

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 31 maja 2012 r.**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Zbożowej w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola	uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	1) obszar 2P/U (działalność produkcyjno-usługowa) przy ul. Zbożowej przeznaczyć również na zabudowę mieszkaniową;	dz. 1/17. 1/18 km 30 o. Półwieś	2P/U	uwaga nieuwzględniona	Uwagę dot. rozszerzenia przeznaczenia o funkcję zabudowy mieszkaniowej uzasadniono sąsiedztwem ww. funkcji na obszarze planu na terenie 1MW/U przeznaczonym na zabudowę wielorodzinną oraz usługi. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ: 1. przeznaczenie terenu na zabudowę wielorodzinną wobec przeznaczenia podstawowego P/U (zgodne z istniejącym sposobem zagospodarowania – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług) jest czynnikiem konfliktogennym; 2. z uwagi na sąsiedztwo projektowanej drogi publicznej 1KDGP i realne zagrożenie ponadnormatywnym hałasem dla przyległych terenów, nie jest wskazana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze; 3. funkcja terenu 1MW/U uwzględnia istniejącą zabudowę wielorodzinną na przedmiotowym terenie. Docelowo, z uwagi na przemysłowo-usługowy charakter obszaru opracowania planu miejscowego, funkcja zabudowy wielorodzinną ma być zmieniona na usługi (por. §14 ust. 1 pkt 2 projektu uchwały).
2.	Rozważyć poprowadzenie trasy 1KDGP i 2KDGP ulicą Wspólną lub Zbożową ze względów: 1)koszty; 2)unikanie konfliktów z dużą grupą Opolan sprzeciwiających się ekshumacji grobów; 3)zachowanie historycznego układu cmentarza.		1KDGP, 2KDGP	uwaga nieuwzględniona	Przebieg obwodnicy południowej został wytyczony w 1969 r. mpzp miasta Opole i był utrzymywany konsekwentnie w kolejnych opracowaniach urbanistycznych. Proces realizacyjny rozpoczął się w 1974 r. poprzez geodezyjne wydzielenie działek na przedmiotową drogę (m.in. działka nr 46/4). Na wydzielonym obszarze nie były wówczas dokonane pochówki. Wydzielone działki nie obejmowały historycznego układu cmentarza (por. materiały OWKZ, w tym: Ewidencja cmentarzy w rejonie działania RPGiM w Opolu stan na dzień 31.XII.1980 r., Studium historyczno-urbanistyczne miasta Opola 1988-1989). Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską, a dopiero plan miejscowy poprzez zapis §14 ust. 16 pkt 5 powoduje objęcie cmentarza powyższą ochroną. Projekt planu został uzgodniony z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Historyczny układ zostanie zachowany.

				Pochówki z lat 1984-2008 dokonane na działce przeznaczonej na drogę w pierwszym etapie budowy drogi 1/2 nie będą wymagały ekshumacji żadnego z grobów. Na przedmiotowej działce znajduje się 76 grobów, w których pochowano 103 osoby (w oparciu o dokonane pomiary geodezyjne oraz wg przeprowadzonej inwentaryzacji na potrzeby mpzp).
3. 1) str. 33 prognozy oddziaływania na środowisko – brak opisu obiektów zabytkowych, teren cenny przyrodniczo i kulturowo – obejmujące starodrzew terenów cmentarnych oraz zabytkowe założenie cmentarza G. Allingera z lat 30-tych XXw.	4/12, 30/4, 46/15	1 ZC	uwaga nieuwzględniona	Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty objęte obecnie ochroną konserwatorską, a dopiero plan miejscowy poprzez właściwe zapisy powoduje objęcie obiektów ww. ochroną. Granice terenu 1KDGP nie obejmują zabytkowego założenia cmentarnego ani jego starodrzewu (por. kol. 11 do uwagi nr 2).
