

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę XLII/826/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” 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.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadniała przede wszystkim potrzeba opracowania takiego dokumentu na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu. Głównym zadaniem planu będzie więc ustalenie przeznaczenia terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg. Ponadto plan przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania terenu i jego funkcjonalnego, estetycznego zagospodarowania oraz usprawnienia procedury wydawania pozwoleń na budowę. Plan miejscowy pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy, co zapewni ochronę ładu przestrzennego przed chaotycznym zagospodarowaniem wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była także potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju miasta, a także zapewni realizację celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, głównie odnoszących się do powiększenia terenów mieszkaniowych zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju, w tym z przeznaczeniem terenów pod rozwój infrastruktury społecznej tj. usług i zieleni urządzonej. 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w północnej części miasta w obrębie Czarnowąsy i zajmuje powierzchnię około 99 ha. Jego granice stanowią: od północy - ulica Zaciszna i ulica Studzienna, od południa – ulica Krzyżowa oraz droga gruntowa, od wschodu – granica miasta Opola oraz granice działek ewidencyjnych 207/66, 208/67, 209/66, 210/69 k.m. 4, obręb Czarnowąsy, od zachodu – ulica Wolności. Teren jest częściowo zurbanizowany, na którym sukcesywnie powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. W większości jest jednak niezagospodarowany i znajdują się na nim łąki oraz pola uprawne. W strukturze własnościowej dominują osoby fizyczne. Grunty gminne to jedynie drogi i rowy.

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 „Czarnowąsy I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu w skali 1 : 2 000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- dane przestrzenne.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie realizacja inwestycji może następować w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy), co nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych.

Z uwagi na fakt, iż do dnia 1 stycznia 2017 r. w granicach planu miejscowego decyzje administracyjne i pozwolenia na budowę wydawane były na podstawie obowiązujących ówczesnie planów, za zasadne uznaje się kontynuowanie przyjętych, we wcześniejszych dokumentach założeń projektowych. W związku z powyższym projekt miejscowego planu definiuje tereny przeznaczone przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, zieleń, tereny rolnicze, infrastrukturę techniczną (elektroenergetykę, kanalizację) i drogi publiczne. Uwzględnia także zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu utraty mocy obowiązujących planów miejscowych. W planie uwzględniono aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” 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 ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Ustęp 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 i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, 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.

Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz dla terenów

zieleni urządzonej tj. „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez teren opracowania przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia, wzdłuż których możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych.

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 rolniczych, zieleni urządzonej i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia na nich zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego. Są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.

Skala rysunku planu 1 : 2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 99 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 przyjęte w wysokości 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (MN/U), usługowej (U), usługowej oraz sportu i rekreacji (U/US). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Stawkę procentową w wysokości 0% ustalono także na terenach pod zabudowę (MN, MN/U, U, RU/U), gdzie plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących, w stosunku do ostatnio obowiązującego planu miejscowego, wzrostu wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, położenia linii zabudowy).

Ilekroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub jest to regulowane przepisami prawa.

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 – Czarnowąsy. Głównymi kierunkami są strefa mieszkaniowa (13.1.M), a w mniejszym stopniu (powierzchniowo) strefa zieleni (13.7.Z).

Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami *Studium* definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. 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. 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że projekt planu nie przewiduje wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Oceniono, że realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze tzn. że nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektem planu może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej. Oddziaływanie korzystne może mieć charakter widocznych zmian w środowisku. Realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, tereny usług oraz tereny sportu i rekreacji, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa oraz tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze, częściowo tereny ulic zbiorczych, częściowo tereny ulic lokalnych, częściowo tereny ulic dojazdowych, częściowo tereny ciągów pieszo-jezdnich, częściowo tereny dróg wewnętrznych. Przedmiotowe przeznaczenia są realizowane na terenach, które częściowo pełnią już funkcje zgodnie z przeznaczeniem. Mogą również zdarzyć się oddziaływania o charakterze niekorzystnym, w przypadku terenów usług, częściowo tereny ulic zbiorczych, częściowo tereny ulic lokalnych, częściowo tereny ulic dojazdowych, częściowo tereny ciągów pieszo-jezdnich, częściowo tereny dróg wewnętrznych, dotychczas niezagospodarowanych na drogi.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy 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 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 3 września 2021 r. i wniesiono ogółem 22 pisma, z czego 19 wniesionych przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

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 w maju 2022 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 24.05.2022 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie. W odpowiedzi na wnioski Elektrowni Opole wprowadzono na rysunku planu oznaczenie projektowanych dwóch podwójnych linii kablowych 6kV i dwóch linii światłowodowych w wyniku czego skorygowano teren 16ZP. Skorygowano także przebieg drogi 3KDL oraz terenów 1ZP i 2ZP, aby w ich obszarze znalazły się linie zasilające z kablami teletechnicznymi towarzyszące rurociągowi wody surowej do ujęcia wody na rzece Mała Panew. W wyniku uwag do uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg (MZD) przedłużono przebieg drogi 13KDD do granicy działki nr 38 oraz dokonano korekty terenów 3KDD, 10KDP, 12KDP („skosy”). Po wprowadzeniu zmian przesłano poprawiony projekt planu i wyjaśnienia do MZD, co zostało zaakceptowane.

Wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 19 lipca 2022 r. do 9 sierpnia 2022 r., a uwagi można było wносить do 23 sierpnia 2022 r. W dyskusji publicznej, która odbyła się 6 września 2022 r. poza pracownikami Urzędu Miasta uczestniczyło 16 osób. W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 46 uwag, które Prezydent Miasta Opola rozpatrzył Zarządzeniem Nr OR-I.0050.682.2022 z dnia 20 października 2022 r. Dwanaście uwag uwzględniono, 16 uwag nie uwzględniono, 13 uwag w części uwzględniono, a w części nieuwzględniono oraz 5 uwag pozostawiono bez rozstrzygnięcia, gdyż w treści nie sprecyzowano postulatu, który mógłby być rozstrzygnięty.

