

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowąsy” w Opolu.

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXVI/1249/18 z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowąsy” w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowąsy” w Opolu stanowi część terenów, które w 2017 r. zostały włączone do granic administracyjnych Opola (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy; Dz. U. poz. 1134). Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była zatem konieczność opracowania miejscowego planu na terenach, dla których obowiązujące do dnia 1 stycznia 2017 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc prawną. Za zasadne uznaje się także uregulowanie przeznaczeń terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 360 ha. Jego granice stanowią: od północy – ulica Dobrzeńska, od wschodu – granica terenów elektrowni i lasu, od zachodu – ulica Opolska w Dobrzeniu Małym (granica administracyjna Opola) i linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, od południa – ulica Podleśna i ulica Władysława Jagiełły. Zlokalizowany jest w północnej części Opola, w dzielnicy Czarnowąsy. W większości jest zainwestowany przez elektrownię oraz inne tereny przemysłowe, a także częściowo zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez kończącą obecnie swój przebieg obwodnicę Czarnowásów oraz przez drogi lokalne i dojazdowe. Kontynuacją tej obwodnicy będzie obwodnica Dobrzenia Wielkiego, która oddzieli elektrownię od terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wzdłuż granic planu przebiega linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów. Pozostałe tereny to przede wszystkim grunty orne. Na strukturę własności składają się głównie grunty elektrowni (PGE) oraz osób fizycznych. Mniejszą powierzchnię zajmują grunty spółek prawa handlowego, grunty gminne, województwa oraz PKP.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowąsy” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowąsy” w Opolu w skali 1 : 2 000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), który stanowi integralną część uchwały, stanowiący załącznik nr 1,

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak z uwagi na fakt, iż do dnia 1 stycznia 2017 r. w granicach projektu planu miejscowego decyzje administracyjne i pozwolenia na budowę wydawane były na podstawie obowiązujących ówczesnie planów (do dnia 1 stycznia 2017 r.), za zasadne uznaje się kontynuowanie przyjętych, w wcześniejszych dokumentach założeń projektowych. W związku z powyższym projekt miejscowego planu definiuje tereny przeznaczone przede wszystkim na zabudowę przemysłową, przemysłowo-usługową i mieszkaniowo-usługową, usługową, zieleń, tereny rolnicze, infrastrukturę techniczną (elektroenergetykę, kanalizację) i drogi publiczne. Uwzględnia także granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu utraty mocy obowiązujących planów miejscowych (m.in. z zakresie rozwoju terenów komunikacji). W planie uwzględniono aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone

w trakcie opracowywania dokumentu. Podkreśla się przy tym, iż projekt planu dotyczy terenu, dla którego w obiegu prawnym funkcjonowały już wcześniej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Stąd określone w projekcie planu przeznaczenia terenów uwzględniają zarówno fakt, iż większość obszaru w granicach opracowania jest zainwestowana, jak również to, iż przed zmianą granic administracyjnych Opola przeznaczenia terenów dla przedmiotowego obszaru były określone w obowiązujących (do dnia 1 stycznia 2017 r.) miejscowych planach.

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowasy” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 2 ustawy koresponduje z art. 15 stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenów oraz zasad funkcjonowania obszaru. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne.

Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla mieszkańców może być prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (niskie – raz na 500 lat). Dla powyższych obszarów obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” lub „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach zieleni, terenach rolniczych i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego.

Skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 360 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% na terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, przemysłowych i przemysłowo-usługowych oraz w wysokości 0% na pozostałych terenach. Ponieważ są to tereny zieleni, rolnicze, kolejowe, infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, z dużym prawdopodobieństwem nie będzie występował wzrost wartości

nieruchomości. Istnieje zatem ryzyko, że koszty postępowań, wynikające głównie z konieczności opracowania operatu szacunkowego będą zapewne przewyższały ustaloną w decyzji ewentualną opłatę planistyczną. Wyjątkiem są trzy tereny drogowe, dla których ustala się stawkę 20%, gdyż nie występowały one w poprzednim planie miejscowym, a zostały wytyczone częściowo na terenach rolnych.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty Uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu. W ocenie aktualności uznano również, że *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola* jest dokumentem częściowo aktualnym, ponieważ nie obejmuje znacznej części miasta dołączonej z dniem 1 stycznia 2017 r. do Opola. W związku z tym opracowano nowe *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 13 – Czarnowasy oraz częściowo nr 14 – Borki, nr 12 – Świerkle, nr 11 – Brzeziny. Głównymi kierunkami są strefa aktywności gospodarczych (13.3.P) oraz strefa mieszkaniowa (13.1.M), a w mniejszym stopniu (powierzchniowo) strefa zieleni i wód powierzchniowych (13.5.Z, 12.2.Z, 14.2.Z), strefa mieszkaniowa (14.1.M) oraz strefa aktywności gospodarczych (11.2.P).

Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami *Studium* definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny przemysłowe, przemysłowo-usługowe i usługowe, a także mieszkaniowo-usługowe i mieszkaniowe. Zgodnie z obowiązkami określonymi w *Studium*, w projekcie planu przewidziano tereny pod układ komunikacyjny. Zapisy planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy 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. 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, która nie wskazuje znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Ze względu na aktualny stan i sposób zagospodarowania terenu oraz uwzględniając powierzchnię poszczególnych przeznaczeń, większy udział mają przeznaczenia mające neutralny wpływ na środowisko. Wśród ustaleń projektu występują również przeznaczenia mogące mieć mniej korzystny wpływ na środowisko tj. teren drogi głównej (KDG), tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny usług (U) i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (P/U). Jednocześnie część przeznaczeń ma charakter korzystny dla środowiska, rekompensujący oddziaływania niekorzystne. Biorąc pod uwagę znaczny stopień zagospodarowania obszaru objętego planem presja na środowisko będzie nieznaczna. Uciążliwości mogące wynikać z realizacji wymienionych funkcji będą w części rekompensowane przez przeznaczenia mające korzystny wpływ na środowisko. Podczas oceny wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko wzięto pod uwagę to, iż tereny w granicach opracowania posiadały już wcześniej (przed dniem 1 stycznia 2017 r.) obowiązujące miejscowe plany.

Na obecnym etapie można stwierdzić, iż uchwalenie planu będzie rodziło skutki finansowe, zarówno te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które do nich nie należą. Do zadań własnych gminy będą należały w szczególności wydatki związane z wykupem gruntów

inwestycyjnych, realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie projektu planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację w/w zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Wnioski do planu można było składać do 31 lipca 2018 r. i wniesiono ogółem 33 pisma z czego 23 zostały wniesione przez instytucje, a 10 przez osoby fizyczne. Głównie nie uwzględniono wniosków dotyczących przeznaczenia terenów rolnych (w uprzednio obowiązującym planie) na zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo usługową w pobliżu elektrowni i planowanej obwodnicy.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się we wrześniu 2018 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 7.09.2018 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie. W odpowiedzi na wnioski komisji przedłużono ulicę lokalną obsługującą tereny przemysłowo-usługowe i zwiększono dopuszczalną wysokość zabudowy na nich oraz wprowadzono wskaźniki zagospodarowania terenów energetyki i kanalizacji. W wyniku uwag do uzgodnień Zarządu Województwa Opolskiego i Zarządu Dróg Wojewódzkich, do drogi wojewódzkiej (1KDG) włączono łącznicę, a wyniku uwag do uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg poszerzono drogi lokalne (1KDL i 3KDL) oraz część ciągów pieszo jezdnych. Po wprowadzeniu zmian przesłano wyjaśnienia do w/w instytucji co zostało w pełni zaakceptowane. Na tym etapie zarezerwowano również teren (2KDZ) na poszerzenie drogi zbiorczej, której poszerzenie zostało uwzględnione w sąsiednim, równoległym opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Borki” w Opolu.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania organ planistyczny dokonał dogłębnej analizy i wagi interesu publicznego z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu i uczynił wszystko, aby poszczególne rozwiązania, które mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności (ale w zgodzie i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego

prawa), były niezbędne do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi podstawę sporządzania planów miejscowych, które oparte są głównie na zasadach wynikających z pierwszych dwóch jej artykułów. Kluczową rolę odgrywają tu pojęcia takie jak „ład przestrzenny” i „zrównoważony rozwój”, przy czym już sama definicja „ładu przestrzennego” zawarta w art. 2 pkt 1 ustawy wskazuje, że jest to takie ukształtowanie powierzchni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wszystkie te pojęcia (ład przestrzenny, harmonijna całość, wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe, kompozycyjno-estetyczne), a także niektóre inne zwroty użyte w przedmiotowym planie są pojęciami niedookreślonymi, ponieważ nie jest możliwe wskazanie ich jednoznacznej definicji, a ustawodawca celowo posłużył się klauzulami generalnymi.