35 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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU

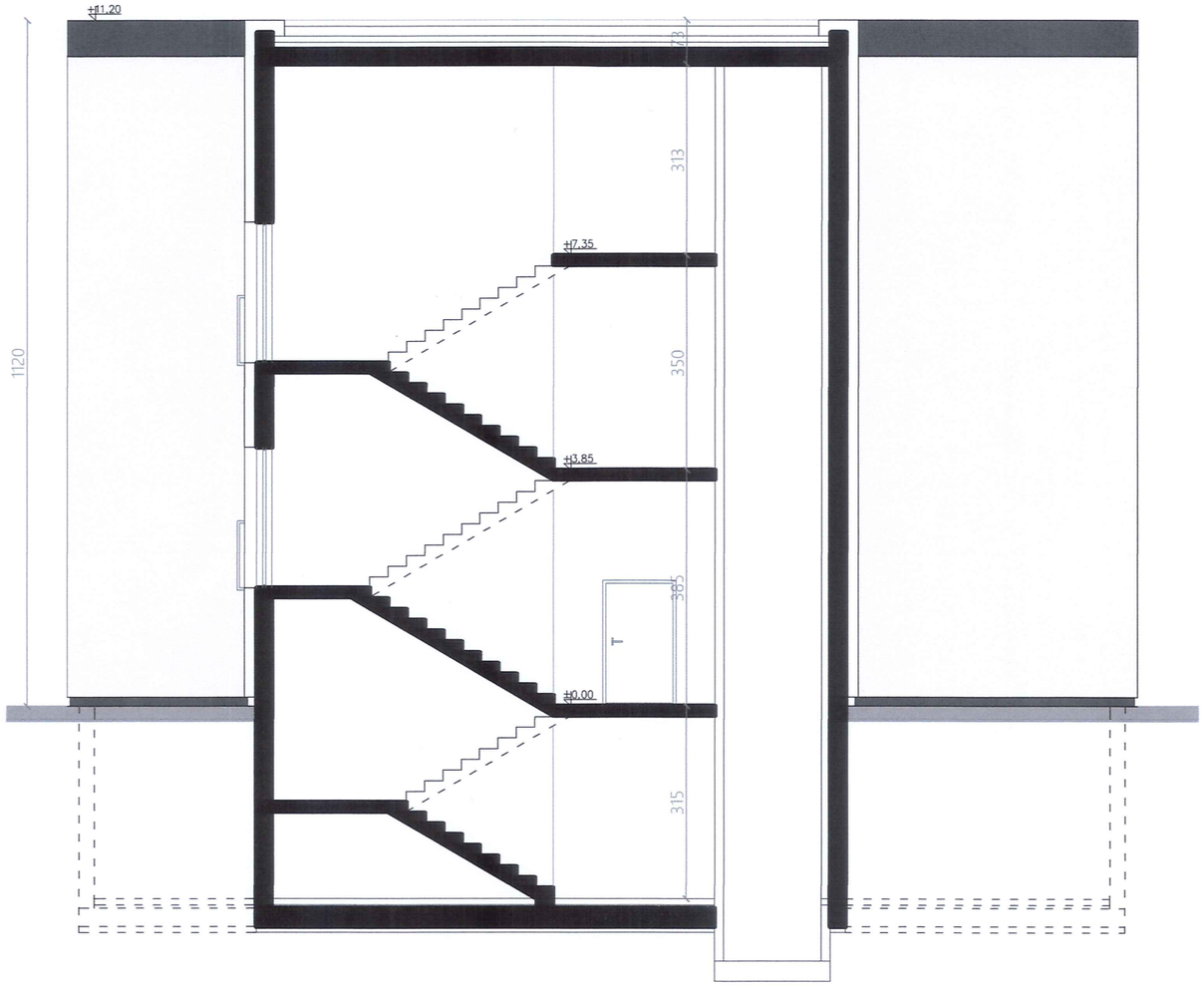
TYTUŁ ARKUSZA: Rzut piętra II - BUDYNEK A

SKALA: 1:100

BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: 297x297

NR ARKUSZA: A/04



PRZEKRÓJ A–A



PRZEKRÓJ B–B

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

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

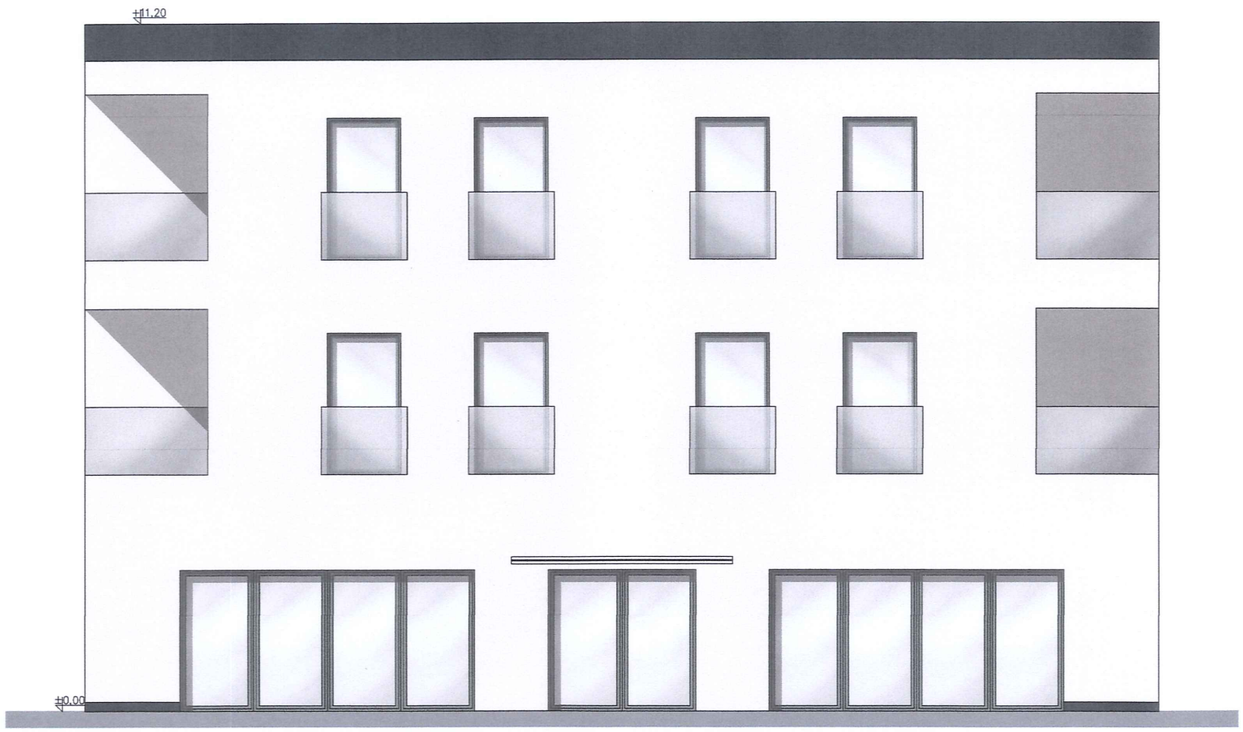
tel. (+48) 696 054 310
henryk.rudner@rudner.pl
www.rudner.pl

