



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 grudnia 2025 r.

Poz. 3132

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 12.12.2025 14:38:13



UCHWAŁA NR XXIV/187/25 RADY GMINY DĄBROWA

z dnia 11 grudnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczącej budowy osiedla 77 domów mieszkalnych jednorodzinnych w miejscowości Sokolniki, obręb Dąbrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 i 3 i art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195; zm. Dz.U. z 2025 r. poz. 527 i poz. 1077), Rady Gminy Dąbrowa uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dotyczącej budowy osiedla 77 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z przylegającym garażem wraz z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, oznaczenia geodezyjne: działki nr: 469/42, 469/43, 469/44, 469/45, 469/46, 469/47, 469/48, 469/49, 469/50, 469/51, 469/52, 469/53, 469/54, 469/55, 469/56, 469/57, AM-3, obręb Dąbrowa, gmina Dąbrowa (Sołectwo Sokolniki).

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na mapie w skali 1:1000,

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego (jednolokalowego): 124 m²,
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego (jednolokalowego): 177 m².

§ 4. Ustala się: liczbę budynków mieszkalnych (jednolokalowych) jako ściśle określoną i wynoszącą 77.

§ 5. W zakresie inwestycji, o których mowa w § 1, nie przeznacza się obszarów ani powierzchni użytkowych budynków na działalność handlową lub usługową.

§ 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) Osiedle mieszkaniowe powstanie na gruntach rolnych pozbawionych sieci infrastruktury technicznej i dróg. Inwestycja realizowana na gruntach o łącznej powierzchni 10,7072 ha, wiąże się z trwałym ich przekształceniem na cele nierolnicze (grunty klas IV i V) i wyłączeniem z produkcji rolnej.
- 2) Ogólny bilans terenu po zrealizowaniu inwestycji:
 - powierzchnia zabudowy wyniesie 12.606 m², co stanowi 12% terenu inwestycji,
 - powierzchnia utwardzona (place, dojścia drogi) w tym: 20.307 m² co stanowi 19% terenu inwestycji
 - pozostała powierzchnia zostaje zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej (69% terenu inwestycji) realizowanej na gruntach prywatnych, jako zieleń przydomowa.

- 3) Inwestycja wymaga kompleksowego uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz budowy systemu komunikacji wewnętrznej. Na załączonym projekcie zagospodarowania terenu zostały pokazane przebiegi projektowanych sieci: wodociągowej, sanitarnej, elektroenergetyczne

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) na podstawie dokumentów przewidujących rozbudowę istniejącej sieci gminnej wodociągowej i kanalizacyjnej do parametrów, które umożliwią prawidłowe funkcjonowanie nowej zabudowy,
- 2) na podstawie uzyskanych warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

§ 8. 1. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej, obejmującej zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

- 1) ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej, na podstawie dokumentów przewidujących rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) zaopatrzenie w wodę nastąpi z rozbudowanej sieci wodociągowej,
- 3) wody opadowe i roztopowe z projektowanych dachów i powierzchni utwardzonych odprowadzane będą w sposób niezorganizowany powierzchniowo na tereny zielone, w obrębie poszczególnych działek,
- 4) zasilanie osiedla w energię elektryczną nastąpi poprzez przyłącza elektroenergetyczne realizowane w uzgodnieniu z zarządcą sieci na podstawie warunków przyłączenia,
- 5) odpady powstałe na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: segregowane i wywożone zgodnie z obowiązującymi w gminie regulacjami,
- 6) każdy budynek wyposażony w wentylację grawitacyjną, ewentualnie wentylację z odzyskiem ciepła tzn. rekuperację,
- 7) ogrzewanie budynków mieszkalnych: pompy ciepła,
- 8) zapotrzebowanie:
 - a) woda: $77 \times 0,4 \text{ m}^3/\text{dobę} = 31 \text{ m}^3/\text{dobę}$ średnio, długość sieci 1,7 km,
 - b) kanalizacja $77 \times 0,4 \text{ m}^3/\text{dobę} = 31 \text{ m}^3/\text{dobę}$ średnio, długość sieci 1,7 km,
 - c) śmieci/odpady (szacunkowe ilości):
 - opakowania z papieru i tektury: 4,6 Mg/rok,
 - zmieszane odpady opakowaniowe: 15,4 Mg/rok,
 - szkło: 3,1 Mg/rok,
 - odpady kuchenne podlegające biodegradacji oraz odpady ulegające biodegradacji: 15,4 Mg/rok,
 - niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne: 115,5 Mg/rok,
 - odpady wielkogabarytowe: 4,6 mg/rok.

