

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 2024 r. poz. 1130). 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 12 (1273) z dnia 19-25 marca 2024 r. oraz dodatkowo Informator Strzelecki nr 3 (336) marzec 2024), 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 „Strzelec Opolski” Nr 24 (1285) z dnia 11-17 czerwca 2024 r. oraz dodatkowo Informator Strzelecki nr 6 (339) czerwiec 2024), 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, drugim 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

(w wyznaczonym terminie do dnia 23 lipca 2024 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- k) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej (Tygodnik „Strzelec Opolski” Nr 37 (1298) z dnia 10-16 września 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, trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 września 2024 r. do 8 października 2024 r.,
 - l) zapewnienie społeczeństwu dostępu do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
 - m) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 24 września 2024 r.,
 - n) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie do dnia 22 października 2024 r. wpłynęły/nie wpłynęły uwagi, które podlegają rozpatrzeniu w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 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 plan 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 Strzelce 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 znaczącym 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 znaczących nakładów na ich budowę. Duże możliwości uzyskania znacznych dochodów podatkowych dają zmiany w obrębie projektowanych terenów przeznaczonych do zabudowy usługowej oraz terenów elektrowni słonecznych. Oba rodzaje dochodów mogą w ciągu 10 lat przynieść dochód znacznie przewyższający sumę prognozowanych wydatków związanych wykupem gruntów i budową gminnej drogi dojazdowej.

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