

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XII/91/2025 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich”, uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że przedmiotowa zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz Uchwałą Nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.

§ 2. W Uchwale 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” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 11 lutego 2015 r. poz. 315), zmienionej Uchwałą Nr XL/323/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 29 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 12 grudnia 2017 r. poz. 3200), wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 2** w ust. 1:

a) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) *strefa sanitarna cmentarza;*”;

b) w pkt 10 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) *UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;*”;

c) w pkt 10 lit. n otrzymuje brzmienie:

„n) *KD – teren komunikacji drogowej publicznej;*”;

d) w pkt 10 w lit. q średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. r i lit. s w brzmieniu:

„r) *PEF – teren elektrowni słonecznej,*

s) *IE – teren elektroenergetyki;*”;

2) w **§ 3**:

a) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

- „6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku przeznaczenia podstawowego lub równorzędnego, lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi; nie dotyczy to takich elementów budynku jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne oraz elementów budynków i zagospodarowania wyszczególnionych w § 4 pkt 3 lit. e; w stosunku do pozostałych budynków linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;”;
- b) w pkt 24 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 25 w brzmieniu:
- „25) pojęcia: powierzchnia biologicznie czynna, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, powierzchnia kondygnacji, kondygnacja nadziemna i udział powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 1UZ, 1PEF, 1KD, 2KD, 3KD** i **1IE**, należy rozumieć zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;”;
- 3) w § 4 w pkt 3 w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e w brzmieniu:
- „e) na terenie oznaczonym symbolem **1UZ** dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez tarasy, balkony, zadaszenia, podjazdy i schody zewnętrzne, wykraczające poza obrys budynku na odległość maksymalnie 6 m;”;
- 4) w § 6 w pkt 3 lit. d otrzymuje brzmienie:
- „d) teren oznaczony symbolem **1UZ** należy traktować jako teren przeznaczony pod szpitale i domy opieki społecznej;”;
- 5) po § 9 dodaje się § 9a w brzmieniu:
- „§ 9a. Na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 1UZ, 1PEF, 1KD, 2KD, 3KD** i **1IE** nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.”;
- 6) w § 11 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
- „3) w strefie sanitarnej cmentarza wyznaczonej na rysunku planu w odległości 50 m od granic cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji oraz przechowywania żywności, zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.”;
- 7) w § 12:
- a) w pkt 2 w lit. g średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. h i lit. i w brzmieniu:
- „h) dla obiektów usług zdrowia i pomocy społecznej – 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych dostępnej bezpośrednio dla klientów,
- i) dla elektrowni słonecznej – 1 miejsce;”;
- b) w pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie:
- „c) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD, 2KD** i **3KD**;”;
- 8) w § 13 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) na terenie oznaczonym symbolem **IUZ** dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z małych instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;”;

9) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 5% – dla terenów oznaczonych symbolami: **IUZ, KDGP, KDGI, KDG2, 1KD, 2KD, 3KD, KDD, KDX1, KDX2, KDX3, ZD, Z1, Z2, Z3, WS, E1, E2 i IIE**;
- 2) 30% – dla terenu oznaczonego symbolem **IPEF**;
- 3) 30% – dla pozostałych terenów.”;

10) § 17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą oraz szeregową lub grupową;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1MN i 3MN** – 0,5,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2MN** – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach oznaczonych symbolami **1MN i 3MN** – 0,25,
 - na terenie oznaczonym symbolem **2MN** – 0,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m z dachem spadzistym lub 3 m z dachem płaskim,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1,
 - e) geometria i cechy dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 30°÷45°, kryte dachówką, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- budynków mieszkalnych wolnostojących – 15 m,
 - budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – 12 m dla jednego segmentu,
 - budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – 10 m, przy czym maksymalną szerokość elewacji frontowej zespołu zabudowy szeregowej ustala się na 90 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
- g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 10 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 6 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) nakaz urządzania miejsc do parkowania związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane, lub na innej działce w granicach tego samego terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny.”;
- 11) w § 18 w pkt 8 wyraz „**KDD**” zastępuje się wyrazem „**2KD**”;
- 12) w § 20 w pkt 2 lit. d wyraz „**KDD**” zastępuje się wyrazem „**2KD**”;
- 13) § 21 otrzymuje brzmienie:
- „§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUZ** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, teren elektroenergetyki;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m dla budynków usługowych oraz 8 m dla pozostałej zabudowy,

- b) geometria i cechy dachów – dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° oraz dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12.”;
- 14) po § 24 dodaje się § 24a w brzmieniu:
- „§ 24a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IPEF** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren elektroenergetyki;
 - 3) dopuszcza się budowę magazynów energii stanowiących infrastrukturę towarzyszącą elektrowni słonecznej zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej;
 - 4) maksymalna moc elektrowni słonecznej – 1 MW;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) geometria i cechy dachów – dachy płaskie,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12.”;
- 15) § 30 otrzymuje brzmienie:
- „§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD**, **2KD** i **3KD** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej publicznej;
 - 2) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m,
 - c) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.”;
- 16) w § 33 w zdaniu wprowadzającym wyrazy „**E1**, **E2** i **E3**” zastępuje się wyrazami „**E1** i **E2**”;
- 17) po § 33 dodaje się § 33a w brzmieniu:
- „§ 33a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIE** ustala się:

- 1) *przeznaczenie – teren elektroenergetyki;*
- 2) *wskaźniki zagospodarowania terenu:*
 - a) *maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,*
 - b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,*
 - c) *minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,*
 - d) *maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;*
- 3) *zasady kształtowania zabudowy:*
 - a) *maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,*
 - b) *geometria i cechy dachów – dachy płaskie,*
 - c) *linie zabudowy – nie ustala się;*
- 4) *minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.”.*

§ 3. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmianę określoną na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.