

**Projekt**

z dnia 16 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
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”**

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 z późn. zm.), 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 – tereny 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 każdym 3 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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 1UZ 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: 1UZ, KDGP, KDGI, KDG2, 1KD, 2KD, 3KD, KDD, KDX1, KDX2, KDX3, ZD, Z1, Z2, Z3, WS, E1, E2 i 1IE;**
- 2) **30% – dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF;**
- 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** – 0,4, przy czym dla zabudowy szeregowej – 0,5,
    - na terenie oznaczonym symbolem **2MN** – 0,4,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **3MN** – 0,4, przy czym dla zabudowy szeregowej – 0,25,
    - na terenie oznaczonym symbolem **2MN** – 0,4,
  - 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,
  - 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  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , kryte dachówką, z dopuszczeniem materiałów dachówkopodobnych, w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy lub szary,
    - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - budynków mieszkalnych wolnostojących i w zabudowie grupowej – 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, bliźniaczej i grupowej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i grupowej – 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 w 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 dachowych 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 i sposób ich realizacji – nie ustala się.”.

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

**§ 4.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

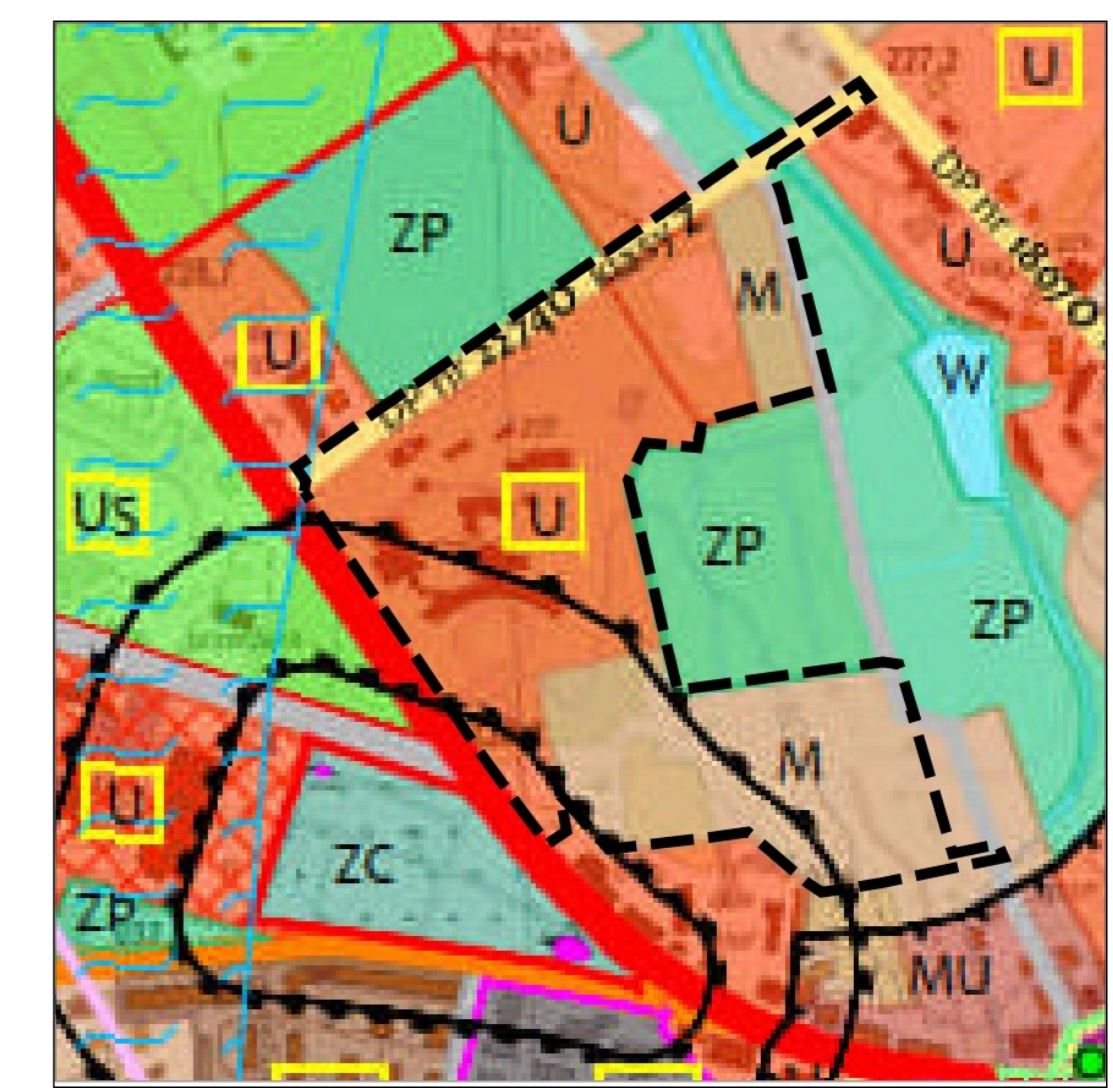
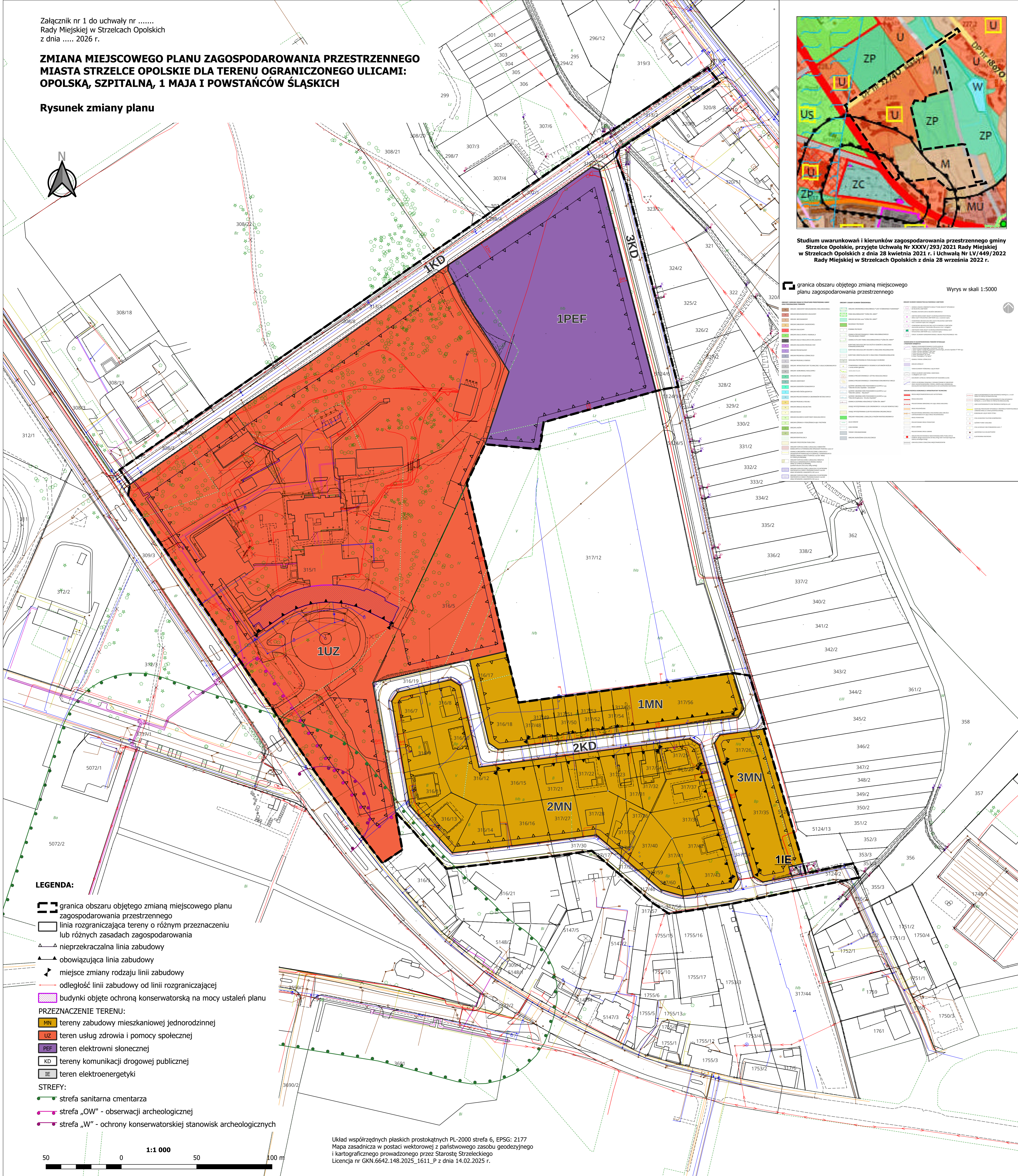
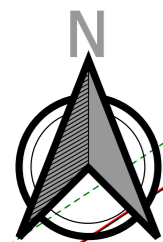
- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;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

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STRZELCE OPOLSKIE DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI: OPOLSKĄ, SZPITALNĄ, 1 MAJA I POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH

## Rysunek zmiany planu



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. i Uchwałą Nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.

Wyrys w skali 1:5000

	granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
	odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej
	budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu

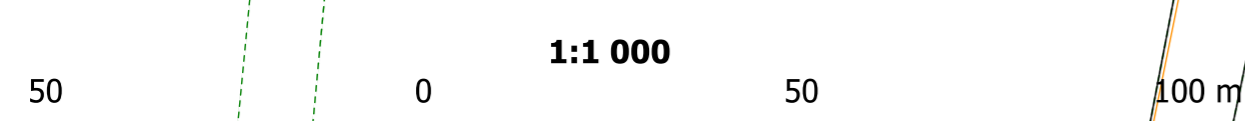
**PRZEZNACZENIE TERENU:**

	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	UZ teren usług zdrowia i pomocy społecznej
	PEF teren elektrowni słonecznej
	KD tereny komunikacji drogowej publicznej
	IE teren elektroenergetyki

**STREFY:**

	strefa sanitarna cmentarza
	strefa „OW” - obserwacji archeologicznej
	strefa „W” - ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

- LEGENDA:**
- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - obowiązująca linia zabudowy
  - miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
  - odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej
  - budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - UZ teren usług zdrowia i pomocy społecznej
  - PEF teren elektrowni słonecznej
  - KD tereny komunikacji drogowej publicznej
  - IE teren elektroenergetyki
- STREFY:**
- strefa sanitarna cmentarza
  - strefa „OW” - obserwacji archeologicznej
  - strefa „W” - ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 6, EPSG: 2177  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Strzeleckiego  
Licencja nr GKN.6642.148.2025\_1611\_P z dnia 14.02.2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2026 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich stwierdza, że zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich” nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w postaci cyfrowej.