



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 23 października 2026 r.

Poz. 2583

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 23.10.2026 15:21:49



UCHWAŁA NR XXXVII/220/26 RADY MIEJSKIEJ W STRZELECKACH

z dnia 22 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Smolarnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 912, poz. 781, poz. 864), w związku z Uchwałą nr XXVI/159/25 Rady Miejskiej w Strzeleckach z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Smolarnia, Rada Miejska w Strzeleckach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Smolarnia, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Strzeleckach, iż jest on zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy Strzelecki przyjętego uchwałą nr XXXV/212/26 Rady Miejskiej w Strzeleckach z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Strzelecki.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanym dalej rysunkiem planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzeleckach;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi (stanowiące więcej niż 60%

wydzielonego w planie terenu); w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń podstawowych mogą one występować w dowolnych proporcjach lub każde samodzielnie;

- 6) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe w sposób określony w przepisach szczegółowych; w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń uzupełniających mogą one występować w dowolnych proporcjach;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków i budowli nadziemnych od dróg i innych terenów;
- 8) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12°;
- 10) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem od 20° do 45°;
- 11) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są symetryczne i posiadają jednakowy kąt nachylenia połaci;
- 12) **dachu pulpitowym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy o jednej połaci dachowej nachylonej pod kątem nie większym niż 45°;
- 13) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne, wiaty, altany), a także urządzenia budowlane;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 337 „Lasy Niemodlińskie” (cały obszar objęty planem);
- 6) Krajobraz priorytetowy nr 16-318.55-01 „Bory Niemodlińskie” określony w Audycie Krajobrazowym Woj. Opolskiego;
- 7) wymiarowanie w metrach.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 4. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren dróg lokalnych oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;
- 7) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem **IE**.

§ 5. Na terenach, o których mowa w §4, można:

1) lokalizować:

- a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
- b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) urządzać zieleni towarzyszącą.

§ 6. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 4, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.1. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące dopuszczenia, nakazy, zakazy i ograniczenia w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:

- 1) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zapewnić dostęp działek budowlanych do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych;
- 3) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię działki 10 m², minimalną szerokość frontu działki 5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją $\pm 30^\circ$;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej MNW, MNW-U zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych, usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie.

2. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
 - a) ścianami równoległe do frontu lub bocznych granic działki,
 - b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się układ zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;
- 2) na działkach, na których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linie zabudowy w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków: odcienie beżów, rozbielonych żółci, szarości i bieli lub naturalne kolory materiałów wykończeniowych: cegły, drewna, betonu, metalu, naturalnego kamienia;
- 4) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni;
- 5) dachy płaskie: rodzaj i kolor pokrycia dowolny;
- 6) przy rozbudowanie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć materiałem podobnym rodzajem i kolorem jak dach nad istniejącą częścią budynku, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich;

7) parametry określone w pkt 4-6 nie dotyczą: tarasów, werand i ogrodów zimowych.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły budynku, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym.

4. Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – 15 m.

§ 8. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (m.p.), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW): 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U): 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 3) dla terenów usług: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

2. Dla wskaźnika miejsc postojowych dla usług należy rozumieć także lokale wbudowane w ramach terenu mieszkaniowego.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę ilości miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 m.p.

5. Ustalenie ust. 4 nie dotyczy działek, na których wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4 m.p.

6. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają przepisy szczegółowe.

7. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów przyjmując nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek użyteczności publicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - c) na terenach usług (U):
 - w przypadku usług zdrowia i pomocy społecznej jako „tereny pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - w przypadku usług edukacji jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - w przypadku terenów usług sportu i rekreacji jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej;

4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastrukturalnych przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony wód:

- 1) ze względu na położenie części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 337 „Lasy Niemodlińskie” zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 2) należy zachować ciekę na terenach o innym przeznaczeniu, z możliwością przykrycia ich koryt przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni i biogazowni rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji myjni samochodowych i stacji paliw.

4. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. Zakaz lokalizacji działalności związanej z przetwarzaniem i magazynowaniem odpadów.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. W planie miejscowym nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad.

§ 11. W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Strzeleczek, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się stosowania barier architektonicznych, stanowiących ograniczenie dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania innych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego kod krajobrazu 16-318.55-01 – Bory Niemodlińskie” określonego w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego, przyjętym Uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu określone w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego.

4. Obszar w granicach planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

Rozdział 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDL, KDD, KR określone na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne:
 - a) drogę wojewódzką nr 414,
 - b) drogę powiatową nr 1207 O (ul. Opolską),
 - c) drogę gminną nr 106439 O (ul. Pachów);
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
 - a) rozbudowę drogi publicznej KDL,
 - b) budowę drogi publicznej KDD,
 - c) budowę terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 4) dopuszcza się etapową budowę, rozbudowę oraz przebudowę dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi;
- 5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) modernizacja, przebudowa, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, możliwa jest na wszystkich określonych w planie terenach;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej (gminnej) lub z indywidualnych ujęć wody,
 - b) do celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do układu kanalizacji sanitarnej po niezbędnej rozbudowie, do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
 - b) do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z układem kanalizacji deszczowej,
 - c) do systemu wód powierzchniowych, do rowów i innych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) do zbiorników na wody opadowe zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z dystrybucyjnej sieci gazowej po niezbędnej budowie lub rozbudowie,
 - b) ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
 - b) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - c) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej lub rozbudowanej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia (nadziemnej lub podziemnej) powiązanej z istniejącym układem zewnętrznym,
 - b) z odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji z zapewnieniem stałego dostępu na wszystkich terenach,
 - e) budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - f) dopuszcza się przełożenie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na terenach zabudowy, kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową,
 - g) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne,
 - h) wysokość słupów linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia 15 kV: do 15 m,
 - i) dopuszcza się rozbudowę linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) w zakresie zapewnienia telekomunikacji:
 - a) z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej powiązanych z istniejącym układem zewnętrznym,
 - b) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się przełożenie istniejących napowietrznych linii teletechnicznych na terenach zabudowy, kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 18. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ III

Przepisy szczegółowe

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna: od terenu 1KDD, 1KR, 2KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 8,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - wyznaczone na terenie lub zagłębione pod ziemią,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki,
 - wiaty garażowe;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość: 12 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym,
 - strome symetryczne dwu- lub wielospadowe lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, wiaty garażowe:
 - maksymalna wysokość: 5 m przy dachach stromych, 3 m przy dachach płaskich,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, pulpitowe lub dachy płaskie w kolorze jak w budynku mieszkalnym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - c) wysokość budowli: do 6 m;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna: od terenu 1KDD, 1KR,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 8,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - wyznaczone na terenie lub zagłębione pod ziemią,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki,
 - wiaty garażowe;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe:
 - maksymalna wysokość: 12 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym,
 - strome symetryczne dwu- lub wielospadowe lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, wiaty garażowe:
 - maksymalna wysokość: 5 m przy dachach stromych, 3 m przy dachach płaskich,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, pulpitowe lub dachy płaskie w kolorze jak w budynku mieszkalnym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - c) wysokość budowli: do 6 m;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 30^\circ$;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: teren usług, z wykluczeniem: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna: od terenu 1KDL,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 8,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - wyznaczone na terenie lub zagłębione pod ziemią,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki,
 - wiaty garażowe;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe:
 - maksymalna wysokość: 12 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym,
 - strome symetryczne dwu- lub wielospadowe lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, wiaty garażowe:
 - maksymalna wysokość: do 6 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, pulpitowe lub dachy płaskie w kolorze jak w budynku mieszkalnym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - c) wysokość budowli: do 12 m;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4000 m².

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) parametry techniczne drogi:

- a) klasa techniczna: droga lokalna (L),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
 - c) podane w lit. b szerokości należy zwiększyć:
 - w miejscach poszerzeń, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, w miejscu ścięć narożnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 5) przeznaczenie terenu podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 6) parametry techniczne drogi:
- a) klasa techniczna: droga dojazdowa (D),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
 - c) podane w lit. b szerokości należy zwiększyć:
 - w miejscach poszerzeń, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, w miejscu ścięć narożnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi;
- 7) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KR: 6 m,
 - 2KR: 6 m,
 - b) podane w lit. b szerokości należy zwiększyć:
 - w miejscach poszerzeń, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, w miejscu ścięć narożnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1IE,

- 4) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,
 - b) dachy: dowolne,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna: od terenu 1KDL,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych: nie ustala się;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 10 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^\circ$,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 m².

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzeleczek.

