

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Gminy Czernica Nr XLIV/358/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica. W toku prac planistycznych, przed sporządzeniem projektu planu, dokonano korekty granicy planu w celu wyeliminowania sytuacji, w której tereny przeznaczone w studium i planie o analogicznym przeznaczeniu będą w dwóch opracowaniach, w tym aktach prawa miejscowego. Stan ten odnosi się również do ustaleń z zakresu ochrony konserwatorskiej. Ponadto uznano za zasadne, aby uwarunkowania z zakresu ochrony przed powodzią zostały skorygowane wyłącznie w południowym biegu rzeki Odry, co wyeliminuje powstanie graficznych nieciągłości w jej biegu północnym, w wyniku wprowadzenia do obiegu prawnego map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP). Celem zmiany planu jest dostosowanie jego ustaleń do bieżących potrzeb inwestycyjnych w zakresie realizacji elektrowni wodnej. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w przeważającej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium. Projekt planu przewiduje przedmiotowy obszar pod lokalizację obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100kW lub budowle hydrotechniczne (EH), tereny zieleni nieurządzonej (RZ), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) oraz teren drogi wewnętrznej (KDW).

W zasięgu obszaru opracowania obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe), przyjęty uchwałą Nr XXXIX/369/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r. Projekt planu w odniesieniu do ww. aktu wprowadza zmiany głównie w zakresie możliwości zlokalizowania elektrowni wodnej.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar planu znajduje się w pobliżu rozwidlenia rzeki Odry (południowe ramie). Obecnie znajdują się tam przede wszystkim tereny zieleni nieurządzonej, drogi wewnętrzne i jaz. W pobliżu obszaru objętego planem znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o małej intensywności oraz śluza Janowice (północne ramie rzeki Odry).

Obszar planu znajduje się w zasięgu: strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy ochrony archeologicznej.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w przedmiotowym planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych (odwołując się do przepisów odrębnych), mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Dodatkowo uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320

Pradolina rzeki Odra (S Wrocław).

W granicach obszaru opracowania wyróżnia się następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody: Obszar Natura 2000 „Grody Odrzańskie” o kodzie PLB020002 (cały obszar planu), oraz obszar chronionego gatunku ssaków - Nocek łydkowłosy, kod: 1318, wg Planu Zadań Ochronnych (część terenu 5.WS). Wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu przebiega granica Obszaru Natura 2000 „Grądy w Dolinie Odry” o kodzie PLH020017.

W zasięgu planu nie występują tereny i obszary górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Powyższe informacje zawarto w jego części tekstowej. Występują natomiast obszary zagrożenia powodzią, w tym: obszar między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym, Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

Na przedmiotowym obszarze nie znajdują się leśne użytki gruntowe, istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych (w dolinie rzeki Odry), wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Ustalenie w planie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o wartościach rzędu 10-70% oraz wprowadzenie terenów otwartych (tzw. „zielonych”) wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wyznacza się strefy: ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ochrony krajobrazu kulturowego – strefa K oraz ochrony archeologicznej. Jego zapisy nie wpłyną również negatywnie na zabytki i dobra kultury współczesnej zlokalizowane poza granicami opracowania. Należy ponadto dodać, że w granicach planu brak jest cennych reliktyw zabytkowego jazu iglicowo-koźłowego, pozostał jedynie fragmenty torów kolejowych, a szopa została rozebrana. Poza obszarem planu, na terenie gminy Siechnice znajduje się jedyny widoczny powyżej lustra wody element dawnego założenia, tj. filar.

Foto 1. Lewa strona – jaz współczesny, prawa strona – pozostałość po zabytkowym jazu.