DANE OBIEKTU

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

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

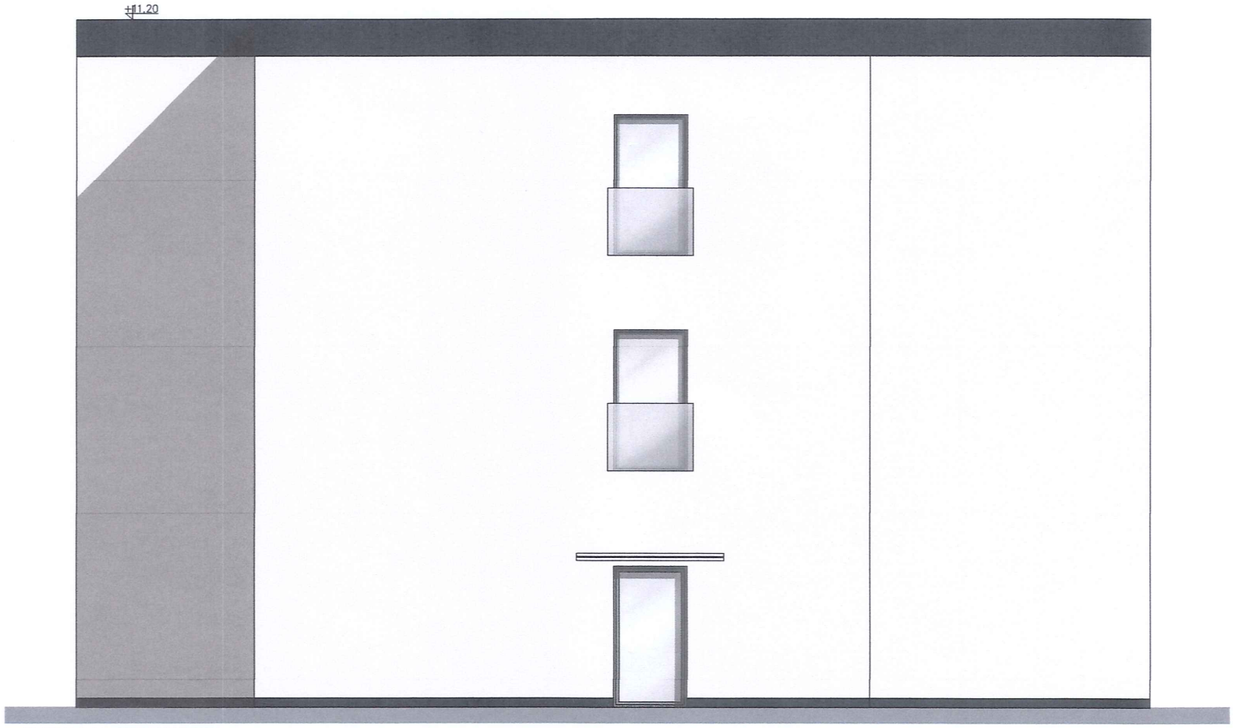
NR PROJEKTU		TYTUŁ ARKUSZA	SKALA
BRANŻA	FORMAT ARKUSZA	Przekroje AA i BB - BUDYNEK A	1:100
Architektura	A3		NR ARKUSZA A/05



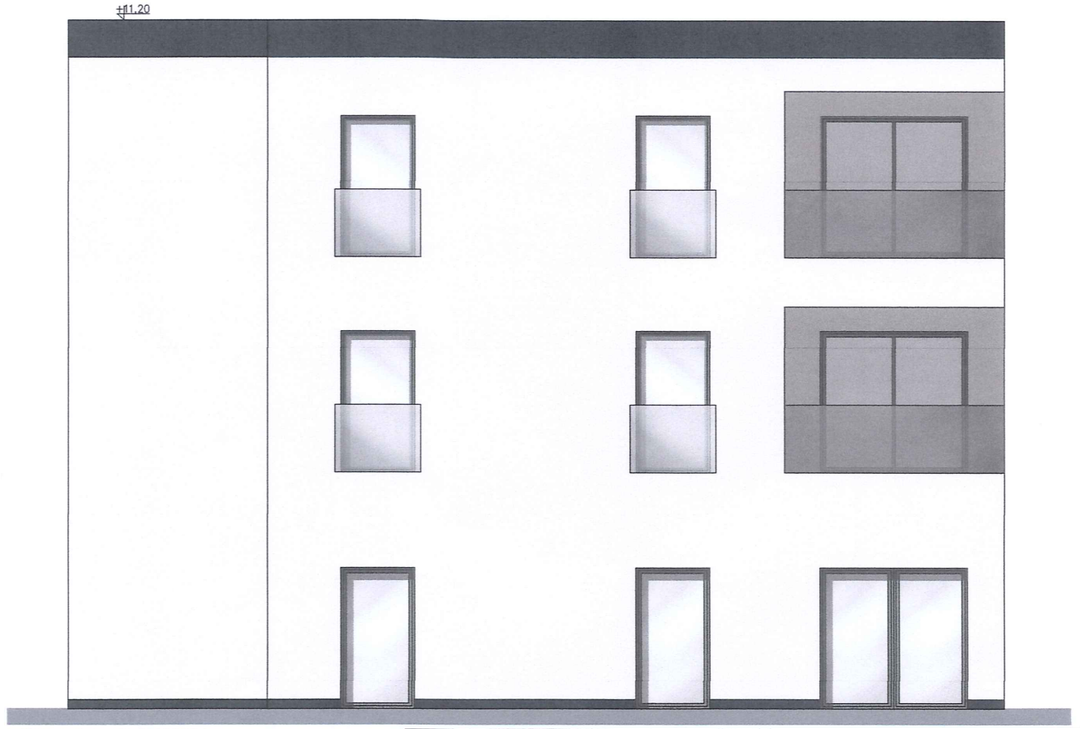
ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA ZACHODNIA

BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

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

tel. (+48) 686 054 310
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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-08

NR PROJEKTU

TYTUŁ ARKUSZA
Elewacje - BUDYNEK A

SKALA 1:100

BRANŻA Architektura

FORMAT ARKUSZA A3

NR ARKUSZA A/06



Zestawienie powierzchni - PARKING PODZIEMNY			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
+1.01	Klatka schodowa	16.00 m²	16.00 m²
+1.02	Komunikacja	20.38 m²	20.38 m²
+1.03	Komunikacja	14.00 m²	14.00 m²
+1.04	Korytarz	19.09 m²	19.09 m²

-1.05	Komórka lokatorska 1	5.95 m²	5.95 m²
-1.06	Komórka lokatorska 2	5.74 m²	5.74 m²
-1.07	Komórka lokatorska 3	5.74 m²	5.74 m²
-1.08	Komórka lokatorska 4	5.74 m²	5.74 m²
-1.09	Komórka lokatorska 5	5.74 m²	5.74 m²
-1.10	Komórka lokatorska 6	5.90 m²	5.90 m²
-1.11	Komórka lokatorska 7	5.90 m²	5.90 m²
-1.12	Komórka lokatorska 8	5.74 m²	5.74 m²
-1.13	Komórka lokatorska 9	5.74 m²	5.74 m²
-1.14	Komórka lokatorska 10	5.74 m²	5.74 m²
-1.15	Komórka lokatorska 11	5.74 m²	5.74 m²
-1.16	Komórka lokatorska 12	5.95 m²	5.95 m²

-1.17	Komórka lokatorska 13	5.90 m²	5.90 m²
-1.18	Komórka lokatorska 14	5.74 m²	5.74 m²
-1.19	Komórka lokatorska 15	5.74 m²	5.74 m²
-1.20	Komórka lokatorska 16	5.74 m²	5.74 m²
-1.21	Komórka lokatorska 17	5.74 m²	5.74 m²
-1.22	Komórka lokatorska 18	5.95 m²	5.95 m²
-1.23	Korytarz	19.09 m²	19.09 m²
-1.24	Komunikacja	14.00 m²	14.00 m²
-1.25	Klatka schodowa	16.00 m²	16.00 m²
-1.26	Komunikacja	20.38 m²	20.38 m²
-1.27	Komórka lokatorska 19	5.95 m²	5.95 m²
-1.28	Komórka lokatorska 20	5.74 m²	5.74 m²
-1.29	Komórka lokatorska 21	5.74 m²	5.74 m²
-1.30	Komórka lokatorska 22	5.74 m²	5.74 m²
-1.31	Komórka lokatorska 23	5.74 m²	5.74 m²
-1.32	Komórka lokatorska 24	5.90 m²	5.90 m²
	RAZEM:	289.98 m²	289.98 m²

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

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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-08

NR PROJEKTU
TYTUŁ ARKUSZA: Rzut piwnic - BUDYNEK B, C
SKALA: 1:100
BRANŻA: Architektura
FORMAT ARKUSZA: 420x700
NR ARKUSZA: A/07



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

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

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

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

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

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

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

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU

BRANŻA: Architektura
FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA
Rzut parteru - BUDYNEK B, C

SKALA: 1:100
NR ARKUSZA: A/08



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

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

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

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

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

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

DANE OBIEKTU

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

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut pięra I - BUDYNEK B, C

SKALA: 1:100

BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

NR ARKUSZA: A/09



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

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M9			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.03	Komunikacja	6,40 m²	6,40 m²
2.04	Łazienka	4,65 m²	4,65 m²
2.05	Garderoba	3,07 m²	3,07 m²
2.06	Pokój 1	10,85 m²	10,85 m²
2.07	Kuchnia z salonem	24,85 m²	24,85 m²
RAZEM:		49,82 m²	49,82 m²
LOGGIA		5,34 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M10			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.08	Komunikacja	14,26 m²	14,26 m²
2.09	Łazienka	7,61 m²	7,61 m²
2.10	Pokój 1	18,01 m²	18,01 m²
2.11	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
2.12	Pokój 2	16,15 m²	16,15 m²
2.13	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
RAZEM:		85,37 m²	85,37 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M11			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.14	Komunikacja	14,66 m²	14,66 m²
2.15	Garderoba	3,19 m²	3,19 m²
2.16	Pokój 1	15,67 m²	15,67 m²
2.17	Kuchnia z salonem	26,15 m²	26,15 m²
2.18	Łazienka	7,62 m²	7,62 m²
2.19	Pokój 2	17,68 m²	17,68 m²
RAZEM:		84,97 m²	84,97 m²
LOGGIA		10,35 m²	

Zestawienie powierzchni - MIESZKANIE M12			
Nr	Nazwa	Powierzchnia podłogi	Powierzchnia użytkowa
2.20	Komunikacja	6,39 m²	6,39 m²
2.21	Kuchnia z salonem	25,49 m²	25,49 m²
2.22	Łazienka	4,89 m²	4,89 m²
2.23	Garderoba	3,30 m²	3,30 m²
2.24	Pokój 1	11,49 m²	11,49 m²
RAZEM:		51,56 m²	51,56 m²
LOGGIA		10,35 m²	

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

DANE OBIEKTU

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

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA	2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA	2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA	2026-08