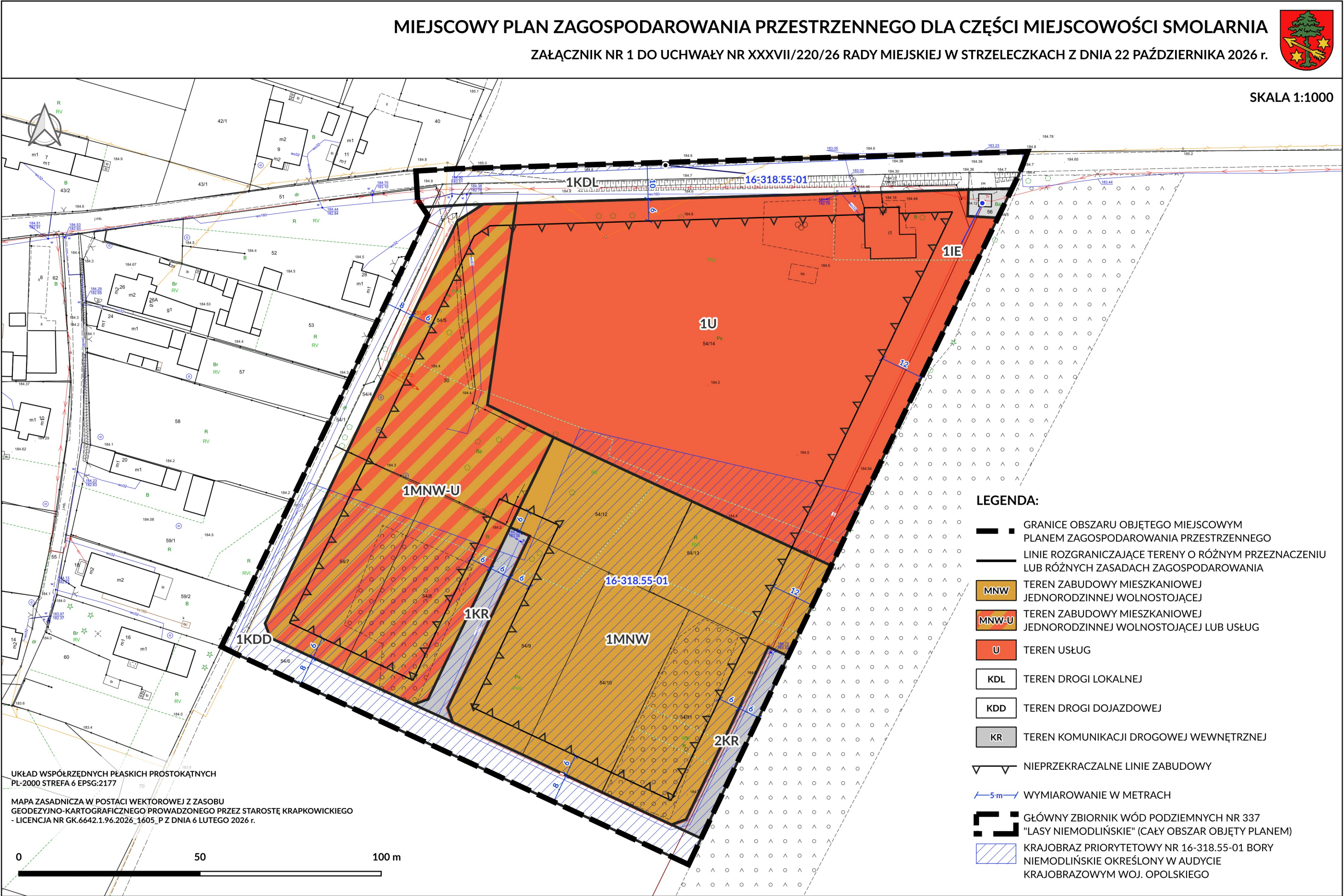
§ 27. Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) uchwała nr VI/50/03 Rady Gminy Strzelecзки z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług we wsi Smolarnia (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 35 poz. 821);
- 2) uchwała nr XLI/294/09 Rady Gminy Strzelecзки z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności usługowej we wsi Smolarnia (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2010 r. Nr 22 poz. 346).

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzeleczkach.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzeleczkach

Włodzimierz Wolny



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/220/26
Rady Miejskiej w Strzeleczkach
z dnia 22 października 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W STRZELECZKACH
w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 912, poz. 781, poz. 864) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Smolarnia, Rada Miejska w Strzeleczkach rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Smolarnia;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje związane z budową, rozbudową i przebudową układu komunikacyjnego – dróg publicznych gminnych;
- 3) inwestycje komunikacyjne określone w pkt 2 obejmują urządzenia towarzyszące (chodniki, zielen, oświetlenie);
- 4) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje związane z przebudową i budową infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi,
 - b) kanalizacja sanitarna,
 - c) kanalizacja deszczowa,
 - d) oświetlenie drogowe.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Strzeleczki;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Strzeleczki;
- 6) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,

- b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub odbywać się będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/220/26

Rady Miejskiej w Strzeleckach

z dnia 22 października 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę