

**UCHWAŁA NR XVIII/133/2016
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszarów rewitalizacji w mieście Prószków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 8, art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777) Rada Miejska w Prószkowie uchwała co następuje:

§ 1. 1. Mając na celu realizację procesu rewitalizacji wyznacza się w granicach miasta Prószków obszar zdegradowany o powierzchni 105,33 ha.

2. W granicach wymienionego w ust. 1 obszaru zdegradowanego wyznacza się obszar rewitalizacji, złożony z podobszarów:

- 1) I- Stare Miasto, o powierzchni 7,95 ha;
- 2) II- Pomologia, o powierzchni 45,30 ha.

§ 2. Granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji przedstawia mapa stanowiąca załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 3. Diagnozę potwierdzającą spełnienie przez wymienione w par. 1 ust. 1 i 2 obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

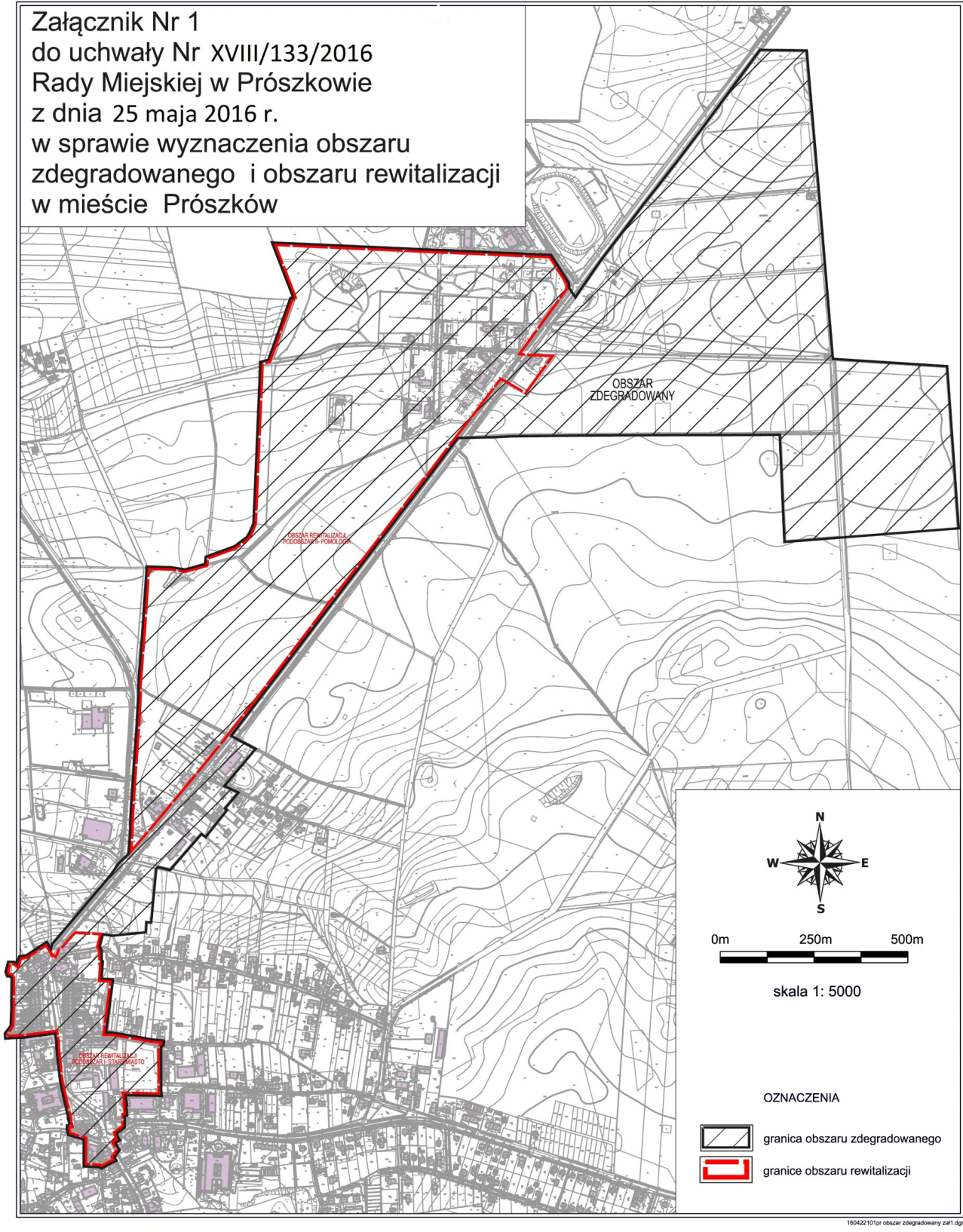
§ 4. Ustanawia się na rzecz Gminy Prószków prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji wyznaczonym w par. 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

Przewodniczący Rady

Kludia Lakwa

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XVIII/133/2016
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 25 maja 2016 r.
w sprawie wyznaczenia obszaru
zdegradowanego i obszaru rewitalizacji
w mieście Prószków



...160422101pr_obszar_zdegradowany_2016-05-11_11:22:19

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/133/2016

Rady Miejskiej w Prószkowie

z dnia 25 maja 2016 r.

**DIAGNOZA
SŁUŻĄCA WYZNACZENIU OBSZARU ZDEGRADOWANEGO
I OBSZARÓW REWITALIZACJI
W MIEŚCIE PRÓSZKÓW**

Prószków, kwiecień 2016 r.

TREŚĆ OPRACOWANIA

1.	WSTĘP	str. 2
2.	DELIMITACJA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO	
2.1.	Charakterystyka negatywnych zjawisk społecznych	str. 2
2.2.	Charakterystyka negatywnych zjawisk gospodarczych	str. 3
2.3.	Charakterystyka negatywnych zjawisk środowiskowych	str. 3
2.4.	2.4. Charakterystyka negatywnych zjawisk przestrzenno- funkcjonalnych	str. 3
2.5.	2.5. Charakterystyka negatywnych zjawisk technicznych	str. 4
3.	DELIMITACJA OBSZARU REWITALIZACJI	str. 5
4.	SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH	str. 6

1. WSTĘP

Rewitalizacja stanowi zaplanowany proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, obejmujący przemiany społeczne, gospodarcze, przestrzenne i środowiskowe, tak aby nastąpiło osiągnięcie jego celu, którym jest nadanie tym obszarom nowych wartości społecznych, funkcjonalnych i przestrzennych.

Podstawę prawną prowadzenia procesów rewitalizacji stanowią przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777). Przepis art. 9 ust. 1 ustawy definiuje obszar zdegradowany jako obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Obszar taki można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych. Obszar obejmujący z kolei całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w przywołanym powyżej przepisie ustawy, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

Wstępnej delimitacji obszaru zdegradowanego w granicach miasta Prószków dokonano w oparciu o analizę danych zawartych w diagnozie stanu zagospodarowania i rozwoju społeczno- gospodarczego m. i gm. Prószków, opracowanej na zlecenie Urzędu Miejskiego w Prószkowie w marcu 2016 r. Na podstawie analizy danych zamieszczonych w wymienionym opracowaniu, przeprowadzonych prac terenowych oraz konsultacji z pracownikami Urzędu Miejskiego w Prószkowie stwierdzono występowanie w granicach gminy jednego obszaru, wstępnie spełniającego kryteria określone w ustawie dla wskazania go jako obszaru zdegradowanego.

2. DELIMITACJA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

2.1. Charakterystyka negatywnych zjawisk społecznych

Mieszkańcy gminy mimo iż cieszą się jednym z wyższych dochodów na mieszkańca w regionie, to jednak w części ogólnej populacji, zawierającej się w przedziale od ok. 4- 5%, potrzebują pomocy i wsparcia, jakich udziela zgodnie z prawnymi regulacjami w tej dziedzinie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Pomoc ta obejmuje takie obszary wykluczenia czy też wymagające pomocy, takie m.in. jak: ubóstwo, bezdomność, bezrobocie, niepełnosprawność, długotrwała lub ciężka choroba, przemoc w rodzinie, potrzeba ochrony macierzyństwa lub wielodzietność, bezradność, alkoholizm lub narkomania.

Wg szacunkowych danych z 2011 r. dla 2/3 rodzin otrzymujących pomoc powodem jej przyznania było w ok. 4% ubóstwo, w 26% bezrobocie, w 17% niepełnosprawność, w 39% długotrwała lub ciężka choroba, w 7% bezradność i w 7% potrzeba ochrony macierzyństwa (nie stwierdzono przy tym wymagających pomocy z powodu alkoholizmu i narkomanii). Zbliżoną strukturę udzielanej pomocy dostrzegą się i w 2015 r.

W 2011 r. MOPS udzielił pomocy 128 rodzinom (278 osobom), a w 2015 r. 151 rodzinom (przy liczbie osób 304). Wśród tych ostatnich 51 rodzin zamieszkiwało miasto, a 100 tereny wiejskie (z odpowiednimi liczbami 97 osób w mieście i 207 na wsiach). Przy analizie tych danych można stwierdzić, iż odsetek osób w mieście, które uzyskały wsparcie MOPS, wynosi obecnie ok. 3,5%, a na wsiach 4,2%. Z kolei analizy miejsc zamieszkiwania tych osób wskazuje m.in. na ich koncentrację na terenie miasta w rejonie ul. Zamkowej i Zawadzkiego (jest to 19 z 51 ogółem rodzin w mieście), czyli w granicach proponowanego obszaru zdegradowanego.

Na wzrost problemów społecznych w gminie wpływają także procesy starzenia się jej społeczności, mierzonym wskaźnikiem tzw. obciążenia demograficznego (określającego liczbę ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym), który wzrósł w latach 2011- 2014 z 51,5 do 53,8 tj. o 4,4 %. Procesy te przynoszą zwiększenie potrzeb, związanych z opieką nad starzejącymi się mieszkańcami gminy, zapewnienia im poprawy warunków zamieszkiwania, zwiększenia udziału w życiu społecznym oraz eliminacji różnorodnych form wykluczenia.

2.2. Charakterystyka negatywnych zjawisk gospodarczych

Pomimo iż potencjał gospodarczy gminy rozwija się pomyślnie, czego dowodem jest m. in. wzrost ilości podmiotów gospodarczych (w latach 2011-2014 z 827 do 875), oraz pomyślny rozwój głównych podmiotów działających w gminie – stwierdzić należy, że niewykorzystany pozostaje potencjał związany z poprawą jakości przestrzeni publicznych w centrum

miasta oraz związany z wykorzystaniem możliwości produkcyjnych terenów dawnych sadów i upraw w kompleksie Pomologia oraz walorów parku- arboretum. Omawiane tereny te znajdują się w obrębie proponowanego obszaru zdegradowanego.

Poprawa jakości przestrzeni publicznych będzie sprzyjać rozwojowi działalności usługowej dla potrzeb zarówno mieszkańców, zwłaszcza związanych z potrzebami starszych mieszkańców i młodzieży jak i turystów, których zainteresować może zwiedzanie centrum miasta z zamkiem i kościołem św. Jerzego oraz skorzystanie z atrakcyjnej oferty usług, z czym wiąże się powstanie nowych miejsc pracy. Z kolei odnowienie tradycji prowadzenia działalności produkcyjnej w kompleksie Pomologia oraz odnowienie i udostępnienie parku-arboretum stanowić może szczególnie istotną ofertę rekreacyjną dla mieszkańców całej aglomeracji opolskiej i przynieść zarówno dodatkowe dochody jak i powstanie kolejnych miejsc pracy.