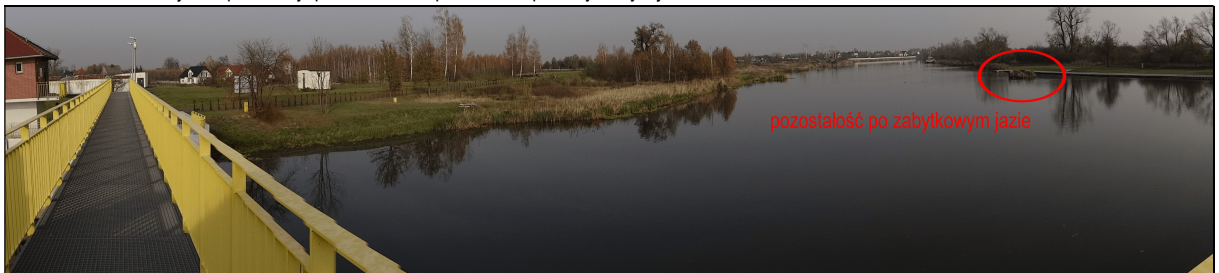


Foto 2. Fragment torów oraz pozostałość po szopie.



- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, miejscowy plan wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. wyznacza strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100kW, uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią (międzywale oraz Q10% i Q1%) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%), jak również przebieg wałów przeciwpowodziowych.
- W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych - planu nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, o których mowa w przepisach odrębnych w ilości zgodnej z tymi przepisami, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości jak w ww. przepisach odrębnych. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy plan obejmuje obszar węzła wodnego przy śluzie Janowice w Jeszkowicach. Zaprojektowane rozwiązania umożliwią realizację elektrowni wodnej będącej źródłem tzw. „zielonej energii”. Wybudowany obiekt elektrowni wodnej wygeneruje coroczne, stałe wpływy finansowe do budżetu gminy.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru wyznaczając granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez uwzględnienie zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, wpływające pozytywnie na jakość życia mieszkańców.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Zabezpiecza także przebieg drogi wewnętrznej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan do obecnego etapu procedury planistycznej zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również wyłożenie projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, udostępniono również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLIV/358/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, Rady Gminy Czernica podjęła dnia 29 czerwca 2018 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czernica kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych instytucji i organów, przy czym nie uwzględnił opinii pomocniczej Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej, z uwagi na fakt, że zakres przestrzenny opinii dotyczył obszaru położonego poza granicami planu miejscowego;
- ogłosił o wyłożeniu od 17 maja 2019 r. do 14 czerwca 2019 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (dnia 3 czerwca 2019 r.), podając jej termin, godzinę i miejsce, jak również wyznaczył termin do dnia 28 czerwca 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Uwzględnia także występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław).

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu pozostają zgodne z oczekiwaniami inwestora umożliwiając lokalizację elektrowni wodnej. Jednocześnie uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, w tym w zasięgu obszaru Natura 2000.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne, wyrażone złożonymi wnioskami) wskazują na słuszność przyjętych rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje użytkownikom terenu możliwość korzystania

z publicznego transportu zbiorowego. Tereny znajdujące się w pobliżu obszaru objętego planem obsługiwane są przez system gminnej komunikacji autobusowej w Gminie Czernica. Najbliżej zlokalizowane przystanki to „Gajków III” i Jeszkowice II”. Ponadto zakres projektowanych przeznaczeń nie będzie generował wzrostu liczby osób użytkujących tereny w obrębie planu, z wyjątkiem obsługi samej elektrowni.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza takiej możliwości.

Stwierdza się zgodność ustaleń miejscowego planu z zapisami uchwały Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. W niniejszej uchwale stwierdzono, że plany miejscowe sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mimo, że w stosunku do obowiązujących przepisów prawa posiadają pewne braki i wady, zasadniczo można uznać za aktualne i zaspokajające obecne potrzeby w zakresie planowania przestrzennego. Jednakże władze Gminy Czernica zwracają uwagę na potrzebę aktualizacji niektórych planów (w tym zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/369/2014) ze względu na udostępnione w kwietniu 2015 r. Mapy Zagrożenia Powodziowego i Mapy Ryzyka Powodziowego, na których wyznaczono m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych na tych terenach. Ponadto ustalenia przedmiotowego planu związane z dopuszczeniem budowy elektrowni wodnej wpisują się w ogólne założenia Strategii z elementami planowania rozwoju lokalnego gminy Czernica i Strategii Zrównoważonego Rozwoju Kraju.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Czernica. Uchwalenie oraz realizacja ustaleń miejscowego planu przyniesie miastu zyski finansowe z tytułu powstania elektrowni wodnej, której budowa wygeneruje coroczne, stałe wpływy finansowe do budżetu gminy z tytułu podatku od gruntów i budowli.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.