

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Miasta Prószków został sporządzony na podstawie uchwały nr VI/14/2015 z dnia 23 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków. Przedmiotowy plan miejscowy został w przedłożonej formie (korekcie uległ układ komunikacyjny w Pomologii) uchwalony przez Radę Miejską w Prószkowie uchwałą nr XXXI/281/2017 z dnia 20 października 2017 r. Następnie Wojewoda Opolski rozstrzygnięciem nadzorczym nr IN.I.743.103.2017.KD z dn. 24.11.2017r. stwierdził nieważność uchwały w całości. Po dokonaniu niezbędnych korekt ponowiono, zgodnie z art. 17 pkt 13) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę w niezbędnym zakresie. Zwrócono się ponownie o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu wyłożono również ponownie do publicznego wglądu. Projekt planu został ponownie uchwalony przez Radę Miejską w Prószkowie uchwałą nr XXXVI/321/2018 z dnia 23 lutego 2018 r. Wojewoda Opolski rozstrzygnięciem nadzorczym znak IN.I.743.24.2018.KD z dnia 3 kwietnia 2018 r. stwierdził nieważność uchwały w całości. W związku z powyższym dokonano niezbędnych korekt ponowiono, zgodnie z art. 17 pkt 13) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę w niezbędnym zakresie. Zwrócono się także o uzgodnienie projektu planu do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu wyłożono również ponownie do publicznego wglądu.

Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały:

Sporządzenie zmiany planu miejscowego zostało podyktowane potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, zachowania ładu przestrzennego, w dostosowaniu do obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków”. Ponadto ze względu na upływ czasu obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prószków – uchwała nr XXIII/220/2000 Rady Gminy w Prószkowie z dnia 27 grudnia 2000 roku nie odpowiada aktualnym potrzebom inwestorów oraz mieszkańców. Obecnie trwają prace projektowe nad lokalizacją na terenie Pomologii ośrodka badawczo-rozwojowego Uniwersytetu Opolskiego, na którą to inwestycję pozyskano już środki finansowe z UE.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny oraz różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.
Tereny objęte przedmiotową uchwałą obejmują miasto Prószków, w związku z czym charakteryzują się zróżnicowaną zabudową. Poczynając od zabudowy o typowo wiejskim charakterze pod względem ukształtowania zabudowy oraz funkcji, a skończywszy na typowo miejskim charakterze zabudowy w centrum. Ze względu na swoje atrakcyjne położenie – pod względem krajobrazowym, przyrodniczym, jak i komunikacyjnym tereny te w znacznej mierze są chętnie wybierane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium można poszerzyć ofertę inwestycyjną miasta o tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe oraz produkcyjne, włączając w to tereny, na których dopuszczalne są instalacje służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł. Obszar objęty przedmiotową uchwałą posiada obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz optymalizacji kosztów wydatkowanych przez gminę na obsługę komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną niezbędne jest sporządzenie planu miejscowego dla tego terenu.
Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków przyjętego uchwałą nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18.12.2014r. oraz został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego.
3. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Miasta Prószków poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn.

zm.), zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów, ze szczególnym uwzględnieniem jej historycznego sposobu kształtowania,
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem,
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia projektu planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym między innymi ochrony wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów przed zanieczyszczeniami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, wprowadzona nowa zabudowa stanowi kontynuację istniejącej zabudowy i stanowi łącznie zwarty jej kompleks, natomiast ochroną przed zabudową są objęte pozostałe grunty leśne w granicach planu pozostając w dotychczasowym użytkowaniu, na terenach rolnych wprowadzono zakaz lokalizacji budynków.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyznaczenie stref:
 - ochrony historycznie ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości;
 - ochrony archeologicznej;
 - ochrony konserwatorskiej zespołu wpisanego do rejestru zabytków
 - ochrony ekspozycji;
 - obszarów przestrzeni publicznej;
 - historycznie ukształtowanych układów zieleni;Ponadto, określono również zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków oraz objęto je ochroną konserwatorską,
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu miejscowego uwzględniono lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej dla której przepisy odrębne wyznaczają strefy ochronne,
 - 6) projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie planu miejscowego wprowadzono możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej. Ze względu na interesujące położenie – bliskie sąsiedztwo miasta Opole oraz dogodne połączenia komunikacyjne (drogi wojewódzkie oraz powiązanie z autostradą A4) należy się spodziewać wzrostu wartości nieruchomości (szczególnie dotychczas użytkowanych rolniczo).
 - 8) prawo własności: projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności,
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 10) potrzeby interesu publicznego: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejących dróg publicznych oraz rozbudowę układu komunikacyjnego w niezbędnym zakresie, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej wraz z możliwością jej rozbudowy oraz zabezpieczenie wspólnych części służących społeczności lokalnej, plan miejscowy również chroni walory krajobrazowe i przyrodnicze tego obszaru;

Dokonując ustaleń w zakresie układu komunikacyjnego – stanu istniejącego oraz możliwości projektowych dla terenu miasta Prószkowa wysunięto następujące wnioski:

Obszar planu stanowi obszar zabudowany (w rozumieniu przepisów prawa drogowego) oraz teren zabudowy w rozumieniu §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016, poz. 124). W związku z powyższym za słuszne uznano przyjęcie ulicznego przekroju terenów dróg wojewódzkich oraz drogi powiatowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDG do 7KDG oraz 1KDZ. Jednakże ze względu na uwarunkowania przestrzenne – istniejące zagospodarowanie – uniemożliwiające zastosowanie szerokości linii rozgraniczających zgodnie z w/w rozporządzeniem przyjęto możliwie jak najszersze linie rozgraniczające przedmiotowych dróg. W trakcie projektowania uwzględniono istniejące zagospodarowanie, jak również plan miejscowy,

który dla tych terenów obowiązuje i także wprowadza pewne ograniczenia. Droga oznaczona symbolem 1KDG przebiega przez teren Pomologii, który jest wpisany do rejestru zabytków oraz na terenach od 4RO do 6RO znajduje się zdziczały sad, który jest przedmiotem badań m.in. ekologów ze względu na unikatowość roślin tam zlokalizowanych. Ponadto z tego względu wprowadzono na tych terenach zakaz lokalizacji zabudowy, by ograniczać ingerencję człowieka na tym terenie.

Drogi 2KDG, 3KDG, 5KDG, 6KDG oraz 1KDZ zlokalizowane są również na terenach już zainwestowanych oraz na terenach przeznaczonych pod inwestycje w obowiązującym planie miejscowym. W związku z tym nie było możliwości wprowadzenia szerszych ulic, niż te, które zostały zaprojektowane w niniejszym planie miejscowym.

Droga 7KDG stanowi poszerzenie projektowanej obwodnicy Prószkowa i jedynie w części znajduje się w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

Droga 4KDG stanowi obwodnicę Prószkowa, odciążając w przyszłości ruch z dróg 5KDG oraz 6KDG (co stanowi dodatkowy argument za tym, by pochopnie nie poszerzać i nie ingerować w istniejące zagospodarowanie). Przebieg drogi oraz jej linie rozgraniczające, które zostały przyjęte w planie miejscowym wynikają z otrzymanych materiałów od Zarządu Dróg Wojewódzkich – pokrywa się on z przebiegiem określonym w decyzji środowiskowej dla w/w inwestycji. Przyjęta szerokość jest wystarczająca by prawidłowo zaprojektować tę drogę, jednak należy również uwzględnić fakt, iż wzdłuż drogi 4KDG zostały wprowadzone drogi dojazdowe, które mają na celu obsługę komunikacyjną terenów przyległych do przyszłej obwodnicy miasta w granicach których powinny znaleźć się ciągi piesze, rowerowe, przystanki autobusowe, zieleń – wszystkie niezbędne elementy ulicy.

Podkreślić należy fakt, że projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniu przez Zarząd Dróg Powiatowych (zarząd powiatu) oraz kilkakrotnie przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Obie te instytucje nie wniosły uwag co do szerokości zaprojektowanych ulic na terenie przedmiotowego planu miejscowego.

- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: projekt planu miejscowego uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 12) Uzgodnienia i konsultacje:
Projekt planu miejscowego został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 1 i pkt 9 został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków wraz ze strategicznymi ocenami oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej,
 - b) ogłoszenie o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków wraz ze strategicznymi ocenami oddziaływania na środowisko zostały wywieszane na tablicach ogłoszeń,
 - c) w terminie określonym w w/w ogłoszeniach złożono 15 wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.), które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Prószkowa w ustawowym terminie, natomiast sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów,
 - d) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: na obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg gminny, który zapewnia dostawy wody dla zaopatrzenia ludności oraz istnieje możliwość jego rozbudowy, umożliwiono również zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 14) nowa zabudowa mieszkaniowa stanowi kontynuację i rozbudowę istniejącego układu zabudowy i jest zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jest to rozwiązanie pozwalające na minimalizowanie konieczności rozbudowy systemu transportu publicznego na terenie miasta. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem oraz niewielki rozmiar miasta – transport publiczny oparty jest głównie na przewoźnikach międzymiastowych (PKS), a mieszkańcy głównie korzystają z własnych środków transportu. Przyjęte rozwiązania w planie umożliwiają budowę i rozbudowę ulic wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi, a istniejące drogi transportu rolnego stanowią doskonałe rozwiązanie przestrzenne dla prowadzenia szlaków rowerowych o charakterze ponadlokalnym.

5. Działając na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późniejszymi zmianami) Burmistrz Prószkowa dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Prószków. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Burmistrz przedłożył zgodnie z art. 32 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy wyniki analiz Radzie Miejskiej w Prószkowie.
6. W przedstawionej analizie wskazano na potrzebę kontynuacji podjęcia prac planistycznych na tym obszarze, szczególnie ze względu na upływ czasu i częściową dezaktualizację tego dokumentu. Rada Miejska w Prószkowie podjęła uchwałę nr XLV/367/2014 z dnia 13.11.2014r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Prószków.
7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z faktem, iż planuje się na obszarze objętym planem wprowadzenie nowej zabudowy należy się spodziewać wpływów z tytułu podatków lokalnych oraz opłaty planistycznej. Jednocześnie gmina będzie musiała liczyć się z kosztem wykupu gruntów pod drogi oraz koniecznością ich budowy oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Już poniesionym kosztem jest wykonanie projektu planu miejscowego.
8. W związku z powyższym uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków, może być przedłożona do uchwalenia Radzie Miejskiej w Prószkowie.

Zastępca Burmistrza

Anna Wójcik