2.3. Charakterystyka negatywnych zjawisk środowiskowych

W omawianym obszarze nie odnotowuje się występowania znaczących, negatywnych zjawisk środowiskowych mających wpływ na życie mieszkańców, w szczególności przekroczeń standardów jakości środowiska oraz wytwarzania odpadów lub emisji zanieczyszczeń stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia lub stanu środowiska. Niemniej jednak występują tu negatywne zjawiska o dużej skali przestrzennej degradacji cennych zbiorowisk roślinnych, jakie znajdują się w obszarze komponowanego zespołu parku- arboretum Pomologia oraz na terenach dawnych sadów i upraw ogrodowych, której wyróżnikiem są procesy niekontrolowanej denaturalizacji i zdziczenia.

W kontekście tych negatywnych zjawisk środowiskowych w obrębie terenów proponowanych do ujęcia w obszarze zdegradowanym podkreślić trzeba bogactwo ich zagrożonych dalszą dewastacją zasobów przyrodniczych, na które składa się występowanie tu znacznej ilości egzotycznych gatunków drzew i krzewów, reprezentujących prawie wszystkie środowiska, regiony, strefy klimatyczne i lądy. Wysadzono tu wg przekazów historycznych 177 rodzajów roślin parkowych liściastych, w tym ok. 900 gatunków, a iglastych 30 rodzajów, w tym ponad 110 gatunków, a liczba odmian w obrębie wymienionych gatunków iglastych i liściastych sięgała w 1895 r. kilka tysięcy. Wg obecnych ocen występuje tu 265 gatunków drzew i krzewów oraz 27 gatunków roślin najniższego piętra (okrywowych).

W obszarze centrum miasta ujawniają się głównie problemy, związane ze wzrostem natężenia hałasu w strefie oddziaływania drogi wojewódzkiej Nr 414, przebiegającej przez ten teren proponowany także do ujęcia jako proponowany obszar zdegradowany. W obszarze tym mamy także do z emisjami zanieczyszczeń ze źródeł ciepła z zespołów mieszkaniowych, oddziałujących w skali lokalnej. Źródła te wprowadzają do powietrza zanieczyszczenia charakterystyczne dla procesów spalania energetycznego paliw (pył, SO₂, NO₂, CO i węglowodory).

2.4. Charakterystyka negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych

Zabudowę centrum miasta oraz terenów Pomologii cechuje występowanie szeregu negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych, związanych z:

- 1) niską jakością przestrzeni publicznych w obrębie:
 - a) centrum miasta, a w tym w obrębie zarówno dawnego rynku jak i placu ze skwerem na przeciwko Zamku Prószkowskiego, ze znacznym udziałem powierzchni wydzielonych pod stanowiska parkingowe, co ogranicza możliwość ich wykorzystania dla rekreacji i poprawy wizerunku miasta;
 - b) parku-arboretum Pomologia ze znacznym udziałem zdegradowanej, zdekapitalizowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej i brakiem odpowiednio urządzonych, ogólnie dostępnych przestrzeni do pełnienia funkcji rekreacyjnych, naukowych i edukacyjnych o znaczeniu regionalnym;
- 2) brakiem dogodnego dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości w obrębie rynku i placu przed zamkiem i w ich otoczeniu;
- 3) niedostosowaniem rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru:
 - a) zwarta zabudowa obszaru starego miasta wyklucza w znacznym stopniu możliwość segregacji ruchu samochodowego od pieszego lub rowerowego,
 - b) mimo potencjalnych rezerw w tym zakresie tylko część parterów budynków w rejonie rynku pełni funkcje usługowe;
- 4) niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej:
 - a) w części obszaru brakuje dróg dojazdowych, miejsc parkingowych,
 - b) niedostateczna jest jakość nawierzchni istniejących ciągów pieszych,
 - c) brakuje dogodnego powiązania centrum miasta z kompleksem Pomologii systemem komunikacji zbiorowej, w tym w formie chodnika lub ścieżki rowerowej łączącej wymienione zespoły;
- 5) niewystarczającym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złym stanem technicznym w tym m.in.

brakiem podłączenia części lokali do gminnego systemu kanalizacji.

