

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żędowice wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach par. 5, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w par. 13-47.

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy. Na terenach zabudowy wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW, a dla na wybranych terenach ustalono także obowiązujące linie zabudowy, na których posadawić należy co najmniej 80% frontowej elewacji budynku. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla poszczególnych terenów zabudowy ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, zasady rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, a także gabaryty obiektów.

2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach par. 6, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Zakazano również lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach lub częściach terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie. Na terenach lub częściach terenów zlokalizowanych poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie dopuszczono lokalizację wyłącznie tych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Ustalono także dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Ponadto wprowadzono ochronę ze względu na zlokalizowanie części obszaru objętego planem na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 328 „Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew” oraz całego obszaru objętego planem na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 327 „Lubliniec – Myszków”, 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” i 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” polegającą na: nakazie prowadzenia gospodarki ściekowej na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, nakazie wstępnego podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, zakazie wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz na zakazie składowania odpadów. Ustalono nakaz zachowania ciągłości zieleni towarzyszącej ciekom wodnym. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych.

- 3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w par. 6, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w par. 11, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

- 4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości, złożonymi na etapie sporządzania planu miejscowego.**

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację rolniczą terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawadzkie. Wzięto także pod uwagę wnioski właścicieli nieruchomości.

- 5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.**

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

- 6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 12, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**

Ustalono szerokie możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na wielowariantowy dobór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne miejscowości Żędowice z miastem Zawadzkie i miejscowością Kielcza.

- 7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 12, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych. Jednocześnie należy mieć na uwadze obowiązywanie na obszarze objętym planem miejscowym przepisów dotyczących ochrony przyrody które lokalizację np. masztów mogą ograniczać (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”).

- 8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.**

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 12, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, planowaną rozbudowę sieci wodociągowej oraz dopuszczając zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

Zapisy planu miejscowego w sposób szeroki umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności – zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żędowice wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żędowice jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą nr XIX/139/12 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 26 kwietnia 2012 r., ze względu na wykazaną konieczność częściowej aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zawadzkie, przyjętego uchwałą nr XIII/87/07.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Żędowice wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W prognozie skutków finansowych wskazano na możliwe zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości (w przypadku zagospodarowania tego terenu zgodnie z planem, w tym realizacją zabudowy) oraz ewentualne zyski z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych – w przypadku zbycia nieruchomości objętej planem miejscowym, a także zyski mogące wynikać z tytułu opłaty adiacenckiej, w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i z podziałem nieruchomości (w przypadku wprowadzenia takich opłat przez gminę) oraz zyski związane ze sprzedażą nieruchomości gminnych. Przewiduje się także wzrost wydatków z budżetu gminy, gdyż przewiduje się wykup nieruchomości na cele publiczne oraz wypłatę odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości przez Gminę Zawadzkie. Możliwe jest także wystąpienie kosztów z tytułu spadku wartości pobieranego podatku od nieruchomości na terenach wykupionych przez Gminę Zawadzkie. Tereny w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowego mają możliwość skomunikowania oraz przeważnie posiadają dostęp do infrastruktury technicznej umożliwiający jej rozbudowę na obszar całego planu miejscowego.