- 9) wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie zjazdem z ul. Sokolnickiej poprzez drogi wewnętrzne etapu I (dz. nr 469/40) lub poprzez gminną drogę wewnętrzną biegnącą wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji (dz. nr 468),

- 10) dla każdego budynku mieszkalnego projektuje się garaż lub wiatę garażową, co wypełnia wymóg zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawia się następująco:

- 1) Układ komunikacyjny osiedla składa się z czterech dróg wewnętrznych biegnących niemal równolegle względem siebie i stanowiących kontynuację układu zaprojektowanego dla etapu I, realizowanego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Cztery drogi wewnętrzne spięte zostaną na południu drogą usytuowaną poprzecznie. Wzdłuż każdej z czterech dróg, po obu jej stronach, przewiduje się budowę od 4 do 10 budynków mieszkalnych według jednego z trzech projektów architektonicznych. Nowe budynki

powstaną także przy drodze wysuniętej najbardziej na południe o poprzecznym przebiegu względem tych czterech.

2) W odniesieniu do obecnych podziałów geodezyjnych lokalizacja budynków mieszkalnych przedstawia się następująco:

- 469/42 - 6 domków,
- 469/44 - 4 domki,
- 469/45 - 6 domków,
- 469/46 - 8 domków,
- 469/48 - 6 domków,
- 469/49 - 6 domków,
- 469/50 - 6 domków,
- 469/51 - 2 domki,
- 469/52 - 6 domków,
- 469/53 - 6 domków,
- 469/54 - 6 domków,
- 469/55 - 4 domki,
- 469/56 - 5 domków,
- 469/57 - 6 domków.

3) Działki nr 469/43 i 469/47 to drogi wewnętrzne, na działce nr 469/49 planuje się również lokalizację stacji transformatorowej — zgodnie z uzgodnieniem z zakładem energetycznym.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1) Budynki mieszkalne będą realizowane według jednego z trzech projektów. Projektowane budynki mieszkalne różnić będą powierzchnią użytkową (od 140 m² do 186 m²) oraz wewnętrznym układem pomieszczeń. Dla typu domu „1 ” i „2” przewidziano budynek garażowy, dla typ domu „3” wiatę garażową. Planowana jest budowa 36 budynków o powierzchni użytkowej 177,2 m² (typ 1.), 24 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 124,4 m² (typ 2.), 17 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 124,4 m² (typ 3.).

2) Parametry techniczne inwestycji:

- a) wielkość powierzchni zabudowy (bez uwzględnienia terenów utwardzonych) do terenu inwestycji" do 12%
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej : min. 69%,
- c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: jedna plus poddasze w stromym dachu.
- d) liczba kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych: jedna.
- e) wysokość budynków mieszkalnych: 8,7 m z tolerancją do 10%,
- f) geometria dachów budynków mieszkalnych: strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 45°,
- g) geometria dachów budynków gospodarczo-garażowych: płaskie.

3) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na ternie obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie i została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie

§ 3 ust. 1, pkt 55, lit b, tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn.zm.).

Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Dąbrowa wydaną w trybie przepisów ustawy 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 z późn.zm.). Przedmiotowa decyzja określa wpływ inwestycji na środowisko i związane z tym zasady jej realizacji.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej realizowana będzie na następujących nieruchomościach:

- nr 469/42, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa – nr księgi wieczystej: OP1O/00168947/0
- nr 469/43, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa (droga) - nr księgi wieczystej: OP1O/00168740/9
- nr 469/44, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168939/1
- nr 469/45, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168943/2
- nr 469/46, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168944/9
- nr 469/47, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa (droga) - nr księgi wieczystej: OP1O/00168740/9
- nr 469/48, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168942/5
- nr 469/49 , arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168941/8
- nr 469/50, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168940/1
- nr 469/51, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168945/6
- nr 469/52, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168938/4
- nr 469/53, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168937/7
- nr 469/54, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168936/0
- nr 469/55, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168935/3
- nr 469/56, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168946/3
- 469/57, arkusz mapy 3, obręb Dąbrowa - nr księgi wieczystej: OP1O/00168696/5

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1.

