

UZASADNIENIE
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej,
o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt Planu zmienia - na obszarze objętym tym projektem o powierzchni 2,1074 ha - dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle, przyjęty Uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 50, poz. 1038), zwany dalej obowiązującym Planem.

Do zmiany obowiązującego Planu przystąpiono przede wszystkim ze względu na potrzebę modyfikacji dotychczas ustalonej struktury przestrzennej obszaru położonego w rejonie ul. Kłodnickiej. Celem projektu Planu jest ponadto stworzenie warunków przestrzennych dla racjonalnego rozwoju przedmiotowego obszaru, w tym m.in. dla stworzenia odpowiednich warunków zamieszkiwania ludności.

Dla realizacji ww. planowanych zamierzeń w projekcie Planu znaczną część obszaru nim objętego przeznaczono dla terenów o symbolach przeznaczenia „1.MN” i „2.MN”), o przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w projekcie Planu wskazano teren dla drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (o symbolu przeznaczenia „1.KDW”), która będzie służyła obsłudze projektowanych terenów mieszkaniowych oraz teren dla drogi publicznej klasy głównej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi (o symbolu przeznaczenia „1.KDG”) - jako poszerzenie pasa drogi powiatowej, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru projektu Planu. Tym samym na całym obszarze objętym projektem Planu zmienione dotychczasowe – ustalone w obowiązującym Planie – przeznaczenie terenu (dla lasów).

W projekcie Planie określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów „MN”, biorąc przy tym pod uwagę aby ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, uwzględniały specyfikę przewidzianego na jego obszarze zagospodarowania oraz dbałość o ład przestrzenny.

I. Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz

uwzględniało w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu Planu, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi zabudowy sąsiedniej oraz oczekiwaniom przyszłych mieszkańców obszaru projektu Planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Dziale I w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu Planu nie występują grunty pod wodami powierzchniowymi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie robót budowlanych czy prac ziemnych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych. Należy zaznaczyć, że projekt Planu nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarze projektu Planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie zapisów dotyczących Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,
 - c) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych (m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu szczególnych uwarunkowań lokalizacji obszaru objętego tym projektem, tj. położenia w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, w rejonie dobrze skomunikowanym z resztą miasta;
- 7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono m.in. poprzez uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego na obszarze projektu Planu z układem zewnętrznym;
- 9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 4;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w Rozdziale 8;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Planu w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono m.in. poprzez:
 - a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu Planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 8.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

- 1) ważne były - 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 poprzez m.in.:
 - a) uwzględnienie wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,
 - b) uwzględnienie różnych opracowań odnoszące się do obszaru projektu Planu;

- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez zaplanowanie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 2) nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o odpowiednim utrzymaniu stanu technicznego powiązań komunikacyjnych, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnych parametrów ciągów pieszych i rowerowych oraz minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów;
- 4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – zrealizowano poprzez wyznaczenie terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych i „uzbrojonych” w sieci infrastruktury technicznej, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz

najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar projektu Planu leży w zasięgu terenów, o których mowa w lit. a.

IV. Projekt Planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzy-Koźle” w październiku 2014 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednoznacznie stwierdzono niezgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle, przyjętego Uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 50, poz. 1038) z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in. ze względu na „nieaktualne przeznaczenie terenów z przeznaczeniem w studium”).

V. Projekt Planu wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że poprzez jego realizacja – co wynika z jego położenia oraz z charakteru dopuszczonych na jego obszarze funkcji – będzie pociągać za sobą stosunkowo niewielkie wydatki z budżetu gminy, a jednocześnie realizacja planowanego zagospodarowania przyczyni się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych oraz pojawienia się wpływów z tytułu podatku od budynków i budowli.