W opisie charakterystyki negatywnych zjawisk przestrzenno- funkcjonalnych, będących podstawą delimitacji obszaru zdegradowanego szczególnie znaczenie ma park- arboretum dawnej Królewskiej Akademii Rolniczej, a później Królewskiego Instytutu Pomologicznego o nazwie Pomologia, położony w północnej części miasta. Stanowi on jedyny tego typu obiekt w obszarze całego województwa opolskiego i jeden z unikanych obiektów tego typu w kraju. Wieloletnie zaniedbania w sprawowaniu odpowiedniej opieki nad zgromadzonymi tu cennymi kolekcjami roślinnymi oraz nad zlokalizowaną tu zabudową i zagospodarowaniem terenów spowodowały daleko posuniętą dewastację całego założenia.

Powstanie tego kompleksu dodało bardzo ważnego impulsu rozwojowego miastu w II poł. XIX w., a w ramach działania tego znanego w ówczesnym Cesarstwie ośrodka edukacji rolniczo- ogrodniczej powstał, zlokalizowany na północ od zwartej zabudowy m. Prószków, duży kompleks parku- arboretum z bogatymi kolekcjami roślin, rozległymi sadami i terenami upraw ogrodowych oraz zespół zabudowy dydaktyczno-mieszkalnej i usługowej. Tradycje te kontynuowano częściowo po II wojnie światowej i już w 1947 r. powstało tu Państwowe Koedukacyjne Liceum Ogrodnicze i później Państwowe Technikum Ogrodnicze, a następnie na północnym obrzeżu parku wybudowano nowy budynek główny oraz internat dla powstałego tu Zespołu Szkół Ogrodniczych im. Józefa Warszawicza. Po przyłączeniu doń terenów dawnego PGR, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Szkół, powstało jako ich integralna część Gospodarstwo Pomocnicze, które funkcjonowało do lat dziewięćdziesiątych ub. stulecia.

Obecnie obiekty Pomologii znajdują się w przeważającym udziale we władaniu Starostwa Powiatowego w Opolu. Obiekty oświatowe nie pełnią swojej funkcji, przeważająca część użytków zielonych (sadów, parku- arboretum) podlega sukcesywnej degradacji. Zjawisko to dotyczy także opisanego wyżej, historycznego zespołu zabudowy. Działania zapobiegające degradacji tego obszaru, obok działań związanych ściśle z techniczną procesem rewitalizacji, mają szczególne znaczenie dla ochrony niematerialnego dziedzictwa kulturowego regionu.

2.5. Charakterystyka negatywnych zjawisk technicznych

Historycznie ukształtowane centrum miasta z rynkiem i jego otoczeniem wypełnia w przeważającym udziale wielorodzinną zabudowę mieszkaniową z usługami w części jej parterów, o gabarytach nie przekraczających 3 kondygnacji. Zabudowa w ścisłym centrum miasta jest, w dużym stopniu ze względu na swój wiek, zdekapitalizowana i otoczona nieuporządkowanymi pod względem architektonicznym i funkcjonalnym zapleciami gospodarczymi. Przeważający udział w zabudowie tego obszaru stanowią budynki komunalne. To odróżnia zespół zabudowy starego miasta od pozostałych obszarów zabudowy położonych w miejscowościach gminy, gdzie dominuje własność prywatna.

Charakterystykę położonych w obszarze proponowanego obszaru zdegradowanego budynków komunalnych oraz budynków zarządzanych przez wspólnoty przedstawia poniższe zestawienie

Tabela 1. Budynki komunalne i wspólnot w zabudowie mieszkaniowej

Lp.	Adres	Rok budowy	Stan techniczny
1	Prószków, ul. Korfantego 1	1900	bardzo zły
2	Prószków ul. Zawadzkiego 25		dobry

Tabela 2. Budynki w zabudowie mieszkaniowej (wspólnoty mieszkaniowe- współwłasność gminy)

