

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 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 **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, KDG1, 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 200 m²,
 - 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.

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.

Strzelce Opolskie, dnia 12 marca 2026 r.

**Pan Bogdan Małycha
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Strzelcach Opolskich
w miejscu**

Proszę o skierowanie pod najbliższe obrady sesji Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich”.

Projekt zmiany planu miejscowego zostanie przedstawiony na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Majątku Gminy.

W świetle obowiązujących zapisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) procedura formalno-prawna sporządzenia projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu ograniczonego ulicami: Opolską, Szpitalną, 1 Maja i Powstańców Śląskich” została zakończona.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z ww. ustawą.

W związku z powyższym projekt zmiany planu miejscowego może być skierowany pod obrady Rady Miejskiej w celu jego uchwalenia.

W załączeniu:

- uzasadnienie do uchwały
- projekt zmiany planu miejscowego składający się z:
 - uchwały; rysunku zmiany planu;
 - rozstrzygnięcia 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; dane przestrzenne
- raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

BURMISTRZ
Jan Wróblewski
Jan Wróblewski

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) Aa

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVI/...../2026

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 marca 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) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przystąpiła do sporządzenia zmiany planu Uchwałą Nr XII/91/2025 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”.
- 2) Przedmiotowa zmiana planu miejscowego została sporządzona 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 rozporządzenia 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. 2 i 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.), procedura planistyczna prowadzona jest na podstawie przepisów w brzmieniu nadanym tą ustawą, z uwzględnieniem nowych definicji dla obszaru objętego zmianą planu.
- 4) Zmiana planu miejscowego dotyczy części tekstowej i graficznej planu wymienionego w pkt 5 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, o której mowa w pkt 1.
- 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) przez publikację w prasie ogłoszenia z dnia 16 kwietnia 2025 r. (tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 16(1329) z okresu 22-28 kwietnia 2025 r.), przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego, Plac Myśliwca 1, obwieszczenia z dnia 16 kwietnia 2025 r. (w okresie 22 kwietnia – 16 maja 2025 r.) oraz przez udostępnienie ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego, a także przez pisemne zawiadomienie z dnia 16 kwietnia 2025 r. instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu, Burmistrz Strzelce Opolskich poinformował o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany 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 WOOS.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, proponowanych form ochrony przyrody, korytarzy ekologicznych, audytu krajobrazowego, a także krajobrazów naturalnych o wysokich /szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych.

Projekt zmiany 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 zmiany planu wpłynęły trzy wnioski,
- d) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu zmiany planu wpłynęło dziewięć pism zawierających wnioski od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu,
- 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) projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie,
- g) do projektu zmiany planu nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- h) 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,
- i) przez publikację w prasie ogłoszenia z dnia 19 listopada 2025 r. (tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 47(1360) z okresu 25 listopada – 1 grudnia 2025 r.), przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego, Plac Myśliwca 1, obwieszczenia z dnia 19 listopada 2025 r. (w okresie 26 listopada – 23 grudnia 2025 r.) oraz przez udostępnienie ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego, a także w aplikacji mMieszkaniec, Burmistrz Strzelec Opolskich poinformował o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu i możliwości składania uwag w terminie do dnia 23 grudnia 2025 r.,
- 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) projekt zmiany planu miejscowego w części dotyczącej terenów: 1MN, 2MN i 3MN wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano ponownym konsultacjom społecznym, które

były przeprowadzone w dniach od 28 stycznia do 24 lutego 2026 r. w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta. Z każdej formy konsultacji sporządzono protokół stanowiący załącznik do raportu podsumowującego,

