

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLVIII/558/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 41 ha położony jest w środkowej części miasta, na terenie osiedla Kłodnica w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie.

Południowo – wschodnia część obszaru zajmują tereny upraw rolniczych, natomiast w część północna i wschodnia wzdłuż ulic Szymanowskiego, Kłodnickiej, Dunikowskiego, Gminnej i Richarda Wagnera to tereny od dawna zagospodarowane głównie przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w mniejszym stopniu usługową, w części centralnej rozwija się w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy – Kanał Kłodnicki
- od wschodu – ul. Kłodnicka i ul. Xawerego Dunikowskiego
- od wschodu i południa – tereny rolnicze

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle uchwalonym uchwałą nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, wskazany został jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – przeważająca część obszaru planu,
- tereny zabudowy usługowej (U) – obszar od strony ul. Xawerego Dunikowskiego,
- tereny zieleni nieurządzonej (ZN) - niewielki obszar w zachodniej części projektowanego odcinka ul. Błonie.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż znajdującej się poza obszarem planu ul. Kłodnickiej wyznaczono również tereny o funkcji mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, a po zachodniej stronie ul. Dunikowskiego tereny usług. Przeznaczenia zostały uzupełnione terenami zieleni nieurządzonej i urządzonej, terenami infrastruktury technicznej, terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 1. Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.).

§ 2. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ujednoczenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów oraz uporządkowanie układu przestrzennego, pozwalających na prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej zgodnej z potrzebami mieszkańców poprzez ustalenie przeznaczenia i parametrów niezagospodarowanych dotąd terenów, ustalenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, ustalenie

parametrów dla zabudowy istniejącej a także zakłada uporządkowanie układu komunikacyjnego. Regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi.

§ 3. Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) stworzenia możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

§ 4. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, uporządkowanie istniejących terenów nieużytkowych, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

§ 5. Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej (istniejące gazociągi niskiego i średniego ciśnienia, rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej i magistrale wodociągowe).

§ 6. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

§ 7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### **I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie uwzględniono:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - nakazu zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,
  - zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zasad ochrony i kształtowania zieleni,
  - zasad ochrony powietrza,
  - zasad ochrony wód powierzchniowych,
  - zasad ochrony zasobów wód podziemnych,
  - zasad prowadzenia gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami,
  - zasad ochrony powierzchni ziemi,

- zasad ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
- zasad ochrony przed hałasem,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie:

- a) strefy ochrony archeologicznej (W),
- b) strefy ochrony konserwatorskiej B,

c) zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

f) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

h) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie budowy indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego w grudniu 2022 roku na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w mieście Kędzierzyn-Koźle na terenie Osiedla Kłodnica (teren w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie oraz teren w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Kłodnickiej, Żabienieckiej, Jagiellońskiej, Marcina Helwiga oraz Alei Armii Krajowej) i prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz wnioski zgłaszane przez instytucje i ograny biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizie poddano ustalenia obowiązującego na obszarze objętym planem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.). Dokument ten wykazuje częściową niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonego uchwałą LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego części terenów a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium miasta Kędzierzyn-Koźle i jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240 z późn. zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,

- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

### **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia (-3.514.260 zł). Kluczowym obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki w kwocie 4.199.416 zł związane z budową sieci infrastruktury technicznej i dróg, w tym z wykupem gruntów pod drogi publiczne klasy dojazdowej, lokalnej i drogi rowerowej oznaczone w planie symbolami 1.1KDD, 3.1KDL, 9.1KDD, 9.2KDD, 7.1KDR i 7.2KDR.

Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:

- 1) budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg: 4.199.416 zł;
- 2) odszkodowanie za grunty nabywane pod drogi: 701.800 zł;
- 3) koszty podziałów geodezyjnych, sporządzenia operatów szacunkowych itp. związane z wykupem gruntów pod drogi: 36.000 zł;
- 4) koszty związane z oszacowaniem gruntów dla potrzeb naliczenia opłat planistycznych: 15.000 zł.

Po stronie dochodów budżetu Gminy należy uwzględnić:

- 1) dochód ze sprzedaży nieruchomości: 1.254.000 zł;
- 2) opłatę planistyczną: 625.520 zł.

Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

