

## 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 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 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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału 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 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 planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich oraz na stronie internetowej, a także zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w dniu 11 czerwca 2024 r.,
    - e) wyznaczenie w ogłoszeniach terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu (tj. do dnia 9 lipca 2024 r.),

- f) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 32 (1293) z okresu 6 sierpnia – 12 sierpnia 2024 r.; „Informator strzelecki” Nr 8 (341) z sierpnia 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 ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 14 sierpnia 2024 r. do 4 września 2024 r.,
  - g) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich oraz na stronie internetowej, a także zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w dniu 22 sierpnia 2024 r.,
  - h) wyznaczenie w ogłoszeniach terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu (tj. do dnia 18 września 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, wniesiono łącznie 21 uwag, które Burmistrz Strzelec Opolskich rozpatrzył zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy rozpatrywaniu wniesionych uwag organ brał pod uwagę interes publiczny i interes prywatny oraz obowiązujące przepisy prawa, a także:

- dotychczasowy sposób zagospodarowania,
- prawo własności,
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią,
- wymagania ochrony środowiska,
- ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Strzelce Opolskie.

W rezultacie, uwzględniono w całości 1 uwagę, 10 uwag uwzględniono w części i 10 uwag nie uwzględniono w całości, w związku z czym dokonano ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w niezbędnym zakresie, w terminie od 14 sierpnia 2024 r. do 4 września 2024 r.

Na podstawie złożonych wniosków oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem 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 planem, 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 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.~~