UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przystąpiła Uchwałą Nr LXX/551/2024 z dnia 28 czerwca 2023 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 z późn. zm.). Zgodnie z art. 67 ust 3 pkt 4 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 (w zakresie przepisów niewymienionych w art. 67 ust 3 pkt 1-3) została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ postępowanie zostało wszczęte i niezakończone 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 2024 r. poz. poz. 1112 z późn. zm.). Projekt planu sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem map zasadniczych w postaci wektorowej, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej 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 2022r.
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 miasta oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
   2) Walory architektoniczne i krajobrazowe 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 cieplną z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii,
      b) uwzględnienie występowania złoża „Strzelce Opolskie I" WW 1930 wapieni i margli przemysłu wapienniczego oraz wapieni i margli przemysłu cementowego (kopalina towarzysząca);

uwzględnienie ustalonego terenu górniczego (koncesja do czerwca 2025 roku) oraz zakończonej rekultywacji wyrobiska,

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 2024 r. poz. 82),

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,
- 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 ustalenie zasad ochrony dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz poprzez kształtowanie zabudowy mieszkaniowej 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, 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 39 (1300) z dnia 24-30 września 2024 r., jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i sołectw Dziewkowice i Szczepanek), 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 15 października 2024 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 __ (____) z dnia __ _____ 2025 r. oraz dodatkowo Informator Strzelecki nr _ (___) ____ 2025), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i sołectw Dziewkowice i Szczepanek), 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 __ ____ 2025 r. do __ ____ 2025 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 __ ____ 2025 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 __ ____ 2025 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. 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 miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej", 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 miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej", 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 miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej", 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 objętego projektem planu aktualnie obowiązują:

1) od dnia 10 lutego 2007 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej", przyjęty Uchwałą Nr L/433/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie rejonie ulicy Dziewkowickiej (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 10 stycznia 2007 r. Nr 1, poz. 9);

2) od dnia 14 maja 2009 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Strzelce Opolskie A", przyjęty Uchwałą Nr XXXII/264/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Strzelce Opolskie A (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 kwietnia 2009 r. Nr 30, poz. 528);

3) we fragmencie od dnia 25 kwietnia 2002 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szczepanek", przyjęty Uchwałą Nr LIV/374/02 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2002 r. Nr 73, poz. 994);

4) we fragmencie od dnia 28 października 2015 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice", przyjęty Uchwałą Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16 listopada 2015 r. poz. 2535).

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 - 3 są nieaktualne w części (§ 3 pkt 9 i 15 Uchwały). Zgodnie z § 5 podjętej Uchwały Rada Miejska odrębnymi uchwałami przystąpi odpowiednio do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w § 3.

W dniu 19 czerwca 2023 r. Burmistrz Strzelec Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy" (Nr A.6721.42.29.2023), 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 miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej", 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 i produkcyjnej.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie ulicy Dziewkowickiej".