NR PROJEKTU

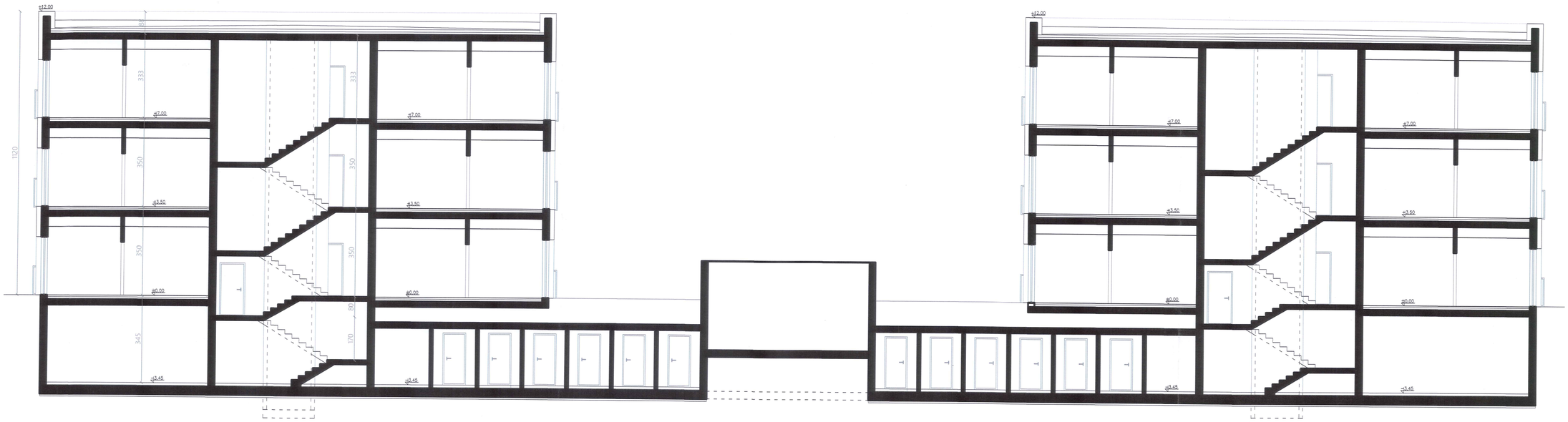
BRANZA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

TYTUŁ ARKUSZA: Rzut piętra II - BUDYNEK B, C

SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/10



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

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

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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-08