2) obszar 1KDGP przebiega przez teren cmentarza a) brak informacji w projekcie mpzp i w prognozie oddziaływania na środowisko, iż droga 1KDGP przebiega przez teren cmentarza; na obszarze przeznaczonym pod pas drogowy pochowanych jest 300 osób; teren cmentarza zamknięto w sierpniu 1957r. ze względu na plany budowy drogi, a w kwietniu 1983r. uchylono tę decyzję; b) prognoza... nie wyjaśnia, dlaczego obszar 1KDGP nie uznano za obszar cenny przyrodniczo lub kulturowo, a obszar 1ZC został, brak odniesienia dla terenu przyszłej obwodnicy – istotne uchybienie prognozy oddziaływania na środowisko;	2, 3/4, 4/5, 30/1, 46/4	1KDGP	uwaga nieuwzględniona	ad. lit. a) Plan miejscowy nie jest dokumentem informacyjnym, a aktem prawa miejscowego. Uwaga wykracza poza zakres i szczegółowość planu miejscowego, a prognoza jest sporządzana na potrzeby ww. dokumentu. Informacje podawane w prasie i ujęte w uchwadze są błędne: - projektowana droga 1KDGP przebiega w granicach działki nr 46/4, wydzielonej w 1974 r. na drogę, pochówki z lat 1984-2008 zostały dokonane poza granicami administracyjnymi cmentarza na działce przeznaczonej na drogę (por. kol. 11 do uwagi nr 2); - na terenie przeznaczonym na 1KDGP pochowane są 103 osoby w 76 grobach (w oparciu o dokonane pomiary geodezyjne oraz wg przeprowadzonej inwentaryzacji na potrzeby mpzp); - Uchwała Miejskiej Rady Narodowej z 1957 r. nie dotyczyła cmentarza centralnego zaprojektowanego w latach 30-tych XX w. (obecnie m.in. działki nr 4/12, 30/4, 46/15 k.m. 28 o. Półwieś), a części cmentarza z XIX w. na działce nr 6 o pow. ok. 24arów – teren położony bezpośrednio przy ul. Cmentarnej poza granicami opracowania projektu planu. Zarządzenie Prezydenta nr 10/83 z 1983 r. nie dotyczyło planowanej obwodnicy. Jej przebieg został utrzymany w wówczas opracowywanym planie miejscowym uchwalonym w 1986 r. ad. lit. b) Prognoza ... została sporządzona na podstawie analiz dostępnych dokumentów (m.in. Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Opoli, Studium..., inwentaryzacji przyrodniczej, itd.). Została opracowana zgodnie z obowiązującym prawem w uzgodnionym zakresie, wg właściwości pozytywnie zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu. Żadna z instytucji nie stwierdziła jakichkolwiek uchybień w przedmiotowych dokumentach. Obszar cmentarza w granicach jego nieruchomości na działkach nr 4/12, 30/4, 46/15 k.m. 28 o. Półwieś objęto ochroną konserwatorską w projekcie planu (por. kol. 11 do uwagi nr 2). W żadnym z opracowań analizowanych na potrzeby sporządzenia planu i prognozy, teren 1KDGP nie został wskazany jako cenny przyrodniczo lub kulturowo. Istniejące drzewa w pasie terenu przeznaczonego na 1KDGP nie pochodzą z planowanych nasadzeń, nie stanowią elementu o szczególnych walorach przyrodniczych czy kulturowych.
3) uwaga dot. projektu mpzp i prognozy; a) wniosek o zmianę przebiegu 1KDGP na bardziej południkowy na obszarze działek 1/13, 1/32 o. Półwieś;	a) 1/13, 1/32	1KDGP 2ZC	uwaga nieuwzględniona	ad. lit. a) Przebieg obwodnicy został wytyczony w 1969 r. w planie miejscowym, a założenie to było niezmiennie kontynuowane w kolejnych opracowaniach urbanistycznych. Zmiana przebiegu obwodnicy jest niewskazana z uwagi na powyższe oraz zaawansowanie innych powiązanych opracowań (m.in. dokumentacji projektowej związanej z budową

<p>b) zniszczenie terenów zielonych 2ZC – droga 3KDD rozdziela tereny zielone na dwie części, z których jedna zostanie przeznaczona na P/U i stracona jako potencjalna rezerwa terenu dla rozwoju nekropolii;</p> <p>c) odcięcie potencjalnego terenu na powiększenie cmentarza komunalnego przez przyszłą obwodnicę Opola;</p> <p>d) uwaga do prognozy str.16 „w przypadku braku realizacji ustaleń zawartych w projekcie (...) należy się liczyć z chaotycznym rozwojem zabudowy, zwłaszcza zabudowy produkcyjnej i usługowej. Brak szczegółowych uregulowań w tym zakresie mógłby skutkować bezpowrotnymi zmianami środowiska, zwłaszcza w zakresie elementów przyrodniczych (...)”</p>	<p>b) 16/12, 17/8, 18/10, 19/6, 21/15, 23/8, 24/26</p> <p>c) 16/11, 17/7, 18/9, 19/5, 21/14, 22</p>			<p>obwodnicy).</p> <p>ad. lit. b) i c) Droga 3KDD jest prowadzona wzdłuż zachodniej granicy terenu 2ZC. Jest niezbędna, aby prawidłowo obsłużyć projektowaną rozbudowę cmentarza. Teren 2ZC, obejmujący działki nr 16/12, 17/8, 18/10, 19/6, 21/15, 23/8, 24/26, stanowi rezerwę na rozbudowę cmentarza. Działki nr 16/11, 17/7, 18/9, 19/5, 21/14, 22 nie mogą stanowić rezerwy pod rozwój nekropolii, ponieważ są to tereny od 1969 r. rezerwowane na obwodnicę i przeznaczone na funkcje przemysłowo - usługowe w poprzednich opracowaniach urbanistycznych.</p> <p>ad. lit. d) Realizacja inwestycji na podst. decyzji o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego. Plan miejscowy jest narzędziem, którym można zadbać o zrównoważony rozwój, uwzględniającym zarówno uwarunkowania antropogeniczne, jak i przyrodnicze.</p>
