

UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz przystąpiono w dniu 28 czerwca 2023 r. podejmując Uchwałę Nr LXX/547/2023 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 Infrastruktury 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 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) uwzględnienie dotychczas obowiązujących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego 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 mieszkaniowo-usługowej w terenach bezpośrednio przylegających do istniejących dróg publicznych wraz z obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, 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 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” odgrywającego strategiczną rolę w zaopatrzeniu w wodę województwa opolskiego, podlegający najwyższej ochronie ONO (obszar Najwyższej Ochrony), gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych,
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” podlegający wysokiej ochronie (OWO), gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych,
 - c) uwzględnienie obszarowych form ochrony przyrody, tj. obszar chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,

- d) uwzględnienie obszarów cennych przyrodniczo, tj. korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym,
 - e) Ochrona gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych i gruntów leśnych poprzez ustalenie odpowiednio – rolnego lub leśnego sposobu zagospodarowania, z dopuszczeniem niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 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 produkcyjno-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 – 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);
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem terenem o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców są tereny dróg publicznych;
- 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 27 (1288)) z dnia 2 do 8 lipca 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 podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do projektu planu w terminie do dnia 23 lipca 2024 r.,
 - c) przekazanie projektu planu instytucjom i organom właściwym do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skala przekazanego rysunku planu została zmniejszona ze względu na duży obszar),

- d) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 17 (1330)) z dnia 29.04.2025 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, jak też wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.05.2025 r. do 28.05.2025 r.,
 - e) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
 - f) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 12.05.2025 r.,
 - g) 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 11.06.2025 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.
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 7.05.2025 r. do 28.05.2025 r.

W ramach wyłożenia, o którym mowa powyżej, wniesiono 5 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 2 uwagi uwzględniono w całości i 3 uwag nie uwzględniono w całości, w związku z czym dokonano ponownego uzgodnienia projektu planu w niezbędnym zakresie. Nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, z uwagi na mało znaczące zmiany, brak przesłanek do wystąpienia oddziaływania na tereny sąsiednie i naruszenia interesu osób trzecich.

Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu 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. Jednakże występują uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym określone w Planie zagospodarowania województwa opolskiego, tj.:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” odgrywający strategiczną rolę w zaopatrzeniu w wodę województwa opolskiego, podlegający najwyższej ochronie ONO (obszar Najwyższej Ochrony), gromadzący wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych,

- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” podlegający wysokiej ochronie (OWO), gromadzący wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych.

Powyższe uwarunkowania zostały zweryfikowane i odpowiednio uwzględnione w projekcie planu.

5. Wydzielając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego – poprzez określenie wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 2) efektywne gospodarowanie przestrzenią – poprzez dążenie do zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
 - 3) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez – poprzez racjonalne wykorzystanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.
6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził 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 gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz”;
 - 4) ~~„Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz”.~~
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.

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.

Dla części obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje od dnia 14 stycznia 2011 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko”, przyjęty Uchwałą Nr LIV/425/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 14 grudnia 2010r. Nr 146, poz. 1736).

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, obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Grodzisko”, o którym mowa powyżej, zachowuje aktualność.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko i Rozmierz zostało ujęte w „Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych” jako zadanie nr 12.

W związku z powyższym sporządzenie nowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko i Rozmierz jest zasadne.

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

~~Według „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz”, realizacja planu zapewni gminie potencjalny dochód w postaci podatku od nieruchomości, udziału w podatku od osób fizycznych oraz renty planistycznej. Prognozowane dochody przewyższają potencjalne rozszczenia odszkodowawcze w związku ze zmniejszeniem wartości niektórych nieruchomości. W związku z wykazanymi w opracowanej prognozie oszczędnościami, związanymi z odstąpieniem od budowy fragmentów dróg gminnych, zaleca się zabezpieczenie środków w budżecie gminy na modernizację i podniesienie walorów użytkowych istniejących ciągów komunikacyjnych. W dłuższej perspektywie inwestycje tego rodzaju wpłyną na atrakcyjność miejscowości, a tym samym na ceny gruntów.~~