NR PROJEKTU

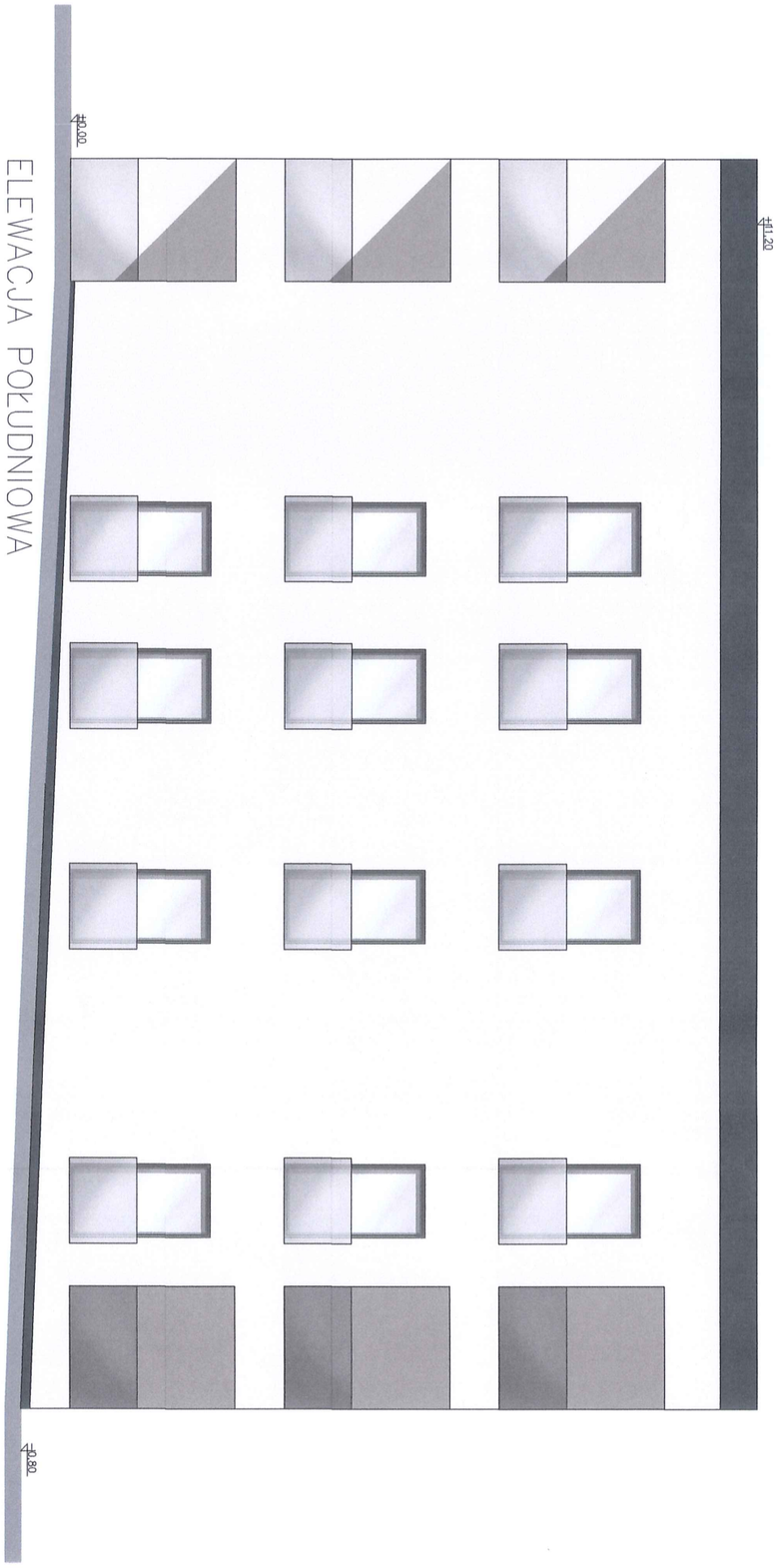
BRANŻA: Architektura

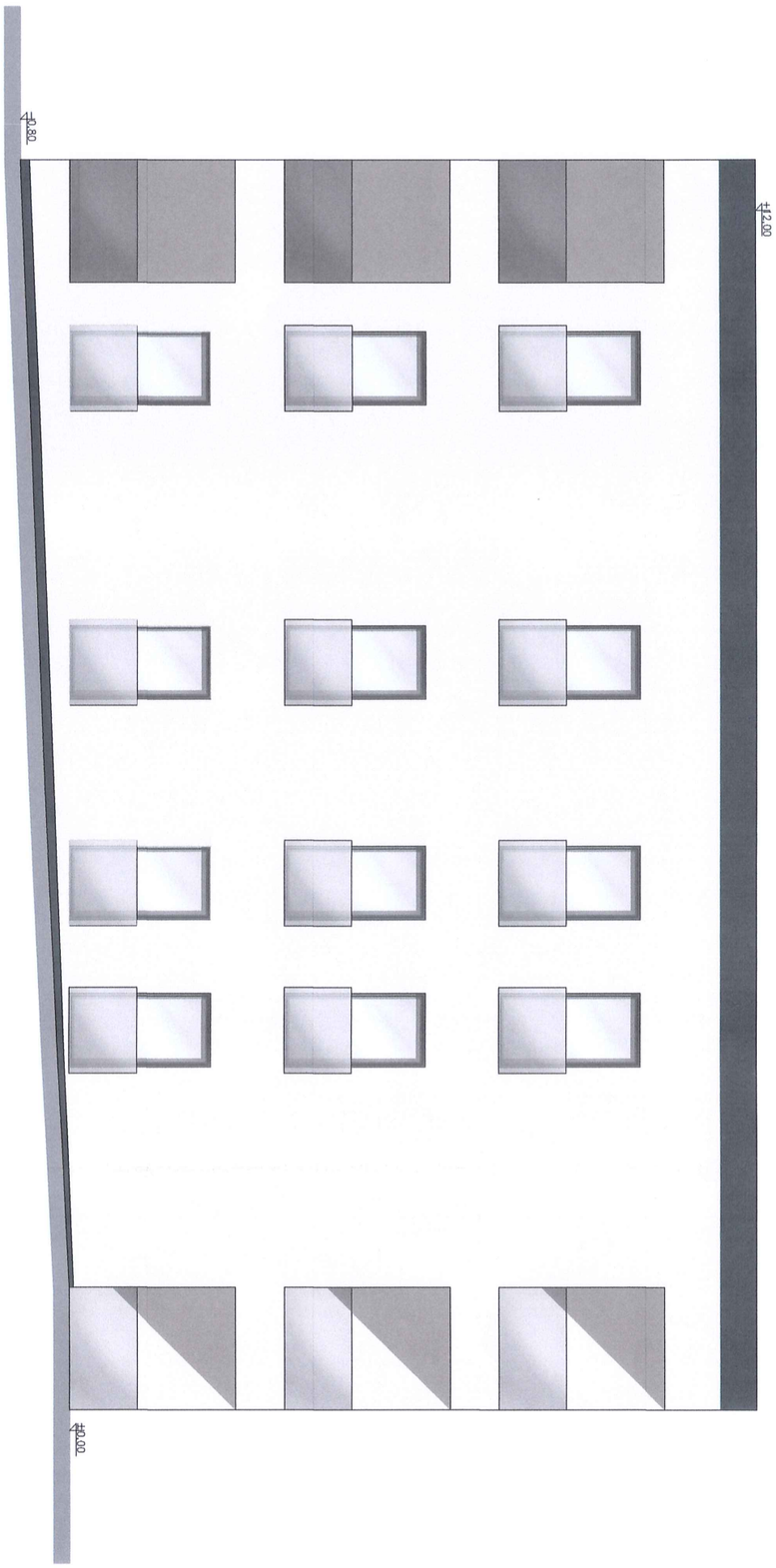
FORMAT ARKUSZA: 700x297

TYTUŁ ARKUSZA
Przekrój A-A - BUDYNEK B, C

SKALA 1:100

NR ARKUSZA A/11





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	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-08	
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-08	

