

ZAŁĄCZNIK NR
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM
Z DNIA 2014 R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZAWADZKIE

CZĘŚĆ III – UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM

(ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZAWADZKIE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXII/233/05 RADY MIEJSKIEJ
W ZAWADZKIEM Z DNIA 29 GRUDNIA 2005 R.)



SPORZĄDZAJĄCY:
Burmistrz Zawadzkiego

WYKONAWCA:
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – główny projektant – członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów,
wpisany pod numerem MA-1938 oraz Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie, wpisany pod numerem WA-376
mgr inż. Anna Uszkuur
inż. Justyna Jasińska

WARSZAWA, 2014

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM.....	3

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest dokumentem planistycznym określającym jej politykę przestrzenną, sporządzanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Jest on ideą – obrazem rozwoju przestrzennego gminy. Wskazuje na jej potencjał rozwoju przestrzennego oraz możliwości zagospodarowania nowych terenów lub stopnia przekształceń istniejącego zagospodarowania. W związku z powyższym, studium staje się ofertą promocyjną dla potencjalnych inwestorów. Nie jest jednak aktem prawa miejscowego w przeciwieństwie do planu miejscowego, ale mimo to sporządzane plany nie mogą naruszać jego ustaleń.

Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Zawadzkie” zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/233/05 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 29 grudnia 2005 r. Zgodnie z przeprowadzoną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawadzkie” zatwierdzoną uchwałą Nr XIX/139/12 Rady Miejskiej w Zawadzkim analizowane dokumenty planistyczne wymagały aktualizacji w zakresie:

- 1) zgodności z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu (Strategią Rozwoju Gminy Zawadzkie na lata 2007-2015, Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego),
- 1) wykazu zabytków oraz stanowisk archeologicznych,
- 2) wprowadzenia zasad ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w nawiązaniu do Programu Ochrony Zabytków,
- 3) uwzględnienia wniosków o zmianę przeznaczenia terenów,
- 4) dostosowania zapisów do nowych regulacji prawnych,
- 2) uwzględnienia zasad dotyczących ochrony środowiska, w tym zasad ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Malej Panwi”.

W związku z powyższym Rada Miejska w Zawadzkim podjęła uchwałę intencyjną Nr XIX/141/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie”. Została ona podyktowana przede wszystkim potrzebami mieszkańców Gminy Zawadzkie wyrażonymi w złożonych wnioskach, dostosowaniem dokumentu do aktualnego systemu prawnego oraz zmianami polityki przestrzennej władz miasta.

Nowe studium składa się z trzech części, uwarunkowań rozwoju oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawadzkie oraz przedmiotowego uzasadnienia. W części poświęconej uwarunkowaniom znajduje się charakterystyka stanu istniejącego oraz ocena dotychczasowego zagospodarowania. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia koncepcyjne oraz wiążące, które wynikają z innych aktów prawnych lub zostały podjęte w studium. Dokument ten określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego, które będą uwzględniane w planach miejscowych, a także wskazuje obszary chronione na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów.

II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezę USTALEŃ STUDIUM

Biorąc pod uwagę ponad dziewięćoletni okres obowiązywania obecnego studium (przyjętego w 2005 r.) w niniejszym dokumencie planistycznym ponownej analizie zostały poddane aktualne uwarunkowania w zakresie:

- 1) obowiązujących opracowań dotyczących Gminy Zawadzkie, do których m. in. zalicza się: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, Strategię Rozwoju

Województwa Opolskiego do 2020 r., Strategię Rozwoju Powiatu Strzeleckiego do 2015 r., Strategię Rozwoju Gminy Zawadzkie na lata 2007-2015, Gminny program opieki nad zabytkami Miasta i Gminy Zawadzkie,

- 2) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) pozwoleń na budowę z lat 2009-2012,
- 4) wniosków osób fizycznych i podmiotów prawnych,
- 5) stanu własności i władania,
- 6) stanu zagospodarowania gminy,
- 7) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 8) stanu środowiska przyrodniczego,
- 9) stanu środowiska kulturowego,
- 10) danych demograficznych,
- 11) zagrożenia powodziowego,
- 12) zadań w zakresie lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych.

Na kierunki rozwoju gminy zasadniczy wpływ wywarło jej położenie na trasie ważnych połączeń komunikacyjnych, a także uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz dotychczasowego wykorzystanie terenu. Do najistotniejszych elementów determinujących dalszy rozwój Gminy Zawadzkie zaliczono:

- 1) przebieg drogi 901 relacji Olesno – Gliwice, planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy G,
- 2) przebieg drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn – Koźle, planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy G,
- 3) przebieg drogi wojewódzkiej nr 463 relacji Bierdzany – Zawadzkie, planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy Z wraz z budową obejścia miejscowości Zawadzkie, Żędowice i Kielcza (obwodnica),
- 4) przebieg pierwszorzędnej linii kolejowej nr 144 Tarnowskie Góry – Opole, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego planowana do modernizacji na odcinku Opole – Fosowskie, zaś na terenie Gminy Zawadzkie nakazane jest utrzymanie jej przebiegu,
- 5) położenie części gminy w obszarze zasięgu powodzi z lat 1997 i 2010,
- 6) usytuowanie na terenie miasta znacznych terenów inwestycyjnych dla przemysłu i uciążliwych usług, w szczególności w północnej jego części,
- 7) położenie gminy w niewielkiej odległości od miasta wojewódzkiego – Opola,
- 8) znaczny udział rezerw terenowych, obecnie wykorzystywanych rolniczo,
- 9) znaczny udział obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie, Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008, pomniki przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i inne,
- 10) projektowany Rezerwat Przyrody „Dolina Małej Panew”,
- 11) projektowany Park Krajobrazowy „Dolina Małej Panwi”,
- 12) nadanie większości terenów leśnych statusu lasów ochronnych,
- 13) duże walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazowego będące potencjałem do rozwoju turystyki.

