

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”

1. Do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej” przystąpiono w dniu 28 czerwca 2023 r. podejmując Uchwałę Nr LXX/546/2023 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich.
2. Niniejsza 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) 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 zmianie planu 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 zmianę zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; uwzględnienie uwarunkowań lokalnych, w tym istniejących trenów przemysłowych w ramach „Strefy Ekonomicznej Strzelce Opolskie”.
 - 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 – nie określono z uwagi na ustalenia obowiązującego planu w przedmiotowym zakresie, czyli:
 - a) zasady 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 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie określono z uwagi na brak obszarów i obiektów ochrony konserwatorskiej, obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono z uwagi na ustalenia obowiązującego planu w przedmiotowym zakresie, czyli wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych (w tym również dla osób niepełnosprawnych) oraz minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez korektę przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 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 nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – ustalono możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii słonecznej, o mocy przekraczającej 100 kW; nie określono zasad rozwoju pozostałych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwagi na ustalenia obowiązującego planu w przedmiotowym zakresie;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu, ~~wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich oraz na stronie internetowej, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag;~~
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 17(1278) z okresu 23–29 kwietnia 2024 r., „Informator Strzelecki” Nr 4(337) kwiecień 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 podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do projektu zmiany planu w terminie do dnia 14 maja 2024 r.,
 - ~~c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr .. z okresu 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 2024 r. do 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 ... 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 ... 2024 r.);~~
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – nie określono z uwagi na ustalenia obowiązującego planu w przedmiotowym zakresie, czyli określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ustalenie nowego terenu infrastruktury technicznej - wodociągowej, w celu realizacji nowego ujęcia wody podziemnej.
4. W zmianie planu 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 ... 2024 r. do 2024 r..~~

~~W ramach wyłożenia, o którym mowa powyżej, nie złożono uwag,~~

~~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 projekcie nie ustalono terenów sytuowania nowej zabudowy; teren zabudowy, którego dotyczy zmiana planu został wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie, z uwzględnieniem wszystkich wymogów Art. 1 ust. 4 ustawy.
6. Dokonując korekty przeznaczenia podstawowego na terenach objętych zmianą planu, opracowano następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
 - 1) „Inwentaryzację urbanistyczną”;
 - 2) „Analizę opracowania ekofizjograficznego gminy Strzelce Opolskie”;
 - 3) Uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach do wniosku o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”;
 - 4) ~~„Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”.~~
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Dla obszaru objętego opracowaniem aktualnie obowiązuje od dnia 10 czerwca 2017 r. „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/255/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 10 maja 2017 r. poz. 1436).

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, wyżej wymieniony obowiązujący plan miejscowy zachowuje aktualność (§ 2 pkt 24 Uchwały).

Ostatnio wykonana analiza została przyjęta Uchwałą Nr LXXXVII/627/2024 Rady Miejskiej z dnia 31 stycznia 2024 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 podjętą Uchwałą Nr LXXXVII/627/2024 ww. obowiązujący plan zachowuje aktualność w całości.

Zasady „uniwersalnego projektowania” - o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, nie mają zastosowania, ponieważ na dzień uchwalenia dokumentu podlegającego zmianie ww. ustawa nie obowiązywała.

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

~~Według „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”, realizacja zmiany planu powinna w przyszłości skutkować dodatkowymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości, przy jednoczesnym braku wydatków z budżetu gminnego, jako skutków finansowych proponowanych zmian.~~