NR PROJEKTU

BRANŻA: Architektura

FORMAT ARKUSZA: A3

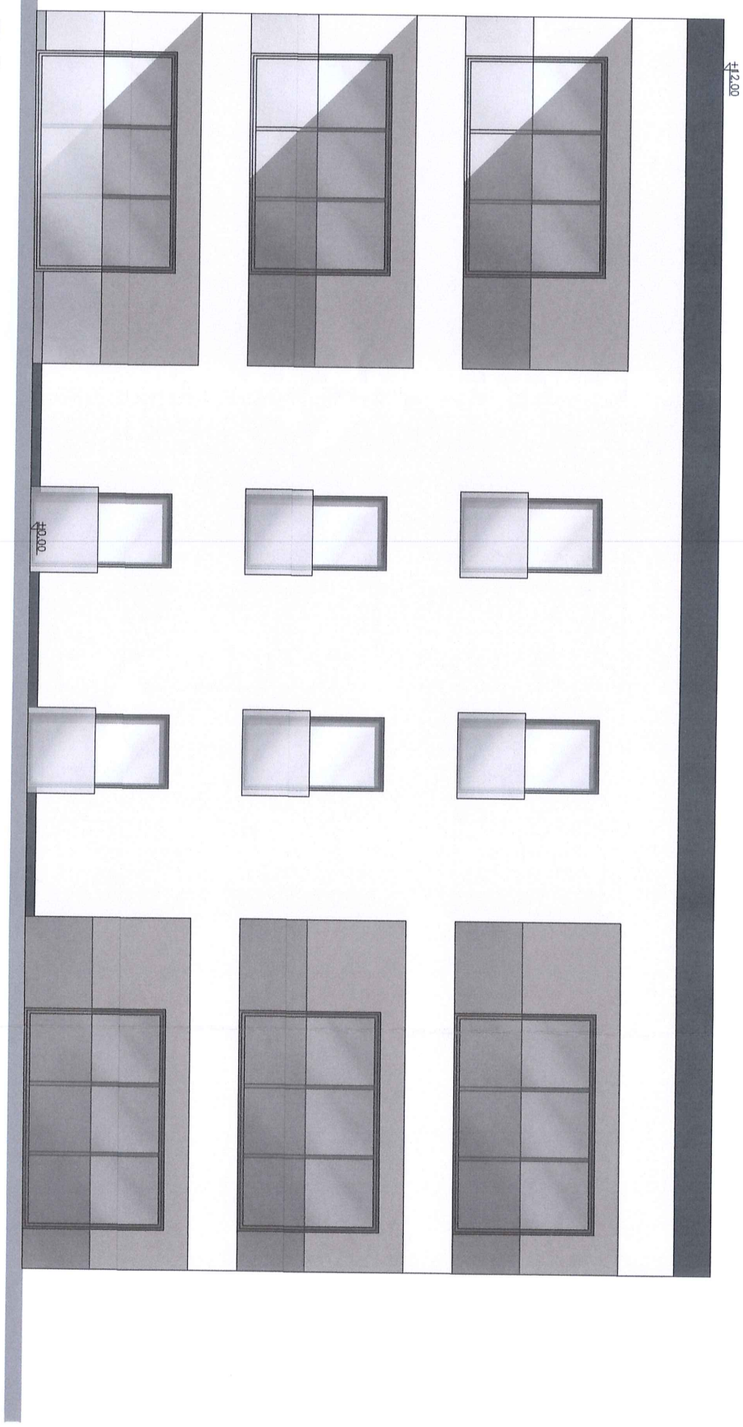
TYTUŁ ARKUSZA

Elewacja wschodnia i zachodnia - BUDYNEK B oraz C

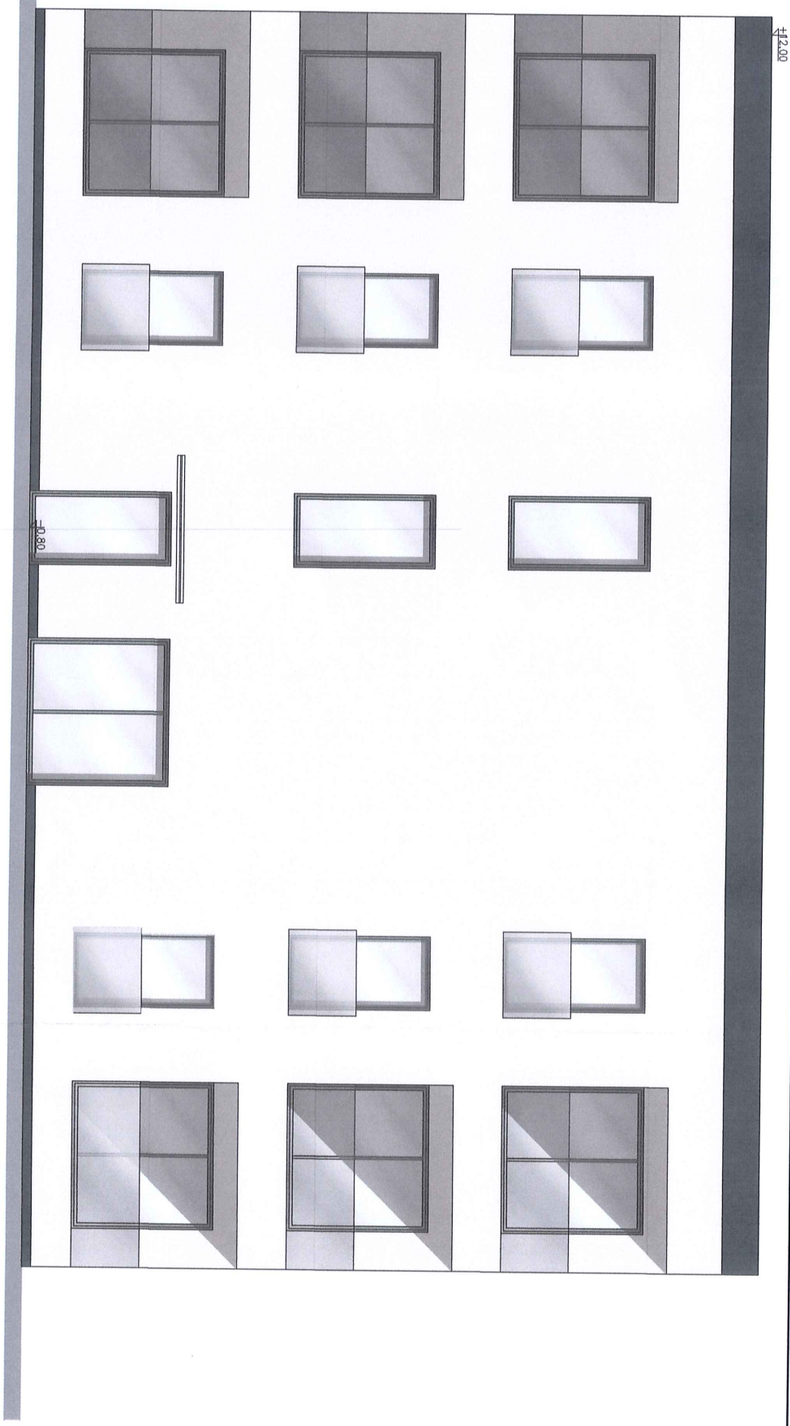
SKALA: 1:100

NR ARKUSZA: A/12

ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA WSCHODNIA



BIURO PROJEKTOWE

RUDNER

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

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

DANE OBIEKTU

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

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Ewa Maria Berthold - Majewska upr. bud. nr 210/92/OP	DATA 2026-08
OPRACOWAŁ	mgr inż. Henryk Rudner upr. bud. nr 7/93/OP	DATA 2026-08
ASYSTENT	mgr inż. arch. Hanna Gładkiewicz	DATA 2026-08

