

Strzelce Opolskie, dnia 9 lipca 2025 r.

**Pan
Tomasz Grębski
GRĘBSKI Sp. z o.o.
ul. Ogrodowa 2/7
48-300 Nysa**

Dotyczy: wniosku z dnia 1 lipca 2025 r. o wydanie wypisu i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntu 1926/5 położonej w miejscowości Strzelce Opolskie.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 23 kwietnia 2007 r. „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki**”, przyjętym Uchwałą Nr IV/20/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 23 marca 2007 r. Nr 21, poz. 926):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **1926/5** położona w miejscowości **Strzelce Opolskie** znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-14**.

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- dla działki ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- na działce wskazane zostały tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym.

Ustalenia planu miejscowego są następujące:
(wypis z planu miejscowego)

~

**Uchwała Nr IV/20/07
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 31 stycznia 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568,

Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/309/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki obejmuje teren ograniczony od wschodu ulicą Marka Prawego, od północy terenem kolei, od zachodu ulicą Budowlanych i od południa ulicą Krakowską.

2. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny:

- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;
- 3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:

- 1) oznaczenia ogólne – granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów:
 - a) obowiązujące linie rozgraniczające,
 - b) orientacyjne linie rozgraniczające,
 - c) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) przejście bramowe,
 - b) punkt szczególny,
 - c) dominanty,
 - d) ciąg pieszy w granicach innego przeznaczenia podstawowego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) drzewa pomnikowe,
 - b) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zabytki nieruchome,
 - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
 - c) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
 - d) stanowiska archeologiczne archiwalne,
 - e) granica strefy konserwatorskiej – archeologicznej;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
– miejsce włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) orientacyjne podziały geodezyjne,
 - 2) rowy, ciek wodne,
 - 3) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach;
- 3) **obowiązująca linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji ustaleń planu;
- 4) **orientacyjna linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny ulic dojazdowych wewnętrznych, których realizacja uzależniona jest od sposobu dokonania podziału terenu lub linia rozgraniczająca tereny wód śródlądowych, która może ulec zmianie w wyniku przebudowy zbiornika wodnego;
- 5) **plan** – ustalenia w formie niniejszej uchwały dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 10) **punkt szczególny** – budynek, budowla lub obiekt małej architektury, o charakterystycznej formie, przyciągający uwagę obserwatorów;
- 11) **studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie przyjęte uchwałą Nr XII/124/2000 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2000 r.;
- 12) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **urządzenia towarzyszące** – obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące zabudowie zgodnej z przeznaczeniem określonym w planie, w tym budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne a także obiekty małej architektury;
- 14) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki.

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu;

- 2) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
 - 3) wyznacza się tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub nowe nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej – nr rejestru 274, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP-3**.
2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Opole – Zawadzkie” oraz GZWP nr 335 „Strzelce Opolskie – Krapkowice”, dla których dyrektor właściwego, regionalnego zarządu gospodarki wodnej może ustanowić zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się:
- 1) prowadzenia działalności związanej z produkcją zwierzęcą, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych,
 - 2) odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem ustaleń § 9 ust. 5 pkt 1.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się zabytki nieruchome, oznaczone na rysunku planu – w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych oraz dokonywanie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) w przypadku dachów stromych należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - d) należy zachować architekturę elewacji, w tym jej podziały pionowy i poziomy oraz detale architektoniczne oraz stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - e) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit.b,
 - f) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych, jeżeli przeznaczenie terenu określone w planie uwzględnia taki sposób zagospodarowania,
 - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa – w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;
- 2) ochrona obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 1;
- 3) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla których obowiązują:
 - a) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków formy elewacji budynków nowych i poddanych przebudowie, rodzaju nawierzchni ulic i publicznych ciągów pieszych oraz formy ogrodzeń zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - b) w stosunku do obiektów technicznych takich jak garaże, miejsca składowania odpadów lub stacje elektroenergetyczne, wbudowanie w kubaturę obiektu przeznaczenia podstawowego lub dostosowanie do obiektów przeznaczenia podstawowego pod względem zastosowanych materiałów elewacyjnych, detalu architektonicznego, a także kształtu i pokrycia dachowego,

- c) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych takich jak kioski, komórki, stragany, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej,
- d) zakaz lokalizowania wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 4) wyznacza się strefę konserwatorską – archeologiczną dla stanowisk archeologicznych:
 - a) udokumentowanego, o potwierdzonej lokalizacji – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZD-2**, o zasięgu określonym na rysunku planu,
 - b) archiwalnego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW-3, ZP-5, U-15, UP, Kdd-6**;
- 5) w granicach strefy, o której mowa w pkt 4:
 - a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - b) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§ 6. 1. W studium nie określono obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym w planie nie określa się wymagań dotyczących ich kształtowania.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na cechy funkcjonalno-przestrzenne zawarto w przepisach szczegółowych uchwały, dla terenów:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**;
- 2) terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem **ZP**.

§ 7. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
 - a) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **KDd** i **KDw**, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,
 - b) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,
 - c) które chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają ustalone podziały nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach każdego przeznaczenia terenu; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi;
- 3) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek o 20%;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

§ 8. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem ulic w ciągach następujących dróg publicznych:

- 1) drogi krajowej nr 94 relacji Wrocław – Katowice, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDgp-1**, biegnącej ulicą Krakowską;
- 2) drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn Koźle, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDg-1**, biegnącej ulicą Marka Prawego;
- 3) drogi powiatowej nr 2276 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI-3**, biegnącej ulicą Budowlanych (na kierunku południe – północ);
- 4) drogi powiatowej nr 2277 O, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDI-3**, biegnącej ulicą Budowlanych (na kierunku wschód – zachód).

2. Dopuszcza się włączenie ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz-1** (ul. Stawowa) do zewnętrznego układu komunikacyjnego i przejęcie roli drogi wojewódzkiej nr 426 na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 94 do skrzyżowania z ulicą Marka Prawego.

§ 9. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych za zgodą zarządcy terenu;
 - 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych;
 - 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego lub urządzeń kontenerowych;
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m² dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną;
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego;
 - 7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
2. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 2) budowa sieci elektroenergetycznej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju;
 - 3) opracowanie projektu zaopatrzenia w energię elektryczną należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne;
 - 4) wobec linii elektroenergetycznej napowietrznych średniego napięcia 15 kV, przebiegającej wzdłuż ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDI-2**, nakazuje się jej docelowe skablowanie;
 - 5) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
 3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) ustala się rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg miejski;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
 4. Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków:**
 - 1) ustala się rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
 5. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
 - 1) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;

- 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów posesji do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi.
6. Ustala się następujące **zasady w zakresie usuwania odpadów stałych**:
- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów;
 - 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów;
 - 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) systemem grzewczym z sieci ciepłowniczej,
 - b) gazem z sieci gazowej,
 - c) energią elektryczną,
 - d) paliwami płynnymi,
 - e) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - f) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-e;
 - 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:
- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową;
 - 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej;
 - 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne;
 - 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące **zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej**:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**, przy czym odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 10. ÷ § 13. *(nie dotyczą)*

§ 14. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1** do **U-16**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² oraz świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku,
 - powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-9, U-10, U-12, U-14** obowiązuje lokalizacja zieleni w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-7** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 5 pkt 1;
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-2, U-3, U-4, U-7, U-8, U-13** obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem **U-15** ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 5 pkt 4 i 5.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu;
 - 4) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczone w planie linie zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m;
 - 5) dopuszcza się następujące odstępstwa w kształtowaniu obowiązującej linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się cofnięcie 30% powierzchni zewnętrznych ścian budynków od określającej ich usytuowanie obowiązującej linii zabudowy na głębokości nie większej niż 1,50 m,
 - b) procentowy udział powierzchni cofniętych ścian oblicza się w stosunku do powierzchni wszystkich zewnętrznych ścian budynków, których usytuowanie określa jeden odcinek obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) obowiązują następujące maksymalne wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **U-1** - trzy kondygnacje nadziemne
 - b) **U-2** - trzy kondygnacje nadziemne
 - c) **U-3** - trzy kondygnacje nadziemne
 - d) **U-4** - cztery kondygnacje nadziemne
 - e) **U-5** - trzy kondygnacje nadziemne
 - f) **U-6** - trzy kondygnacje nadziemne
 - g) **U-7** - trzy kondygnacje nadziemne
 - h) **U-8** - cztery kondygnacje nadziemne
 - i) **U-9** - trzy kondygnacje nadziemne
 - j) **U-10** - trzy kondygnacje nadziemne
 - k) **U-11** - trzy kondygnacje nadziemne

- l) **U-12** - trzy kondygnacje nadziemne
 - m) **U-13** - trzy kondygnacje nadziemne
 - n) **U-14** - cztery kondygnacje nadziemne
 - o) **U-15** - trzy kondygnacje nadziemne
 - p) **U-16** - trzy kondygnacje nadziemne
- 7) obowiązują następujące maksymalne wskaźniki zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) **U-1** - 0,70
 - b) **U-2** - 0,70
 - c) **U-3** - 0,70
 - d) **U-4** - 0,70
 - e) **U-5** - 0,65
 - f) **U-6** - 0,70
 - g) **U-7** - 0,80
 - h) **U-8** - 0,80
 - i) **U-9** - 0,70
 - j) **U-10** - 0,65
 - k) **U-11** - 0,65
 - l) **U-12** - 0,65
 - m) **U-13** - 0,80
 - n) **U-14** - 0,65
 - o) **U-15** - 0,70
 - p) **U-16** - 0,65
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.15;
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-3**, **U-4**, **U-15** nakazuje się wykonanie dominant, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) wysokość dominanty może przekraczać do 25% wysokość obiektu,
 - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.
5. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.
6. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu;
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-7** dopuszcza się włączenie do bilansu przyulicznych miejsc parkingowych;
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-15** obowiązują wskaźniki wymienione w pkt 2, powiększone o 50%; co najmniej połowa parkingów zlokalizowanych na tym terenie powinna być publicznie dostępna.
7. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 15. ÷ § 23. *(nie dotyczą)*

§24.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI-1** do **KDI-4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna, w ramach której

znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDI-2, KDI-3** obowiązuje utrzymanie lub uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **KDI-1, KDI-2**, ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia w planie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5 pkt 3.
4. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) ustala się budowę co najmniej jednostronnie chodników,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) umieszczenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - 7) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDI-2**:
 - dopuszcza się utrzymanie lub zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obowiązuje lokalizacja punktu szczególnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDI-4** budowa lub przebudowa zjazdu z drogi może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi, na warunkach określonych w stosownej decyzji.
5. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§ 25. ÷ § 29. (nie dotyczą)

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 30. Następujące zmiany definicji, numeracji i nazw wyszczególnionych w uchwale wprowadzone przepisami odrębnymi lub umowami kompetencyjnymi nie wymagają przeprowadzenia procedury zmiany planu:

- 1) właściwości i nazwy organów administracji publicznej;
- 2) nazwy własne, takie jak nazwy placów i ulic;
- 3) numeracja dróg publicznych;
- 4) inne, nie wymienione w pkt 1-3.

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Strzelce Opolskie.

~

Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma.

Z tekstem i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można zapoznać się na stronie internetowej:

- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich bip.strzelceopolskie.pl → Menu „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Miejscowe plany - teren miasta” → „Plan Rybaczówki. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki”;
- Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Strzelce Opolskie sip.umstrzelce.pl → Kompozycje mapowe „Zagospodarowanie przestrzenne”.

Jednocześnie informuję, że Rada Miejska w Strzelcach Opolskich w dniu 28 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXX/556/2023 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 czerwca 2023 r. poz. 2168), w myśl art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278). W Uchwale nie ustanowiono prawa ani zakazu, o których mowa w art. 11 ust. 5 ustawy o rewitalizacji.

Według załączników do wyżej wymienionej Uchwały działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 1926/5 położona w miejscowości Strzelce Opolskie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji.

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich w dniu 16 maja 2024 r. podjęła Uchwałę Nr II/7/2024 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Strzelce Opolskie na lata 2024-2030, w którym nie przewiduje się ustalenia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ww. ustawy o rewitalizacji.

Szczegółowe informacje w sprawie rewitalizacji można uzyskać w Referacie Spraw Społecznych i Rozwoju Gminy w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1 – nr tel.: 77 404 93 68.

Z up. BURMISTRZA


Mariusz Wójcicka
Z-ca BURMISTRZA

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) Ad acta

sprawę prowadzi: Biuro Architekta Miejskiego
Justyna Miśkowicz, telefon: 77 404 93 44

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł

w dniu 1 lipca 2025 r. (wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej na numer rachunku bankowego Urzędu: 98 8907 1089 2002 0090 6878 0001)

Justyna Miśkowicz
Starszy inspektor ds. planowania przestrzennego 

KLAUZULA INFORMACYJNA

- 1) Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Strzelce Opolskie – Burmistrz Strzelec Opolskich z siedzibą w Strzelcach Opolskich (47-100), Plac Myśliwca 1;
- 2) Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym kontakt możliwy jest:
 - a) listownie na adres: Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie,
 - b) za pomocą poczty elektronicznej na adres: iodo@strzelceopolskie.eu;
- 3) dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisów prawa – art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 4) odbiorcami Państwa danych osobowych będą podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa, a także podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych;
- 5) dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane, a także zgodnie z ich kategorią archiwalną określoną w stosownych przepisach;
- 6) mają Państwo prawo do: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienie sprzeciwu wobec przetwarzania niezgodnego z prawem, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
- 7) podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym.



Wyrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki” uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr IV/20/07 z dnia 31 stycznia 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 23 marca 2007 r. Nr 21, poz. 926

Załącznik nr 1 do pisma nr AG727 186 2025 z dnia 9 lipca 2025r

BURMISTRZ
 STRZELEC OPOLSKICH
 47-100 Strzelce Opolskie
 Plac Myśliwca 1
 -1-

Z up. BURMISTRZA

 Mariusz Murzeja
 Z-ca BURMISTRZA

