

**PODSUMOWANIE**  
**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**„GOSŁAWICE III” W OPOLU**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu został przyjęty Uchwałą nr XV/265/15 Rady Miasta Opola z dnia 27 września 2015 r. Opublikowany jest w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 9 października 2015 r. poz. 2187.

**1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 5 ha i w przeważającej części jest to zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym zabudowa zagrodowa. Jest to obszar o korzystnych warunkach fizjograficznych i lokalizacji. Po jego stronie zachodniej, poza granicami opracowania, usytuowane jest osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny usługowe, natomiast od strony wschodniej przylega zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wzdłuż ulicy Wiejskiej, a za nią tereny rolne. Należy przy tym zaznaczyć, iż występuje tu historycznie ukształtowany układ zabudowy, charakterystyczny dla wsi, objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Kilka obiektów znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych, które stanowią prawie 63% terenu opracowania. Pozostała część gruntów stanowi własność Skarbu Państwa (24%) i gminy (12%).

W obowiązującym Studium, przyjętym Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r., obszar opracowania oznaczony jest symbolem 25 M – strefa mieszkaniowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium. Dokument ten przewiduje tu zakaz lokalizacji hipermarketów, funkcji przemysłowej, baz i składów, zabudowy o wysokości powyżej 17 m (oprócz dominant), zabudowy w strefach bezpieczeństwa od linii wysokiego napięcia, zabudowy mieszkaniowej w pasie o szerokości 150 m od obwodnicy północnej, zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów produkcji zwierzęcej. Jednocześnie Studium nakazuje na przedmiotowym terenie zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym budowę trasy kluczborskiej, uwzględnienie uciążliwości dróg oraz ochronę konserwatorską w strefie „B”.

Obszar opracowania obejmuje część układu dawnej wsi Gosławice, który podlega ochronie konserwatorskiej. W granicach planu znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa, wpisana do gminnej ewidencji zabytków lub proponowana do wpisania w celu ochrony. Zagrodowy układ zabudowy, przydomowe ogrody i sady, kapliczka przydrożna stanowią cenne elementy zagospodarowania terenu, wymagające zachowania.

Od strony ulicy Pużaka stopniowo rozwija się zabudowa usługowa, która wypiera funkcję rolną i mieszkaniową. Przyczyną tego procesu jest korzystna lokalizacja względem ważnych ciągów komunikacyjnych oraz sąsiedztwo dużego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych usług po przeciwnej stronie ulicy Pużaka. Biorąc pod uwagę, że na części terenu (1U) nie ma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a istniejąca zabudowa ma charakter usługowy zdecydowano o przeznaczeniu terenu na usługi z zakresu obsługi turystyki, opieki zdrowotnej i obsługi ludności lub przedsiębiorstw. Zgodnie z obowiązkami i zaleceniami określonymi w Studium, a także biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego w projekcie planu przewidziano rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego, co w przypadku rozwijającego się miasta jest również konieczne.

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju. Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni zabudowany, ponieważ część terenu nadal użytkowana jest rolniczo. Wprowadzenie nowego planu w życie, w niewielkim stopniu zmieniającego ustalenia obowiązującego dokumentu, pozwoli na kontrolowany rozwój miasta.

Opracowanie dokumentu uzasadniała potrzeba aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul.

Wiejskiej w Opolu i uwzględnienie zmieniających się potrzeb społeczeństwa, w tym umożliwienia przeznaczenia terenów pod rozwój zabudowy usług opieki zdrowotnej.

## **2. Uwzględnienie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko**

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie 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. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której wykazano, że obszar opracowania cechujący się znacznym zainwestowaniem wskutek dalszego rozwijania funkcji usługowych raczej nie zmieni swojego charakteru. Wprowadzenie w życie ustaleń planu nie zmieni środowiska przyrodniczego. Ważne jest jednak by wprowadzane poszczególne elementy zagospodarowania terenu uwzględniały zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najmniej korzystne oddziaływanie postanowień projektu planu związane jest z realizacją docelowego układu komunikacyjnego, dlatego też należy odpowiednio kształtować przestrzeń dróg, wyposażając je w szpalery, zieleń przyuliczną, ciągi rowerowe.

Prognoza oddziaływania na środowisko powstała równolegle do opracowywanego planu w ścisłej współpracy autorów poszczególnych opracowań w związku z czym już na etapie koncepcyjnym ustalenia budzące zastrzeżenia były na bieżąco weryfikowane. Zgodnie z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice III” w Opolu realizacja ustaleń planu wpłynie ogólnie korzystnie na środowisko przyrodnicze. Niektóre ustalenia planu mogą mieć mniej korzystny wpływ na stan środowiska np. związane z dopuszczeniem realizacji nowej zabudowy, nowych dróg. Dlatego też określone w planie wskaźniki wykorzystania terenu, parametry zabudowy, zasady zagospodarowania terenu powinny być uwzględniane.

## **3. Uwzględnienie opinii właściwych organów**

a) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu po otrzymaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice III” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (data doręczenia 15.06.2015 r.) zaopiniował przedłożoną dokumentację pozytywnie. Wniesiono jedynie uwagi do konstrukcji streszczenia prognozy.

b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu po otrzymaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice III” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (data doręczenia 15.06.2015 r.) zaopiniował przedłożoną dokumentację pozytywnie bez uwag.

## **4. Uwzględnienie zgłoszonych wniosków i uwag**

W przeprowadzonej procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do opracowanej Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice III” w Opolu nie wniesiono żadnych wniosków. Podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu wniesiono 9 uwag do projektu planu, z których 2 w części odnosiły się prognozy oddziaływania na środowisko. Wnoszący uwagi prosili o aktualizację dokumentu w zakresie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania.

## **5. Uwzględnienie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko jeżeli zostało przeprowadzone**

Zgodnie z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu realizacja ustaleń planu nie będzie implikować transgranicznych oddziaływań na środowisko, wobec czego dokument ten nie musiał być poddany procedurze transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko.

## **6. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Według zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice III” w Opolu analiza skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego wraz z oceną aktualności planu jest przeprowadzana zgodnie z artykułem 32 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Prezydent przekazuje Radzie Miasta wyniki analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady. Komponenty środowiska, które powinno się objąć monitoringiem to powierzchnia biologicznie czynna, klimat akustyczny, realizacja obiektów budowlanych w zgodzie z zapisami planu miejscowego. Pojawienie się jakichkolwiek niezgodności powinno skutkować podjęciem stosownych działań, mających na celu wyegzekwowanie od właścicieli lub zarządców uciążliwych obiektów dostosowanie się do norm środowiskowych.