Nieuwzględniono uwagi dotyczących likwidacji dróg (w szczególności 1KDZ, 3KDL, 4KDL i 1KDP zmieniony na 2KDD), ze względu na konieczność właściwej obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalnego połączenia sąsiadujących ze sobą ulic i wyprowadzenia ruchu na ul. Wolności. Jest to tym bardziej istotne, ze względu na uwzględnione uwagi i pozostawienie na znacznej długości ul. Studziennej, w jej dotychczasowej szerokości w liniach rozgraniczających. Nieuwzględnione uwagi dotyczą także poszerzania dróg. Szerokości dróg wynikają z potrzeby prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym oraz z uzgodnień z Miejskim Zarządem Dróg. Z powyższych powodów utrzymano poszerzenie ul. Krzyżowej oraz miejscowe poszerzenia ul. Zacisznej i ul. Studziennej, a zmiany przebiegu linii rozgraniczających pasa drogowego dokonano w sposób jak najmniej ingerujący w sąsiednie nieruchomości i istniejące ogrodzenia. Z powodu nienormatywnej szerokości ul. Studziennej plan nie nakazuje ścieżki lub drogi rowerowej (co nie wyklucza jej wykonania na etapie wykonawczym projektu drogowego), dlatego nieuwzględniono uwagi dotyczącej zaprojektowania ciągu pieszo-rowerowego na drodze 9KDD. Nieuwzględniono uwagi dotyczących zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż granicy Opola, gdyż dla racjonalnego zaprojektowania terenów zabudowy i wytyczenia dróg przy tak nieregularnym przebiegu granicy, wskazane jest sporządzenie planu w terminie późniejszym w porozumieniu z gminą sąsiednią. Nieuwzględniono także uwagi dotyczącej pozostawienia terenów zabudowy zagrodowej i terenów rolniczych w centralnej części planu (czyli centrum osiedla). Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren może być wykorzystywany rolniczo w sposób dotychczasowy. Ponadto nieuwzględniono uwagi dotyczących przeznaczenia terenu 1U/US pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny rolnicze z uwagi na konieczność zachowania terenów usług podstawowych w celu obsługi ludności, istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Nieuwzględniono także korekty przebiegu pasa drogowego ciągu pieszo-jezdnego 10KDP, ponieważ w obecnym przebiegu jest on konieczny w celu obsługi komunikacyjnej także sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 15 ust. 2, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe opłaty planistycznej, której wysokość nie może być wyższa niż 30%, dlatego nieuwzględniono uwagi dotyczącej wprowadzenia tej opłaty na terenie 7MN/U. Ponadto nieuwzględniono uwagi Elektrowni Opole („EO”) dotyczącej dopisania do terenów zabudowy zapisu o dopuszczeniu ogrzewania obiektów z systemów ciepłowniczych, gdyż w zapisach dopuszcza się niskoemisyjne lokalne systemy ciepłownicze. Zapisy planu opiniowane były przez Energetykę Ciepłą Opolszczyzny, która jest systemowym dostawcą ciepła w Opolu. Nieuwzględniono także uwag dotyczących dodatkowych zapisów w drogach i pasach zieleni, pod którymi przebiega infrastruktura „EO”, gdyż są one zbędne i nie są ustalane także dla innych sieci infrastruktury przebiegających w drogach i zieleni. Nie zostały także zaznaczone istniejące linie 6kV „EO” przy rurociągach wody surowej, podobnie jak nie są zaznaczone podziemne linie energetyczne 15kV. Nieuwzględniono również uwag dotyczących budowy nowego osiedla w sąsiedztwie dróg 10KDD, 11KDD, 12KDD oraz zmiany układu komunikacyjnego nierespektującego dotychczasowych granic działek, gdyż przeznaczanie terenów pod rozwój nowej zabudowy wynika z polityki przestrzennej miasta Opola wyrażonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Układ komunikacyjny natomiast został zaprojektowany, mając na uwadze przede wszystkim uniknięcie możliwych zaburzeń istniejącej zabudowy i dostosowany jest do istniejących podziałów geodezyjnych, co nie jest możliwe w każdym przypadku. Należy podkreślić, że obszar objęty projektem planu miejscowego poddawany jest dużej presji inwestycyjnej realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co utrudnia w sposób racjonalny gospodarować przestrzenią przedmiotowej dzielnicy i zabezpieczyć na przyszłość niezbędne elementy (w tym rezerwy na tereny komunikacji, usług publicznych czy tereny wypoczynku i rekreacji) dla prawidłowego funkcjonowania rozwijającej się jednostki urbanistycznej. Obszar objęty projektem planu charakteryzują licznie wydane decyzje o warunkach zabudowy na terenach, na których wcześniej nie obowiązywał plan miejscowy. Wskazać należy, że rozwiązania i ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu stanowią wyważenie interesu publicznego z interesami prywatnymi przy uwzględnieniu występujących ograniczeń i trudności w zagospodarowaniu, konieczności zapewnienia realizacji celów publicznych (m.in. w zakresie zapewnienia dostępu do usług podstawowych, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych) oraz oczekiwaniami mieszkańców i inwestorów.

Uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po stwierdzeniu nienaruszalności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*.

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.

Przeznaczenia terenów będące ustaleniem projektu planu miejscowego zostały zdefiniowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 10 czerwca 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316).