

**PODSUMOWANIE
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ŚRÓDMIEŚCIE IVa” W OPOLU**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu został przyjęty Uchwałą Nr LXI/920/14 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2014 r. Opublikowany jest w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 14 lipca 2014 r. poz. 1800.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu opracowano dla obszaru stanowiącego kwartał zabudowy mieszkaniowo-usługowej usytuowanej w śródmieściu Opola. Obszar zajmuje powierzchnię około 4 ha, a w strukturze własnościowej dominują grunty gminne, których część jest w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Na obszarze opracowania przeważa pierzejowa, zabytkowa zabudowa o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 6. Wnętrze kwartału jest nieuporządkowane, z liczną dysharmonijną zabudową gospodarczo-garażową i poprzemysłową oraz chaotycznym zagospodarowaniem. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu jest dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla obszaru ograniczonego ulicami: od północy Ozimską, od zachodu W. Reymonta, od wschodu S. Dubois i od południa T. Kościuszki. Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami studium definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny mieszkaniowo-usługowe. Jednym z celów planu jest uporządkowanie wnętrza kwartału i określenie, w jaki sposób powinna odbywać się obsługa komunikacyjna, a także jak powinno się uporządkować strukturę własnościową obszaru. Jednocześnie plan stanowi o zasadach zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami dla historycznych układów urbanistycznych i zabytkowej zabudowy. Poprzez uporządkowanie zagospodarowania terenu, określenie jasnych zasad funkcjonowania obszaru dąży się do wprowadzenia ładu przestrzennego, który przekłada się także na jakość życia mieszkańców. Jednoznaczne wydzielenie terenów mieszkaniowo-usługowych, usługowych i komunikacyjnych pozwoli mieszkańcom kwartału zagospodarować swoje podwórza według potrzeb na zasadach określonych w planie przeznaczając je na miejsca spotkań, place zabaw, przydomowe ogródki itp. Dotychczas na przeważającej części obszaru nie było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta narzucono obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Jedynie na niewielkim fragmencie obszaru obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu (Uchwała Nr LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r.), który stanowił podstawę do wydawania pozwoleń na budowę. Niniejsza uchwała zmieniła przeznaczenie terenu objętego obowiązującym planem miejscowym z dróg publicznych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Przyczyną wprowadzenia tej zmiany było usytuowanie elementów budynku (schodów) na działce drogowej. Pozostały teren dotychczas nie posiadał obowiązującego miejscowego planu, dlatego w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji konieczne było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwolenia na budowę. Efektem braku planu było ryzyko zabudowywania i zagospodarowania terenu doraźnie, w sposób chaotyczny. Przedmiotowy plan ma więc stanowić podstawę prawną, która ma umożliwić właściwe kształtowanie warunków, zasad i standardów zagospodarowania terenu w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i szeroko pojmowanego zrównoważonego rozwoju.

2. Uwzględnienie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

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 „Śródmieście IVa” w Opolu realizacja ustaleń planu wpłynie korzystnie na środowisko przyrodnicze albo nie zmieni jego stanu. Obszar opracowania reprezentuje krajobraz typowo śródmiejski, przestrzeń jest w całości przekształcona przez człowieka. Zmiany polegające na wprowadzeniu, utrzymaniu i ochronie wszelkich terenów zieleni są ustaleniami o charakterze pozytywnym.

3. Uwzględnienie opinii właściwych organów

a) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu po otrzymaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (data doręczenia 09.01.2013 r.) zaopiniował przedłożoną dokumentację negatywnie. Wskazano, że w prognozie nie odniesiono się do stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem. Nie wskazano również, jakiego obszaru dotyczą znaczące oddziaływania, dlatego należy prognozę uzupełnić o wskazanie, analizę i ocenę stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem. Poza tym zaznaczono, iż w prognozie należy zamieścić propozycję monitoringu skutków realizacji ustaleń planu. Wniesiono również uwagi do konstrukcji streszczenia prognozy. Mimo złożonych wyjaśnień, odniesienia się do uwag i wskazania, iż ustalenia projektu planu wpłyną na środowisko przyrodnicze wyłącznie pozytywnie lub obojętnie (data doręczenia 04.02.2013 r.) organ podtrzymał stanowisko.

b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu po otrzymaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (data doręczenia 09.01.2013 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 „Śródmieście IVa” w Opolu nie wniesiono żadnych wniosków ani uwag.

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

Zgodnie z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” 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 „Śródmieście IVa” 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. Kontrola realizacji postanowień zawartych w projekcie planu miejscowego powinna obejmować wskaźniki dotyczące zmian w powierzchni zajętej przez formy zagospodarowania przestrzeni, obrót gruntami, realizacji obiektów budowlanych. Pojawienie się jakichkolwiek niezgodności powinno skutkować podjęciem stosownych działań, mających na celu wyegzekwowanie od właścicieli lub zarządców uciążliwych obiektów dostosowanie się do norm środowiskowych.