§ 12. 1. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) teren objęty inwestycją o którym mowa w § 1 położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” – sposób zagospodarowania zgodnie z uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz przepisami

odrębnymi,

- 2) realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków – teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków.

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

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

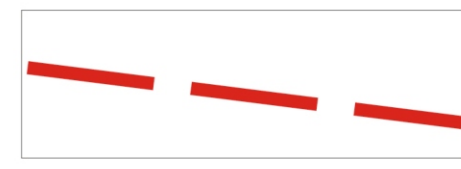
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Konopa

Opis mapy zasadniczej	6.138.9.04.2 i nrw	Skala mapy 1:1000
Główny rysunek mapy	6.138.9.04.2 i nrw	Fotowiedza nie zgodna z treścią materiału państwowego i zasobu geodezyjnego kartograficznego
Jednostka organizacyjna	Dąbrowa	
Obrys ewid.	10015 DĄBROWA	Numer sprawy GK 6642 1191 2025 MK
Numer działki	45810.40911 Pnie	Kodze m.ter.oku zasobu Kopia mapy zasadniczej
Ulica, nr		Data wykonania kopii 26.05.2025
Układ współrz. płaskich	2000:15	Sporz. (zł.ż): Michał Murzec
Układ wysokości	PL-EVRF2007-AM	Z up. Starosta Michał Marzec
		Elektronicznie podpisany przez Michał Mateusz Marzec
		Data: 2025.05.26 13:10:04
		Referent

Załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
p.n. "Budowa osiedla 77 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie
wolnostojącej z przylegającym garażem, wraz z drogą wewnętrzną,
niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu"
w Sokolnikach, gmina Dąbrowa

