UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia __ _____ 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie”

1. Do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie” Rada Miejska w Strzelcach Opolskich przystąpiła Uchwałą Nr XXVI/208/2026 z dnia 26 marca 2026 r.
2. Projekt zmiany 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Jednocześnie przeprowadzono strategiczną ocenę 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 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).
3. Zmiana planu dotyczy części tekstowej „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie” uchwalonego Uchwałą Nr XXI/163/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2016 r. poz. 1118), w zakresie możliwości lokalizacji biogazowni. W treści zmiany planu zawarto również zapis uchylający oznaczenie w części graficznej planu określone w legendzie jako „Obszar dopuszczalnej lokalizacji biogazowni o mocy powyżej 0,5 MW”.
4. Ustalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie” są zgodne z ustaleniami „Planu ogólnego gminy Strzelce Opolskie” przyjętego Uchwałą Nr XXX/259/2026 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 13 sierpnia 2026 r.
5. Sposób realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

   1) W projekcie zmiany planu nie wprowadzano zmian w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

      Wszelkie powyższe warunki zostały ustalone i w formie niezmienionej obowiązują w treści uchwały zmienianej.

   2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

      Wprowadzony w sporządzanej zmianie planu zakaz lokalizacji biogazowni powinien korzystnie wpłynąć na zdrowie i jakość życia mieszkańców wsi: Warmątowice, Dziewkowice i Brzezina oraz osób zamieszkujących w ośrodkach pomocy społecznej „Kaczorownia” i „Leopold”.

   3) Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego.

      Zmiana planu korzystne wpłynie na dobra materialne. Lokalizacja biogazowni mogłaby spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości – w szczególności mieszkalnych, ze względu na sąsiedztwo uciążliwych obiektów. Przy formułowaniu ustaleń uwzględniono prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu zmiany planu, dając w efekcie

możliwość zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami mieszkańców okolicznych wsi oraz właścicieli nieruchomości.

4) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych, organizację spotkania otwartego, prowadzenia dyżuru projektanta oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, również w postaci elektronicznej.

5) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:

   a) publikację ogłoszeń w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego i w aplikacji mMieszkaniec,

   b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do zmiany planu,

   c) publikację wykazu wniosków złożonych do zmiany planu,

   d) poddanie projektu zmiany planu konsultacjom społecznym,

   e) umożliwienie zainteresowanym złożenia uwag do projektu zmiany planu,

   f) publikację raportu podsumowującego konsultacje społeczne,

   g) publikację projektu zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej na każdym etapie procedury planistycznej.

6) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

   Na obszarze objętym zmianą planu nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; jednocześnie zakaz lokalizacji biogazowni chroni ludność przed potencjalnymi skutkami skażenia powietrza i przewlekłym wpływem szkodliwych substancji w przypadku awarii lub rozszczelnienia systemów filtracji.

7) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

   Zmiana planu ogranicza możliwości rolniczego wykorzystania pofermentu będącego produktem ubocznym biogazowni (stanowiący nawóz organiczny poprawiający żyzność gleb), jednak przy formułowaniu ustaleń zmiany planu miejscowego wzięto pod uwagę interes społeczny mieszkańców okolicznych miejscowości, rozstrzygając o wyeliminowaniu funkcji, które mają potencjał uciążliwego oddziaływania na otoczenie.

6. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

   W zmianie planu dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Celem opracowanej zmiany planu jest zagospodarowanie terenów zgodnie z intencją wnioskodawców oraz z polityką przestrzenną gminy, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań. Burmistrz Strzelec Opolskich rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wziął także pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wszystkie wnioski (w tym również wniosek, który wpłynął poza wyznaczonym terminem) zostały rozpatrzone przez Burmistrza. Sporządzana zmiana planu korzystnie wpłynie na zdrowie i jakość życia mieszkańców wsi: Warmątowice, Dziewkowice i Brzezina oraz osób zamieszkujących ośrodki pomocy społecznej „Kaczorownia" i „Leopold". Jednocześnie nie wywołuje konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

7. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

   Projekt zmiany planu nie zakłada możliwości sytuowania nowej zabudowy, w związku czym nie wystąpiła konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

   Dla obszaru objętego zmianą planu aktualnie obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie" uchwalony Uchwałą Nr XXI/163/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2016 r. poz. 1118), który pod względem formalnym zachowuje swoją ważność.

   „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Strzelce Opolskie /2018-2023/" zatwierdzona Uchwałą Nr LXXVII/627/2024 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 31 stycznia 2024 r. stwierdza aktualność przedmiotowego planu miejscowego, jednak nie wyklucza to możliwości wprowadzenia zmian.

   W dniu 12 marca 2026 r. Burmistrz Strzelec Opolskich wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie" (Nr A.6721.50.5.2026), w której wykazano, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego.

   Specyfika i zakres treści ustaleń zmiany planu nie wymagały wprowadzania szczegółowych rygorów w zakresie uniwersalnego projektowania.

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

   Projekt zmiany planu miejscowego nie wywołuje skutków finansowych związanych z budową infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie".