

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ...../...../..... Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 sierpnia 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 przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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).

Jednocześnie przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, 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. 1112 z późn. zm.).

Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem wynoszącą około 909 ha, obejmującą w głównej mierze grunty rolne, projekt planu sporządzono w skali 1:2000, z wykorzystaniem map zasadniczych w postaci wektorowej, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:
    - a) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej 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 mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na 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, podlegającego najwyższej ochronie ONO (Obszar Najwyższej Ochrony), gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych,
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, podlegającego wysokiej ochronie (Obszar Wysokiej Ochrony), gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych,
- c) uwzględnienie obszarowych form ochrony przyrody, tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”,
  - d) uwzględnienie obszarów cennych przyrodniczo, tj. korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym – dolina rzeki Sucha i o znaczeniu krajowym – Bory Stobrawskie - Lasy Raciborskie o kodzie KPd-16A,
  - e) ochronę gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych i gruntów leśnych poprzez ustalenie odpowiednio – rolnego lub leśnego sposobu zagospodarowania, z dopuszczeniem niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - f) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - g) wprowadzenie zakazu:
    - lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
    - składowania i termicznego przetwarzania odpadów,
    - lokalizacji biogazowni, z wyjątkiem mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych;
  - 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) zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami na terenach przestrzeni publicznych 1ZP i 2KDG,
    - c) linie zabudowy, których przekroczenie dopuszcza się przez pochylnie i rampy dla osób z niepełnosprawnościami,
    - d) 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 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, 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 społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, w tym przez jego udostępnienie w BIP, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag do projektu planu;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
    - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej („Strzelec Opolski” Nr 27(1288) z okresu 2 - 8 lipca 2024 r.), jak również w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu oraz sołectw Grodzisko i Rozmierz), oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej BIP 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) 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 sołectw Grodzisko i Rozmierz), 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 07.05.2025 r. do 28.05.2025 r.,
    - d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich oraz udostępnienie go na stronie internetowej BIP, a także zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 12 maja 2025 r.,
    - e) wyznaczenie w ogłoszeniach terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do dnia 11 czerwca 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 maja 2025 r. do 28 maja 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 uwagi 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 planem 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 (Obszar Wysokiej Ochrony), 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 racjonalne wykorzystanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.
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 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, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Dla niewielkiej 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 2010 r. 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 (§ 2 pkt 1 Uchwały).

W dniu 14 czerwca 2023 r. Burmistrz Strzelce Opolskich przeprowadził „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Grodzisko i Rozmierz i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (pismo Nr A.6721.42.13.2023), w której wykazał zasadność przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego.

W związku z powyższym sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grodzisko i Rozmierz 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, tj. zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, a także poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych o szerokości odpowiedniej do realizacji chodników i innych elementów urządzenia drogi, ustalenie możliwości przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy przez pochylnie i rampy dla osób z niepełnosprawnościami, czy określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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. Najważniejsze wnioski, wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia projektu planu, można ująć w następujących punktach:

- 1) wprowadzenie w życie projektowanych ustaleń powinno z czasem przyczynić się do zabudowy budynkami mieszkalnymi lub obiektami związanymi z aktywnością gospodarczą niektórych dotychczas niezabudowanych gruntów. Ponadto projekt planu dopuszcza na części terenów pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego. Spowoduje to w konsekwencji przyrost wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatków od nieruchomości, przy czym są to wpływy zazwyczaj długotrwałe, rosnące co do wartości wraz z upływem czasu i zwykle dość łatwe do egzekucji;
- 2) w pierwszych latach prognozy głównym źródłem przychodów do budżetu gminy powinny być wpływy związane z obrotem nieruchomościami (opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilnoprawnych), ponieważ wejście w życie ustaleń nowego planu spowoduje znaczny

wzrost wartości niektórych nieruchomości nim objętych. Należy jednak pamiętać, że wpływy, o których tutaj mowa, mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu wejścia w życie planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić;

- 3) w okresie prognozy (sześć kolejnych lat po wejściu w życie ustaleń planu) prawdopodobne są również wpływy z tytułu opłat adiacenckich będących skutkiem wzrostu wartości niektórych nieruchomości, wywołanego ich podziałami geodezyjnymi;
- 4) nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, które byłyby skutkami finansowymi uchwalenia analizowanego projektu planu.