<p>4) Zapis o lokalizacji parkingu na 2ZC jest chybiły – spowoduje powiększenie terenów o pow. szczernej, co niekorzystnie wpłynie na stosunki wodne. Brak wzmianki na ten temat w prognozie oddziaływania na środowisko jest poważnym uchybieniem w myśl ustawy o udzielaniu informacji o środowisku. Wniosek o wykonanie analizy hydrologicznej na terenie objętym planem. Propozycja wykreślenia z projektu planu zapisu o możliwości lokalizacji parkingu na obszarze 2ZC. Propozycja kładki pieszo-rowerowej łączącej teren nekropolii z istniejącym parkingiem przy centrum handlowym.</p>	<p>16/2, 17/8, 18/10, 19/6, 21/15, 23/8, 24/26, 26/12 8/10</p>	<p>2ZC 3KDD</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Funkcją podstawową terenu 2ZC jest cmentarz. Zgodnie z przepisami odrębnymi dot. cmentarzy, na terenie cmentarza należy uwzględnić place i miejsca postojowe, które stanowią obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej. Prognoza ... została sporządzona na podstawie analiz dostępnych dokumentów (m.in. Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Opola, Studium..., inwentaryzacji przyrodniczej, itd.). Została opracowana zgodnie z obowiązującym prawem, wg właściwości uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu, pozytywnie zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Opolu. Żadna z instytucji nie stwierdziła jakichkolwiek uchybień w przedmiotowych dokumentach. Szczegółowość ww. opracowania jest adekwatna do skali i rodzaju dokumentu, jakim jest plan miejscowy. Zakres opracowania Prognozy został uzgodniony z PPIS w Opolu. Wykonanie analizy hydrologicznej na sytuację wód opadowych na terenie objętym planem wykracza poza wskazany ww. zakres oraz poza szczegółowość projektu planu miejscowego.</p>
<p>4. Naruszenie cmentarza na Półwsi planowaną obwodnicą południową – protest przeciwko dewastacji zabytkowego cmentarza.</p>		<p>1KDGP, 1ZC</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty objęte obecnie ochroną konserwatorską, a dopiero plan miejscowy poprzez właściwe zapisy powoduje objęcie obiektów ww. ochroną. Granice terenu 1KDGP nie obejmują zabytkowego założenia cmentarnego ani jego starodrzewu (por. kol. 11 do uwagi nr 2).</p>
<p>5. Rozszerzyć ustalenia dla terenu 2ZP zawarte w §14 pkt 13 projektu planu o ustalenie dot. zlokalizowania zjazdu z terenu 2KDGP poprzez teren 2ZP na teren działki 45/20 przylegającej do granicy planu.</p>		<p>2KDGP, 2ZP</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Z uwagi na wysoką klasę projektowanej drogi 2KDGP brak jest możliwości zlokalizowania zjazdu z ww. drogi na teren działki 45/20 k.m. 31 o. Półwieś.</p>
<p>6. 1) Ograniczenie użytkowania nieruchomości od strony wschodniej i zachodniej: zaprojektowana komunikacja 1KDGP, 3KDD, 4KDD uniemożliwia kontynuowanie i rozwój działalności, pozbawiając ją komunikacji zewnętrznej, wewnętrznej i miejsc postojowych dla samochodów osobowych,</p>	<p>7/10 k.m. 29 o. Półwieś</p>	<p>1KDGP, 3KDD, 4KDD</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Droga 1KDGP jest jednym ze strategicznych elementów układu komunikacyjnego Opola, a jej realizacja warunkuje dalszy rozwój miasta. Z uwagi na wysoką klasę projektowanej drogi, brak jest możliwości zlokalizowania zjazdów z ww. drogi na przyległe tereny. Drogi 1KDGP, 3KDD, 4KDD nie stanowią przeszkody dla kontynuowania i rozwoju działalności. Są podyktowane koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej poszczególnym terenom,</p>

<p>dostawczych.</p> <p>2) Dla produkcji i usług stolarskich wymagana niezbędna obsługa wygodnego dostępu do komunikacji zewnętrznej – ograniczona/ uniemożliwiona przez projektowane zbliżenie dróg szczególnie 1KDGP i 3KDD.</p> <p>3) Obiekt został wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 720/2000 z dnia 08.09.2000 r.</p> <p>4) wniosek o zmianę przebiegu projektowanych dróg tj. oddalenie ich od posesji.</p>			<p>m.in. dla działki 7/10 poprzez drogę 4KDD i 3KDD. Projekt planu nie ingeruje w kwestie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej. Obecnie parkingi dla obsługi działalności zlokalizowane są na działce 1/37 k.m. 30 o. Półwieś, stanowiącej drogę i własność Gminy Opole. Parkingi winne być wyznaczone na terenie własnym inwestora. Projekt planu uwzględnia i zachowuje istniejącą funkcję na działce 7/10 – teren 7P/U. Droga 3KDD jest zlokalizowana poza granicami działki 7/10, natomiast drogi 1KDGP i 4KDD ingerują w granice w minimalnym zakresie (1KDGP prowadzona w odległości 5m od elewacji budynku, 4KDD na działce 7/10 to trójkąt widoczności o pow. ok. 12m²). Wobec powyższego ustalenia planu nie stanowią przeszkody dla kontynuowania i rozwoju istniejącej działalności na działce 7/10.</p>
--	--	--	--