NR PROJEKTU

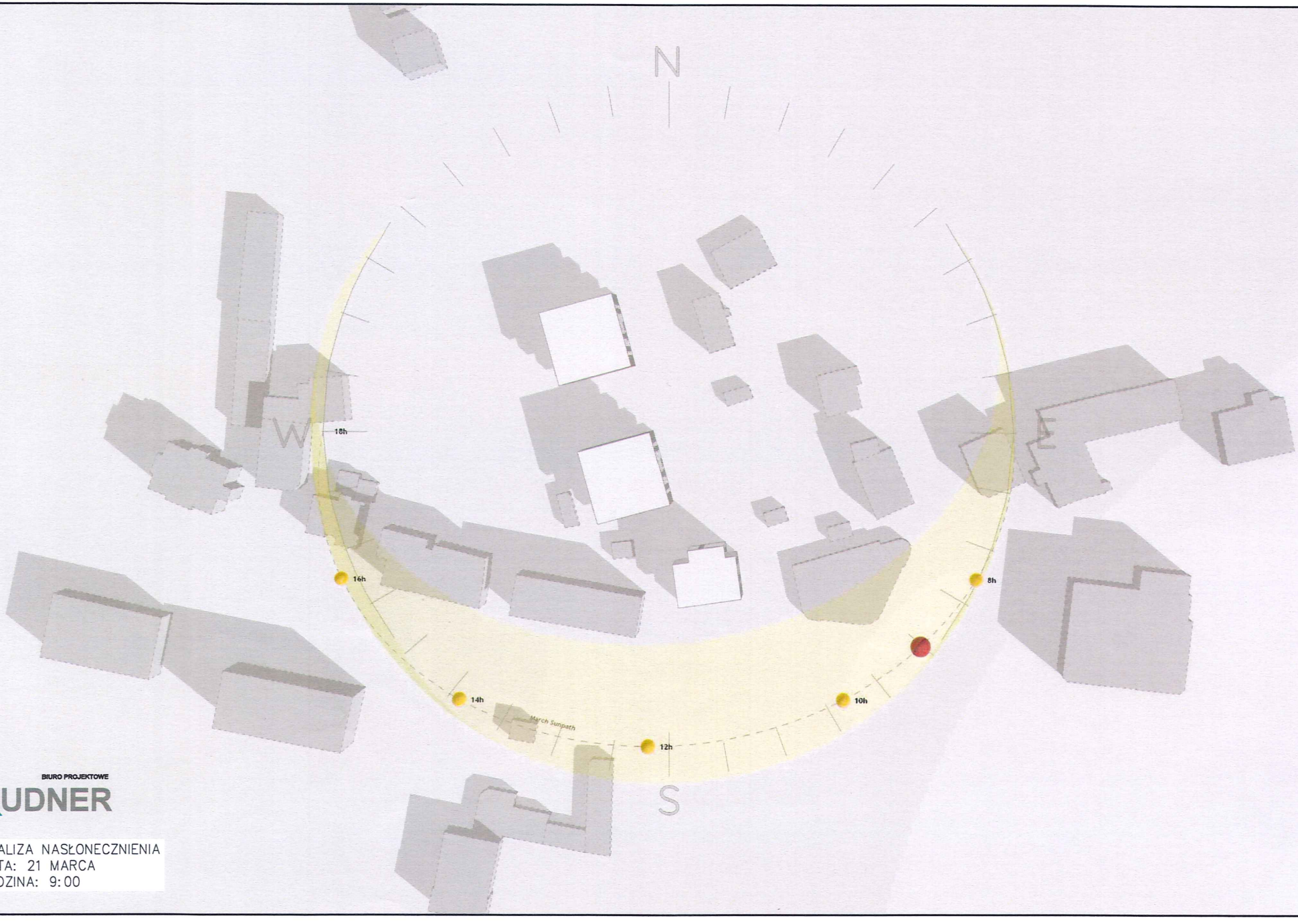
TYTUŁ ARKUSZA

Elewacja północna i południowa - BUDYNEK B oraz C

BRANŻA	FORMAT ARKUSZA
Architektura	A3

SKALA 1:100

NR ARKUSZA A/13



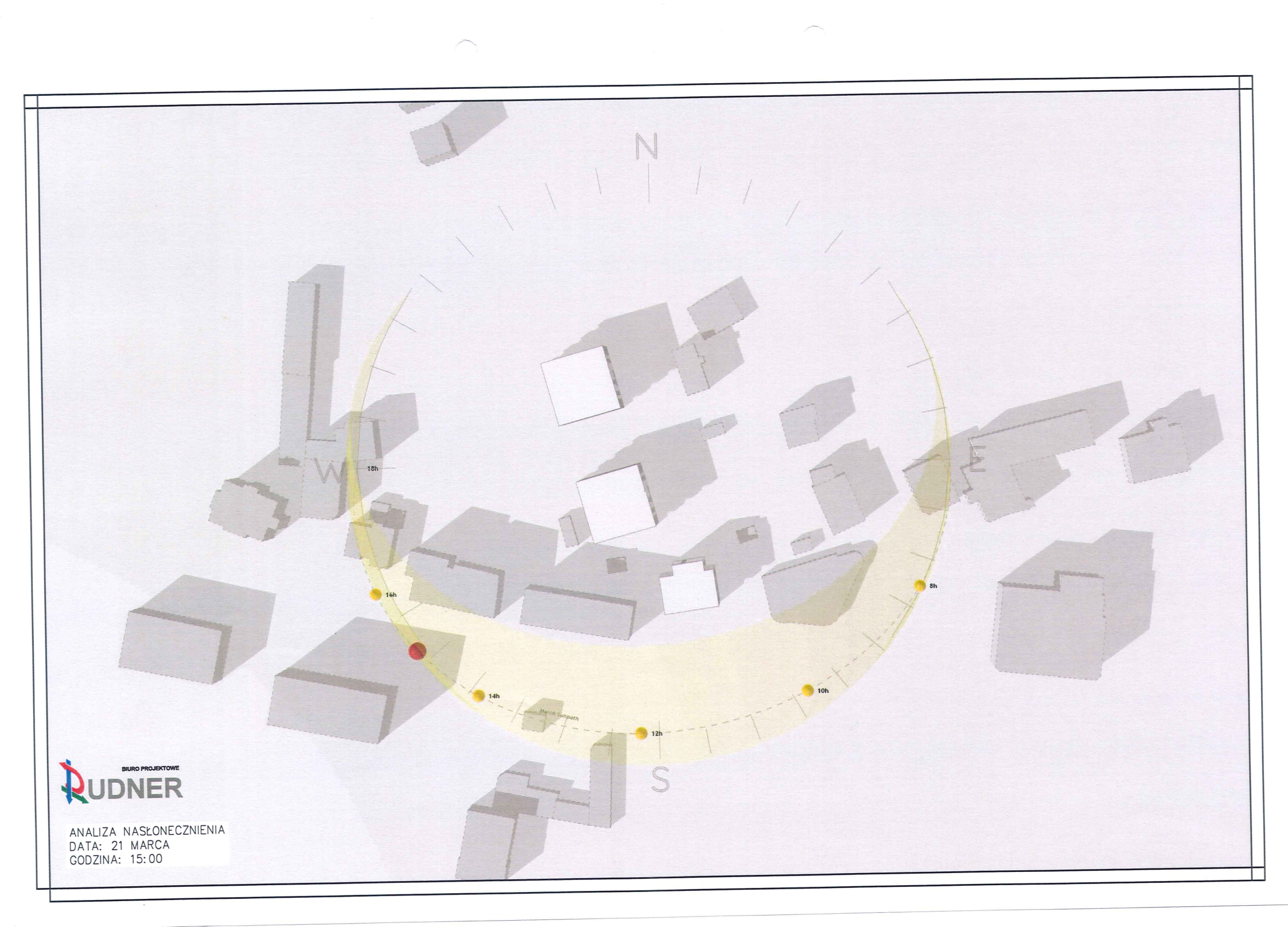
BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

