

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../..... Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 października 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 przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) z uwzględnieniem przepisów przejściowych, tj. 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) 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 planie miejscowym 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, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - b) koncentrację terenów nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej i usługowej na 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 GZWP Nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie”,
 - c) uwzględnienie położenia części obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej,
 - d) ochronę 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1411) – 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 do parkowania, w tym również miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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, 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 dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, w tym przez jego udostępnienie w BIP, organizację dyskusji publicznych 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 33(1243) z okresu 14 - 21 sierpnia 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 planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do projektu planu w terminie do dnia 5 września 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, sołectwa Rożniatów i Suche Łany), 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 wносить 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 – 12 sierpnia 2024 r.; „Informator Strzelecki” Nr 8 (341) z sierpnia 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu, sołectwa Rożniątów i Suche Łany), 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 wodociągów na potrzeby ujęcia wody służącego zbiorowemu zaopatrzeniu ludności.
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.

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.

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 jedną uwagę i w części dziesięć uwag oraz nie uwzględniono w całości dziesięć uwag, w związku z czym dokonano ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w niezbędnym zakresie, w terminie od 14 sierpnia 2024 r. do 4 września 2024 r.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan opracował 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. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w pkt 3 ppkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez umożliwienie wykorzystania potencjalnego dostępu terenów do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, adekwatnie dla planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Dla obszaru objętego planem aktualnie obowiązują:

- 1) od dnia 13 lutego 2006 r. „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. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 13 stycznia 2006 r. Nr 2, poz. 32);
- 2) 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);
- 3) od dnia 27 stycznia 2012 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Roźniątów”, przyjęty Uchwałą Nr XV/82/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obszaru obejmującego zachodnią część miasta Strzelce Opolskie oraz część wsi Roźniątów (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 grudnia 2011 r. Nr 152, poz. 1955);
- 4) od dnia 6 listopada 2015 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego”, przyjęty Uchwałą Nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 września 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 22 października 2015 r. poz. 2234);
- 5) od dnia 16 maja 2016 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego”, przyjęty Uchwałą Nr XX/153/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie ul. Henryka Pobożnego (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 15 kwietnia 2016 r. poz. 920);
- 6) od dnia 3 września 2017 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich”;

przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/283/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 3 sierpnia 2017 r. poz. 2078).

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, zwaną dalej „Uchwałą”, obowiązujące plany miejscowe wymienione wyżej w punktach 1 i 2 są nieaktualne w części (§ 3 pkt 5 i 8 Uchwały), a obowiązujące plany miejscowe wymienione w punktach 3, 4, 5 i 6 zachowują aktualność (§ 2 pkt 5, 18, 21 i 26 Uchwały). Zgodnie z § 5 Uchwały Rada Miejska odrębnymi uchwałami przystąpi odpowiednio do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w § 3, dla których stwierdzono nieaktualność w części.

W dniu 31 maja 2023 r. Burmistrz Strzelec Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (pismo Nr A.6721.40.2.2023), w której wykazał zasadność przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego.

W związku z powyższym sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest zasadne.

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 określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także ustalenie nowych terenów dróg publicznych i terenów komunikacji pieszo-rowerowej.

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

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

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego południową część Osiedla Piastów Śląskich”.