

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 2024 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 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. 1 i 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 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 terenów przemysłowych w ramach obszaru przemysłowego KSSE;
 - 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 zwiększanie skali wykorzystania energii odnawialnej; pozostałe wymagania ochrony środowiska określają 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 oraz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków na obszarze objętym zmianą planu;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – nie określono z uwagi na ustalenia obowiązującego planu w przedmiotowym zakresie, czyli wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę dla celów ochrony przeciwpożarowej, a także dopuszczenie na terenach przemysłowych farm fotowoltaicznych będących mniej agresywnym sposobem wykorzystania terenów przeznaczonych pod przemysł I i II grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 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 zmiany planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
 - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym projektem zmiany planu 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 i geotermalnej (na terenach o symbolu P), 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, w tym przez jego udostępnienie w BIP, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu;
 - 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 i sołectw Farska Kolonia i Rozmierka), 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 39(1300) z okresu 24-30 września 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i sołectw Farska Kolonia i Rozmierka), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 2 października 2024 r. do 22 października 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 16 października 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 5 listopada 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 uwzględnienie ujęć wody podziemnej i ich stref ochronnych.
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 oraz inwestorów, dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów.

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.

Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 2 października 2024 r. do 22 października 2024 r.

W ramach wyłożenia, o którym mowa powyżej, wniesiono łącznie dwie uwagi, 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 prywatny oraz obowiązujące przepisy prawa, a także:

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

W rezultacie nie uwzględniono złożonych uwag.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
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. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla zabudowy nastąpiło w sposób opisany w pkt 3 ppkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia.
8. 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 plan 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 (§ 2 pkt 10 Uchwały).

W dniu 15 czerwca 2023 r. Burmistrz Strzelec Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (pismo Nr A.6721.42.9.2023), w której wykazał zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego.

Zmiana planu nie powoduje zmian w stosunku do obowiązujących przepisów planu w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, które zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt 3 ppkt 5.

9. 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 skutki finansowe proponowanych zmian.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla terenu strefy ekonomicznej”.