- m) przez publikację w prasie ogłoszenia z dnia 20 stycznia 2026 r. (tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 4(1368) z okresu 27 stycznia – 2 luty 2026 r.), przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego, Plac Myśliwca 1, obwieszczenia z dnia 20 stycznia 2026 r. (w okresie 27 stycznia – 25 lutego 2026 r.) oraz przez udostępnienie ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego, a także w aplikacji mMieszkaniec, Burmistrz Strzelce Opolskich poinformował o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu i możliwości składania uwag w terminie do dnia 24 lutego 2026 r.,
 - n) podczas ponownych konsultacji społecznych do projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi,
 - o) projekt zmiany planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych został przekazany do uchwalenia.
- 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”, 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.
- 9) Projekt zmiany 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 zmianie miejscowego planu 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju: w wymiarze środowiskowym - utrzymano wysoki stopień powierzchni biologicznie czynnej, co wpłynie pozytywnie na bioróżnorodność obszaru oraz utrzymanie prawidłowego mikroklimatu, utrzymano odnawialne źródła energii do zaopatrzenia budynków w prąd i ciepło, co skutkować będzie redukcją emisji zanieczyszczeń. Wprowadzono również teren elektrowni słonecznej, który w znaczący sposób wpłynie na wzrost udziału energii z OZE w bilansie energetycznym szpitala powiatowego oraz wpłynie na zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i opóźni zmiany klimatu; w wymiarze społecznym: nastąpi poprawa jakości życia mieszkańców w związku z zapewnieniem możliwości rozbudowy szpitala i poprawą dostępu do usług zdrowia; w wymiarze ekonomicznym: produkcja energii odnawialnej na potrzeby szpitala wpłynie na poprawę warunków jego funkcjonowania;
 - c) 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 wygrozdzenie przestrzenne,
 - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu:
 - zmiana planu pozostaje bez wpływu na formy ochrony przyrody oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych,

- brak zmian w ustaleniach zmienianego obowiązującego planu miejscowego w zakresie dotyczącym poziomu hałasu, ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, gospodarki odpadami,
 - w granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża kopalin,
 - wprowadzenie odnawialnych źródeł energii oraz zachowanie wysokiego stopnia powierzchni biologicznie czynnej zmniejsza podatność obszaru na zmiany klimatu,
- e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez utrzymanie ochrony obiektów wyszczególnionych w gminnej ewidencji zabytków;
- f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:
- na terenie IUZ 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 zmienianym 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,
- g) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności: zmiana planu miejscowego nie zmienia ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów w sposób odbiegający od wniosków właścicieli, tym samym nie wpływa na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni,
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze objętym zmianą planu 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 objętym zmianą planu nie występują tereny zamknięte,
 - obszar objęty zmianą planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia 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,

- i) potrzeby interesu publicznego: na obszarze objętym zmianą planu nie wprowadzano zmian w zakresie obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- j) 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,
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do zmiany planu, a w kolejnych etapach poprzez możliwość zapoznania się z projektem zmiany planu podczas konsultacji społecznych oraz składania uwag oraz przez publikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej projektu zmiany planu przekazywanego do opiniowania i uzgodnień, poddawanego konsultacjom społecznym i przedstawionego radzie gminy wraz z niezbędnymi dokumentami,
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
 - publikację ogłoszeń w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego i w aplikacji mMieszkaniec,
 - umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do zmiany planu,
 - publikację wykazu wniosków złożonych do zmiany planu,
 - poddanie projektu zmiany planu konsultacjom społecznym,
 - umożliwienie zainteresowanym złożenia uwag do projektu zmiany planu,
 - publikację raportu podsumowującego konsultacje społeczne,
 - publikację projektu zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej na każdym etapie procedury planistycznej,
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez utrzymanie w tym zakresie dotychczasowych zapisów zmienianego planu,
- n) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym zmianą planu nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; jednocześnie na terenie na terenie 1UZ jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, co umożliwi budowę obiektów służących zabezpieczeniu ludności w sytuacjach kryzysowych,
- o) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – na obszarze objętym zmianą planu nie występują grunty rolne podlegające uprawom; uwzględniając położenie obszaru opracowania zmiany planu w centrum miasta, nie stanowi on rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. 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 ładu 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 i nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę.

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 /2018-2023/” zatwierdzona Uchwałą Nr LXXVII/627/2024 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2024 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. z 2024 r. poz. 1411 i 731), 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.