

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2026

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 2026 r.

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

- 1) Uchwałą Nr XII/91/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich”;
- 2) Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404);
- 3) W związku z 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), procedura planistyczna prowadzona jest na podstawie przepisów w dotychczasowym brzmieniu z uwzględnieniem nowych definicji wyszczególnionych w zmianie ustawy;
- 4) Zmiana planu miejscowego dotyczy części tekstowej i graficznej uchwały oraz obejmuje tereny oznaczone na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolami: MN1, MN2, MN3, UP, KDZ, KDD i E3, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały;
- 5) Na przedmiotowym obszarze obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich” uchwalony Uchwałą Nr V/20/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 11 lutego 2015 r. poz. 315), zmieniony 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);
- 6) Celem procedowanej zmiany planu miejscowego jest zapewnienie możliwości budowy farmy fotowoltaicznej na części działki Szpitala Powiatowego im. Prałata J. Głowatzkiego w Strzelcach Opolskich z przeznaczeniem pozyskanej energii na potrzeby własne oraz dostosowanie zapisów planu dotyczących terenów mieszkaniowych w rejonie ul. Miodowej do aktualnej polityki gminy i potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, w szczególności poprzez obniżenie wysokości zabudowy i korektę pozostałych wskaźników na działkach, które nie są jeszcze zabudowane.
- 7) Zgodnie z trybem formalno-prawnym określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku 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, przeprowadzono następujące czynności:
 - a) poprzez obwieszczenie z dnia 16 kwietnia 2025 r. zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, ogłoszenie w prasie (tygodnik Strzelec Opolski 22-28 kwietnia 2025 r.), a także zawiadomienia pisemne instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgodnień, Burmistrz Strzelec Opolskich poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i możliwości składania wniosków w terminie do dnia 16 maja 2025 r. oraz w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia,
 - b) Burmistrz Strzelec Opolskich wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich oraz Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu z wnioskiem o ustalenie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich (pismo znak NZ.9022.1.22.2025.MP z dnia 16.05.2025 r.) wskazał na konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie wynikającym z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.1.65.2025.PM z dnia 10.06.2025 r. ustalił zakres prognozy wynikający z art. 51

ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem form ochrony przyrody, stanowisk i siedlisk chronionych gatunków oraz siedlisk przyrodniczych, korytarzy ekologicznych, krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w audycie krajobrazowym, a także krajobrazów naturalnych o wysokich /szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych.

- projekt planu jest zatem sporządzany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- c) w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym terminie do dnia 16 maja 2025 r., a dla instytucji i organów pozaustawowych, zawiadamianych pisemnie, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, do projektu planu wpłynęły 3 wnioski,
 - d) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu wpłynęło 9 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających plan,
 - e) Burmistrz Strzelec Opolskich sporządził projekt zmiany przedmiotowego planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które zostały przekazane do opiniowania i uzgodnień przez instytucje i organy wskazane w ustawie,
 - f) do projektu zmiany planu nie było wymagane uzyskanie zgód rolnych i leśnych,
 - g) projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie,
 - h) do projektu zmiany planu nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - i) projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do konsultacji społecznych, które były przeprowadzone w dniach od 26 listopada do 23 grudnia 2025 r. w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta. Z każdej formy konsultacji sporządzono protokół stanowiący załącznik do raportu podsumowującego,
 - j) podczas konsultacji społecznych do projektu zmiany planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Strzelec Opolskich,
 - k) do projektu zmiany planu wprowadzono korekty wynikające z propozycji rozstrzygnięcia złożonych uwag, a następnie skierowano do ponownych konsultacji społecznych,
 - l) (procedura zostanie uzupełniona po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych)
- 8) Projekt zmiany „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”, przyjęte 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.
- 9) Projekt planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano poprzez uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów:
- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zmiana planu nie powoduje rozproszenia zabudowy i nie zwiększa transportochłonności układu przestrzennego;
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: zmiana planu pozostaje bez wpływu na walory architektoniczne, teren jest w większości zabudowany i przeznaczony dotychczas pod zabudowę. Korekta wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy ma na celu zmniejszenie presji na otoczenie. W odniesieniu do projektowanej elektrowni słonecznej, nie wpłynie ona na krajobraz ze względu na istniejące wygradzenie przestrzenne;
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- zmiana planu pozostaje bez wpływu na formy ochrony przyrody oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych,
 - brak zmian w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego w zakresie dotyczącym poziomu hałasu, ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, gospodarki odpadami,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez utrzymanie ochrony obiektów wyszczególnionych w gminnej ewidencji zabytków;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:
- na terenie 1UZ jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, co umożliwi budowę obiektów służących zabezpieczeniu ludności w sytuacjach kryzysowych,
 - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie,
 - zapisy zmiany planu nie wpływają na poziom hałasu,
 - w granicach zmiany planu nie występują obszary narażone na zalewanie wodami powodziowymi czy ruchy masowe ziemi,
 - w obowiązującym planie miejscowym wskazano konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych, a niniejsza zmiana planu utrzymuje te zapisy,
 - zapisy zmiany planu nie wprowadzają zmian w odniesieniu do minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, uwzględniono poprzez:
- zmiana planu miejscowego nie zmienia ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów w sposób odbiegający od wniosków właścicieli, tym samym nie wpływa na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze opracowania stwierdzono brak obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - na obszarze opracowania nie występują tereny zamknięte;
 - obszar objęty zmianą planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urzędu naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902; Maksymalna dopuszczona wysokość względna dla zabudowy i obiektów o funkcji technologicznej na obszarze opracowania nie przekracza 20 m n. p. t., zatem wymóg dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy w strefie BRA został spełniony;
 - projekt zmiany planu nie wpływa na obowiązujące dotychczas zapisy dotyczące możliwości prowadzenia działań ratowniczych;
- h) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym przedmiotową procedurą nie wprowadzano zmian w planie miejscowym w zakresie obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- ustalenia zmiany planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu,
 - zmiana planu nie wpływa na istniejący i projektowany dotychczas układ komunikacyjny ani rozwój systemów infrastruktury technicznej;

- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, a w kolejnych etapach poprzez możliwość zapoznania się z projektem zmiany planu podczas konsultacji społecznych oraz składania uwag;
- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
 - publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
 - umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
 - poddanie projektu planu konsultacjom społecznym,
 - [\(zapis zostanie uzupełniony po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych\);](#)
- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez: utrzymanie dotychczasowych zapisów planu.

11) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Strzelec Opolskich rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Wziął także pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt zmiany planu nie wpływa na przeznaczenie poszczególnych terenów mieszkaniowych, a zmiany wprowadzone na terenie szpitala wynikają ze złożonych wniosków.

Wszystkie wnioski (w tym również wnioski które wpłynęły poza wyznaczonym terminem) zostały rozpatrzone przez Burmistrza. Sposób rozpatrzenia wniosków był uwarunkowany zgodnością z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, istniejącym sposobem zagospodarowania, racjonalnością w przeznaczaniu terenów pod zabudowę wynikającą z procesów demograficznych i społeczno-gospodarczych, dążeniem do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz interesem publicznym i prywatnym.

Przedmiotowa zmiana planu wpływa pozytywnie na poprawę warunków działania Szpitala Powiatowego i ład przestrzenny na obszarze zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie nie wywołuje negatywnych skutków ekonomicznych dla budżetu gminy.

12) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany planu uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego ani rozlewania się zabudowy. Umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego. Nie powoduje również zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

13) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich” uchwalony Uchwałą Nr V/20/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 11 lutego 2015 r. poz. 315), zmieniony 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), które pod względem formalnym zachowują swoją ważność.

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Strzelce Opolskie /2014-2018/” zatwierdzona uchwałą Nr LI/420/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 września 2018 r. stwierdza aktualność przedmiotowego planu miejscowego, jednak nie wyklucza to możliwości wprowadzenia zmian.

Przystąpienie do sporządzania zmiany „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich*” wynika przede wszystkim z potrzeby zapewnienia możliwości budowy farmy fotowoltaicznej na części

działki Szpitala Powiatowego im. Prałata J. Głowatzkiego w Strzelcach Opolskich z przeznaczeniem pozyskanej energii na potrzeby własne oraz dostosowanie zapisów planu dotyczących terenów mieszkaniowych w rejonie ul. Miodowej do aktualnej polityki gminy i potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu zmiany planu miejscowego, w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej oraz dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

14) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt zmiany planu miejscowego nie wywołuje skutków finansowych związanych z budową infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy.