

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”

1. Do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich” przystąpiono w dniu 14 czerwca 2023 r. podejmując Uchwałę Nr LXIX/542/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich.
2. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
3. W miejscowym planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:
 - a) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - b) koncentrację terenów nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej w terenach bezpośrednio przylegających do istniejących lub projektowanych dróg publicznych, wraz z obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym charakteryzujących się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia opisane w ppkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez:
 - a) określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad gospodarki odpadami oraz zasad zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
 - b) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie”,
 - c) Ochrona gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych poprzez ustalenie rolniczego sposobu zagospodarowania.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów dróg publicznych o szerokości odpowiedniej dla realizacji elementów urządzenia drogi tj. chodniki i ścieżki rowerowe,

- b) określenie wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych (w tym również dla osób niepełnosprawnych),
 - c) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie terenów rozwoju nowej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
 - 7) prawo własności – poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z innymi przepisami kształtują to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie określono z uwagi na brak terenów, obiektów i urządzeń służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
 - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem uwzględniono tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, tj.: tereny dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych, a także zieleni urządzonej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 28(1238) z okresu 11 - 17 lipca 2023 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do projektu zmiany planu w terminie do dnia 1 sierpnia 2023 r.,
 - c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 22 (1283) z okresu 28 maja - 3 czerwca 2024 r.; „Informator strzelecki” Nr 5 (338) z maja 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 5 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r.,
 - d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich oraz na stronie internetowej,
 - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, w dniu 11 czerwca 2024 r.,

- f) wyznaczenie w ogłoszeniach terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu (tj. do dnia 9 lipca 2024 r.);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ustalenie nowego terenu infrastruktury technicznej - wodociągowej, na potrzeby uzdatniania wód podziemnych.
4. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Burmistrz Strzelec Opolskich, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 5 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r.

~~W ramach wyłożenia, o którym mowa powyżej, zostały wniesione uwagi...~~

Na podstawie złożonych wniosków oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu zmiany planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również nie ma potrzeby rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. W planie ustalono tereny dla sytuowania zabudowy, w tym przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach jak również nowe, których dotychczasowe przeznaczenie wykluczało taką możliwość; nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały ustalone z uwzględnieniem wszystkich wymogów Art. 1 ust. 4 ustawy.
6. Dokonując korekt niektórych parametrów zabudowy na terenie objętym zmianą planu, opracowano następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) „Inwentaryzację urbanistyczną”;
 - 2) „Analizę opracowania ekofizjograficznego gminy Strzelce Opolskie”;
 - 3) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”;
 - 4) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ostatnio wykonana analiza została przyjęta Uchwałą Nr LI/420/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie i aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Strzelce Opolskie.

Zgodnie z ww. Uchwałą, stwierdzono częściową nieaktualność następujących planów miejscowych:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich”, przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 13 stycznia 2006 r. Nr 2, poz. 32);
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94”, przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/419/06 Rady

Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285);

~~Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez~~

~~8. Wpływ na finanse publiczne, w tym, budżet gminy.~~

~~Według „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”, realizacja zmiany planu powinna w przyszłości skutkować dodatkowymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości, przy jednoczesnej konieczności poniesienia wydatków z budżetu gminnego na cele związane z rozbudową komunikacji kołowej i infrastruktury technicznej.~~