ANALIZA NASŁONECZNIENIA
DATA: 21 MARCA
GODZINA: 9:00



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

ANALIZA NASŁONECZNIENIA
DATA: 21 MARCA
GODZINA: 12:00



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

ANALIZA NASŁONECZNIENIA
DATA: 21 MARCA
GODZINA: 15:00



BIURO PROJEKTOWE
RUDNER

WIDOK Z LOTU PTAKA – RELACJA NOWEJ INWESTYCJI Z ISNIEJĄCĄ ZABUDOWĄ



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



BIURO PROJEKTOWE

WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK BUDYNKÓW B ORAZ C



BIURO PROJEKTOWE RUDNER

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



BIURO PROJEKTOWE

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



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

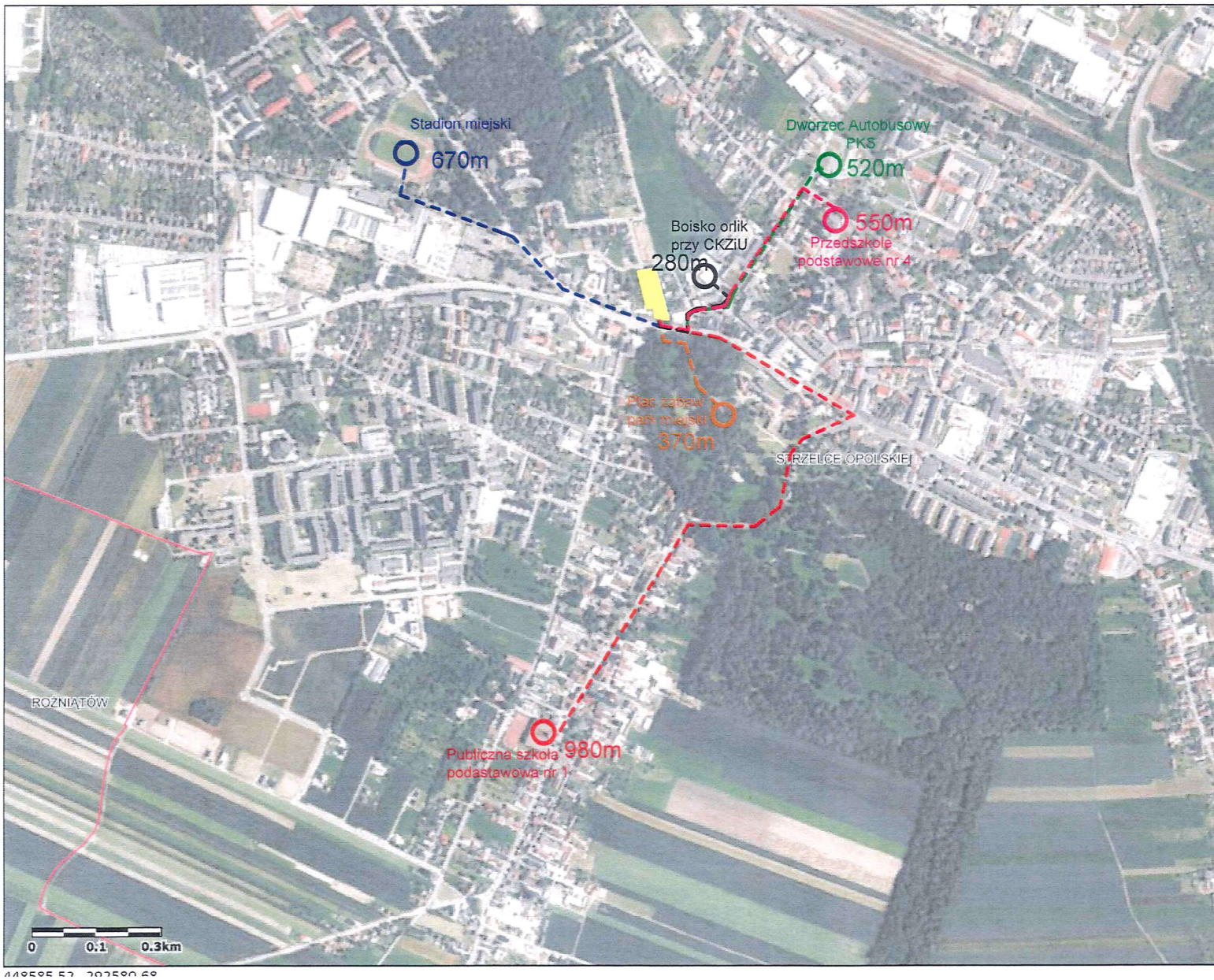


PUDNER

WIDOK Z PERSPEKTYWY CZŁOWIEKA – WIDOK BUDYNKÓW OD STRONY ULICY MIODOWEJ

ZAŁĄCZNIK 5

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


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

ZAŁĄCZNIK 6

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

Burmistrz
STRZELEC OPOLSKICH

Strzelce Opolskie, 2026-08-25

OS.4066.5.2026

ZAŚWIADCZENIE

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

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

BURMISTRZ
Jan Wróblewski

Otrzymują:
1) Krzysztof Kostrzewa

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

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

ZAŁĄCZNIK 7

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

Strzelce Opolskie 31.08.2026

Krzysztof Kostrzewa

OŚWIADCZENIE

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