

## UZASADNIENIE

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

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przystąpiła Uchwałą Nr LIX/470/2022 z dnia 30 listopada 2022 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem 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) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ projekt planu miejscowego został przekazany do uzgadniania i opiniowania przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 i poz. 1113). Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem, wynoszącą około 1640 ha, projekt planu sporządzono w skali 1:2000, z wykorzystaniem map zasadniczych w postaci wektorowej, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów nie naruszają 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. i Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r. Wyjątek stanowią tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami 3PEF i 4PEF, które zostały wyznaczone w związku z wydanymi pozwoleniami na budowę elektrowni słonecznej o mocy 13,2 i 1,24976 MW (Decyzje Starosty Strzeleckiego Nr 265/2023 z 28.09.2023 r. i Nr 12/2004 z 17.01.2024 r.). Zgodnie z art. 67 ust 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych jest wyłączona z obowiązku stwierdzenia zgodności ze studium.
4. W projekcie planu uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe wsi uwzględniono poprzez ograniczenie zabudowy do zabudowy przede wszystkim uzupełniającej, bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
  - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez:

- a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu, określenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad gospodarki odpadami oraz zasad zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii,
  - b) uwzględnienie występowania form ochrony przyrody ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
    - rezerwatu przyrody „Tęczynów”,
    - stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin,
    - siedlisk przyrodniczych,
  - c) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” i GZWP nr 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie”,
  - d) ograniczenie wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz brak konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
  - e) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) wprowadzenie zakazu:
    - lokalizacji biogazowni,
    - składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
    - prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
    - lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez objęcie ochroną konserwatorską obiektów zabytkowych, ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego zespołu pałacowo-folwarcznego wraz z parkiem krajobrazowym, ustalenie zasad ochrony dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz poprzez kształtowanie zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących historycznych budynków.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek, w związku z czym teren ten nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
- 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem, jak i prawo własności. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego, oraz w maksymalnym stopniu uwzględniono prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

- 8) Potrzeby interesu publicznego – ze względu na nieznaczny rozwój planowanej zabudowy wsi, ustalenia planu generują niewielką ilość budowy nowych sieci technicznych związanych z realizacją ustaleń planu. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenie uwag dotyczących projektu planu, również w postaci elektronicznej.
- 11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
  - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej (Tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 18 (1228) z dnia 2 maja 2023 r., jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i sołectwa Szymiszów Wieś i Szymiszów Osiedle), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o przystąpieniu do sporządzenia planu,
  - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu (w wyznaczonym terminie do dnia 24 maja 2023 r. wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
  - c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej (Tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 3 (336) z dnia marzec 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i sołectwa Szymiszów Wieś i Szymiszów Osiedle), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, jak też wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 marca 2024 r. do 16 kwietnia 2024 r.,
  - d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
  - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 9 kwietnia 2024 r.,
  - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie do dnia 30 kwietnia 2024 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
  - g) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej (Tygodnik „\_\_\_\_\_” Nr \_\_ (\_\_\_\_) z dnia \_\_\_\_\_ 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i sołectwa Szymiszów Wieś i Szymiszów Osiedle), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich – o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 czerwca 2024 r. do 9 lipca 2024 r.,
  - h) zapewnienie społeczeństwu dostępu do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
  - i) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 czerwca 2024 r.,
  - j) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

- 12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. 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. Po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu Burmistrz Strzelec Opolskich, działając zgodnie z art. 17 pkt 12 ww. ustawy rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. Po zakończeniu ponownego wyłożenia do publicznego wglądu przewidziane jest rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 12 ww. ustawy. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych; występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan opracował następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) „Analizę ekofizjograficzną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów”, dokonaną w celu sformułowania wniosków, które powinny zostać uwzględnione w planie miejscowym, przede wszystkim w oparciu o „Opracowanie ekofizjograficzne Gminy Strzelce Opolskie” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
  - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu tych terenów do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
8. 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.

Dla obszaru wsi Szymiszów objętego projektem planu aktualnie obowiązują:

- 1) od dnia 27 listopada 2006 r. „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. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285);
- 2) od dnia 17 kwietnia 2009 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Osiedle”, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/257/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Osiedle (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2009 r. Nr 18, poz. 286);
- 3) od dnia 17 kwietnia 2009 r. „Miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Wieś”, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/258/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Wieś (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2009 r. Nr 18, poz. 287).

Ponadto, część obszaru objęta projektem planu nie posiada żadnego obowiązującego planu.

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr LI/420/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich 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 obowiązujące plany miejscowe wymienione w punktach: 1, 2 i 3 są nieaktualne w części (§ 3 pkt 8, 13 i 14 Uchwały). Zgodnie z § 5 podjętej Uchwały Rada Miejska odrębnymi uchwałami przystąpi odpowiednio do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w § 3.

W dniu 25 października 2022 r. Burmistrz Strzelec Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (Nr A.6721.39.2.2022), w której wykazano, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów”, realizacja planu nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. Ze względu na wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz istniejącą infrastrukturę drogową wokół terenów zurbanizowanych, nie wystąpi konieczność poniesienia nakładów na ich budowę. Ograniczony zakres i głębokość transformacji projektowanego planu miejscowego, który generalnie powiela dotychczasowy sposób zagospodarowania, nie przyczyni się do wystąpienia znaczących dla budżetu gminy dochodów.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów”.