Lp.	Adres	Rok budowy	Stan techniczny
1	Prószków, ul. Korfantego 2	1864	średni
3	Prószków, ul. Zawadzkiego 15	1939	średni
4	Prószków, ul. Zawadzkiego 23	1939	średni
5	Prószków, ul. Zawadzkiego 30	1920	dobry
7	Prószków, ul. Pomologia 9	1939	zły
8	Prószków, ul. Zawadzkiego 16- 16A	1939	średni

9	Prószków, ul. Kopernika 2-3-4	1939	dobry
10	Prószków, ul. Osiedle 3	1939	dobry
11	Prószków, ul. Osiedle 5	1958	bardzo dobry
13	Prószków, ul. Zawadzkiego 1a	1920	zły

Wskazane w treści powyższych tabel budynki komunalne lub budynki wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność gminy znajdują się w przeważającej większości w granicach obszaru zdegradowanego. Jeden z nich przy ul. Pomologia 9 wchodzi w skład zabytkowego zespołu zabudowy dawnej Królewskiej Akademii Rolniczej, a później Królewskiego Instytutu Pomologicznego. Wymienione budynki, na skutek ograniczonych możliwości finansowych podlegają degradacji stanu technicznego. W opisanych powyżej budynkach, prócz nielicznych wyjątków, nie funkcjonują rozwiązania techniczne umożliwiające efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

3. DELIMITACJA OBSZARU REWITALIZACJI

Zgodnie z przepisami przywołanej na wstępie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk które opisano powyżej obszar, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

W granicach obszaru zdegradowanego negatywne zjawiska opisane w rozdziale 2 niniejszej diagnozy występują w różnym natężeniu i są jednocześnie zróżnicowane pod względem zasięgu występowania, dlatego też zdefiniowanie całości obszaru zdegradowanego jako obszaru rewitalizacji nie wydaje się uzasadnione.

Analiza danych pozyskanych służących opracowaniu niniejszej diagnozy, a także przeprowadzonych wcześniej prac nad sporządzeniem diagnozy stanu zagospodarowania i rozwoju społeczno-gospodarczego m. i gm. Prószków, pozwala na wytypowanie w granicach przedmiotowego obszaru zdegradowanego dwóch podobszarów rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Są to:

- 1) I- Stare Miasto, o powierzchni 7,95 ha- zespół zabudowy otaczającej rynek i plac przed zamkiem w Prószkowie (z pominięciem terenów zamku i towarzyszącego mu parku oraz terenów kościoła św. Jerzego i plebanii) - z nieuporządkowanym zapleczem gospodarczym tej w znacznym stopniu zdekapitalizowanej zabudowy, w części tylko poddanej kompleksowym remontom, z występowaniem tu także niezharmonizowanych z historycznym otoczeniem budynków wielorodzinnych i usługowych oraz urządzonymi w sposób nie wykorzystujący właściwie walorów przestrzeni publicznych dwu placów miejskich;
- 2) II- Pomologia, o powierzchni 45,30 ha- założenie parku-arboretum Pomologia w Prószkowie, z jego w większości nie poddawaną remontom zabudową mieszkalną i usługową i w części nie wykorzystaną zgodnie z historycznym przeznaczeniem, ze zrujnowanymi obiektami dawnych szklarni i zabudowy gospodarczej, ze zdewastowanymi układami komponowanych zespołów zieleni oraz wewnętrznej komunikacji i elementów małej architektury.

4. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

- 1) Bank Danych Lokalnych GUS 2011- 2014.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, uchwalone uchwałą nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18.12.2014 r.
- 3) Diagnoza stanu zagospodarowania i rozwoju społeczno-gospodarczego m. i gm. Prószków, Prószków 2016.
- 4) Dane udostępnione przez Urząd Miejski w Prószkowie z zakresu:
 - a) działalności MOPS,
 - b) działalności gospodarczej,
 - c) stanu zasobów mienia komunalnego,
 - d) innych problemów.
- 5) Dane udostępnione przez Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego z zakresu wydanych w latach 2011- 2015

decyzji pozwolenia na budowę;

- 6) Materiały archiwalne, udostępnione przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dotyczące walorów zabytkowych i historii parku-arboretum Pomologia w Prószkowie.