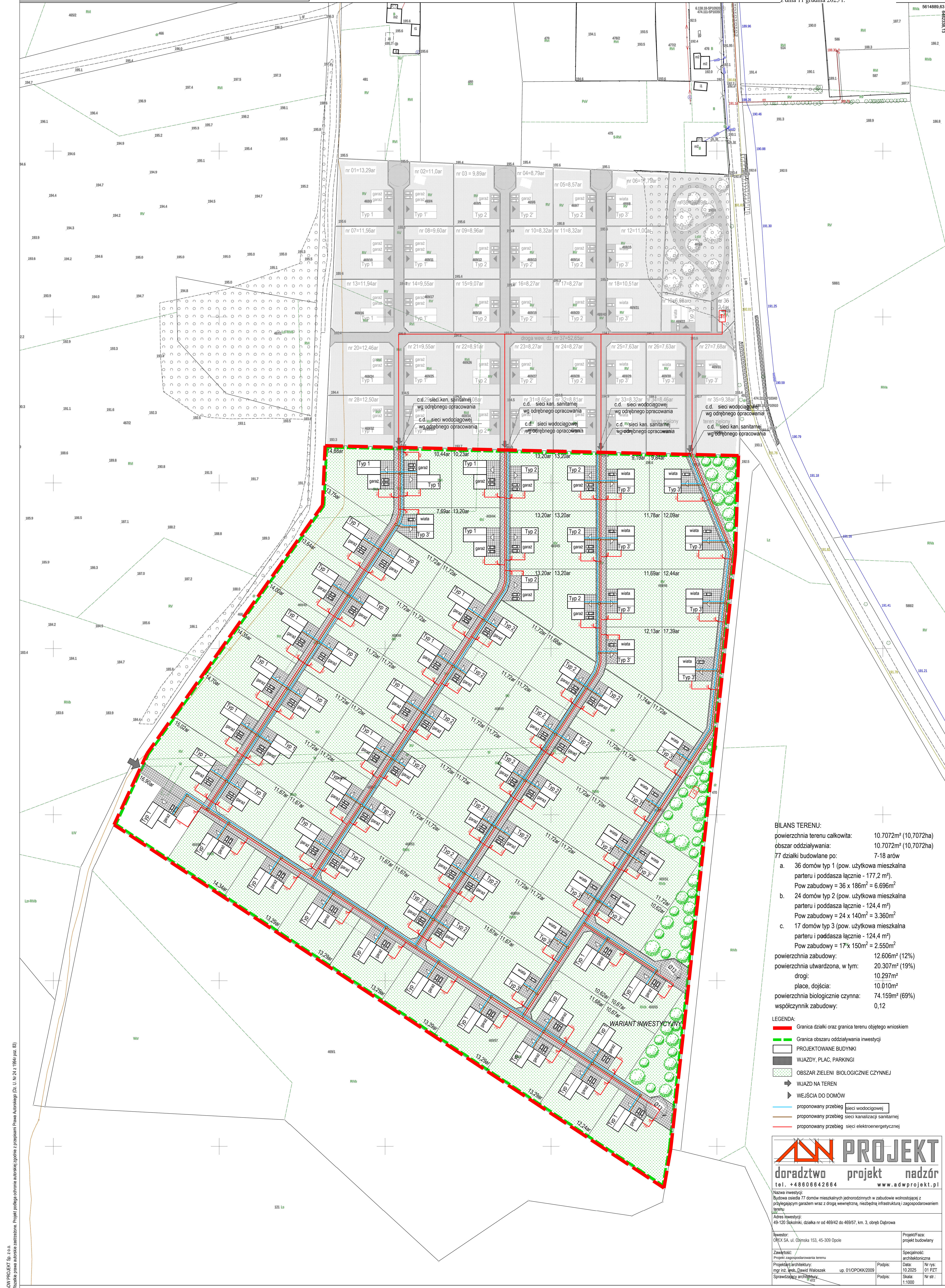


Granice terenu inwestycji
Obszar oddziaływania inwestycji



zasadniczej]		Skala mapy 1:1000	
apy	6.138.18.04.21 inne	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Dziennik Urzędowy Gminy Dąbrowa	469/10, 469/11 i inne		
	0003 DĄBROWA	Numer sprawy	GK.6642.1191.2025.MMa
	469/10, 469/11 i inne	Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
		Data wykonania kopii	26.05.2025
askich	2000/18	Sporządził(a): Michał Marzec	
	PL-EVRF2007-NH		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/187/25
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 11 grudnia 2025 r.



BILANS TERENU:	
powierzchnia terenu całkowita:	10,7072m ² (10,7072ha)
obszar oddziaływania:	10,7072m ² (10,7072ha)
77 działki budowlane po:	7-18 arów
a. 36 domów typ 1 (pow. użytkowa mieszkalna parteru i poddasza łącznie - 177,2 m ²). Pow zabudowy = 36 x 186m ² = 6.696m ²	
b. 24 domów typ 2 (pow. użytkowa mieszkalna parteru i poddasza łącznie - 124,4 m ²). Pow zabudowy = 24 x 140m ² = 3.360m ²	
c. 17 domów typ 3 (pow. użytkowa mieszkalna parteru i poddasza łącznie - 124,4 m ²). Pow zabudowy = 17 x 150m ² = 2.550m ²	
powierzchnia zabudowy:	12.606m ² (12%)
powierzchnia utwardzona, w tym:	20.307m ² (19%)
drogi:	10.297m ²
place, dojścia:	10.010m ²
powierzchnia biologicznie czynna:	74.159m ² (69%)
współczynnik zabudowy:	0,12

- LEGENDA:**
- Granica działki oraz granica terenu objętego wnioskiem
 - Granica obszaru oddziaływania inwestycji
 - PROJEKTOWANE BUDYNKI
 - WJAZDY, PLAC, PARKINGI
 - OBSZAR ZIELENI BIOLOGICZNIE CZYNNY
 - WJAZD NA TEREN
 - WEJŚCIA DO DOMÓW
 - proponowany przebieg [sieci wodociągowej]
 - proponowany przebieg [sieci kanalizacyjnej]
 - proponowany przebieg [sieci elektroenergetycznej]

PROJEKT
doradztwo projekt nadzór
tel. +48 60 664 2664
www.adwprojekt.pl

Nazwa inwestycji:
Budowa osiedla 77 domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z przylegającym garażem wraz z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu

Adres inwestycji:
48-120 Sokolniki, działka nr od 469/42 do 469/57, km. 3, obręb Dąbrowa

Investor: OPEX SA, ul. Opatowska 153, 45-309 Opole	Projekt/Faza: projekt budowlany
Zawartość: Projekt zagospodarowania terenu	Specjalność: architektoniczna
Projektant/architekt: mgr inż. arch. Dawid Waloszek Sprawdzający/architekt: mgr inż. arch. Dawid Waloszek	Data: 10.2025 Nr rys.: 01 PZT Skala: 1:1000