Głównym założeniem polityki przestrzennej wprowadzonej w niniejszym studium jest właściwe wykorzystanie przestrzeni Gminy Zawadzkie. Rozwój równoważący sfery środowiskową, społeczną i gospodarczą powinien odbywać się bez degradacji środowiska. Celem zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych i mając jednocześnie na względzie ochronę walorów przyrodniczych i kulturowych gminy, w studium wprowadzono:

- 1) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych wraz z uwzględnieniem ich powiązania z procesem rozwoju społeczno-gospodarczego,

- 2) zasady rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu powiązań ponadlokalnych, a służących wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu,
- 3) zasady kształtowania i poprawy ładu przestrzennego (harmonizacja struktur przestrzennych, ich powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania),
- 4) zasady harmonijnego rozwoju obszarów urbanizacji z uwzględnieniem systemu przyrodniczego gminy oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania.

Gmina Zawadzkie została podzielona na 3 strefy wyznaczające jej podstawowe kierunki rozwoju tj.: strefę rozwoju zabudowy, ekologiczną oraz rolniczą. Wyznaczone strefy decydują o podstawowym kierunku rozwoju danego terenu i mogą być uzupełnione innymi funkcjami pod warunkiem, że nie stoją w sprzeczności z priorytetem ustalonym dla danej strefy.

Ponadto, z uwagi na zróżnicowaną strukturę przestrzenną poszczególnych obszarów gminy oraz odmienność pełnionych przez nie funkcji, w jej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydzielono obszar intensyfikacji zabudowy. Obszar ten ze względu na rangę zlokalizowanych na tym terenie obiektów pełni rolę najważniejszego ośrodka usługowego dla mieszkańców całej gminy. Pozostała część Gminy Zawadzkie ze względu na małe zróżnicowanie została objęta jednolitym systemem zasad kształtowania zabudowy.

Układ komunikacyjny gminy oparto o system istniejących dróg wojewódzkich nr: 901, 426, 463, powiatowych nr: 1803O, 1836O oraz gminnych. Bardzo ważnym ustaleniem studium jest kontynuacja wytycznych obowiązujących dokumentów planistycznych w zakresie lokalizacji planowanej obwodnicy Zawadzkiego, Żędowic i Kielczy.

W niniejszym studium wskazano również obszar wymagający przekształceń-rewitalizacji. Obejmuje on tereny nieczynnych bocznic kolejowych obsługujące niegdyś „Hutę Andrzej”. Jako podstawowy kierunek rewitalizacji określono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. W przedmiotowym dokumencie wskazano także 2 obszary przestrzeni publicznych zgodnie z Planszą nr 4 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącą załącznik do niniejszego opracowania tj. plac przy zbiegu ulic: Świerkłańskiej, Opolskiej i Dębowej oraz zespół sportowo-rekreacyjny w rejonie Stawu Hutniczego. Ponadto za obszary o charakterze przestrzeni publicznych uznano tereny dróg publicznych oraz zieleni parkowej.

Kolejnym bardzo ważnym ustaleniem sporządzonego studium jest uaktualnienie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. W przedmiotowym dokumencie nie tylko uwzględniono obiekty, obszary, stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego lub do gminnej ewidencji zabytków, ale także wskazano strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej.

Reasumując niniejsza zmiana studium w oparciu o zidentyfikowane uwarunkowania, wprowadza następujące zmiany w strukturze przestrzennej miasta:

- 1) wyodrębnia centralną jednostkę strukturalną – obszar intensyfikacji zabudowy, który pełni rolę ośrodka funkcjonalno-przestrzennego z odmiennymi zasadami rozwoju na tle gminy, zaś dla terenów położonych poza ww. strefą za wiodące uznano podtrzymanie przekształcania się obszarów zabudowy zagrodowej w osiedla mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) nieznacznie zwiększa tereny przeznaczone do urbanizacji, wyznaczone głównie w sąsiedztwie lub jako uzupełnienie istniejących terenów zabudowanych,
- 3) dopuszcza nowe funkcje zabudowy dla obiektów publicznych, obecnie nieużytkowanych,
- 4) aktualizuje system komunikacyjny,
- 5) koryguje zasięg głównych stref produkcyjnych,
- 6) zwiększa tereny sportu i rekreacji w szczególności w mieście Zawadzkie oraz sankcjonuje istniejące na pozostałym obszarze gminy,
- 7) wyznacza nowe obszary rozwoju obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w mieście Zawadzkie,
- 8) wskazuje obszary wymagające przekształceń-rewitalizacji na terenach nieczynnych bocznic kolejowych obsługujących niegdyś „Hutę Andrzej”,

- 9) identyfikuje aktualnie występujące w granicach gminy formy ochrony przyrody, zarówno istniejące jak i projektowane,
- 10) dostosowuje politykę przestrzenną gminy do Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008 (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 500),
- 11) określa zasady zagospodarowania obszarów o największych wartościach kulturowych, w szczególności w studium wskazano strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz „OW” obserwacji archeologicznej.

Biorąc po uwadze zarówno uwarunkowania gminy jak i wskazaną politykę jej dalszego rozwoju przyjęto, że w pierwszej kolejności należy sporządzić plany miejscowe dla:

- 1) część miasta Zawadzkie. Obszar ten oznaczono nr 1b na Planszy nr 4 pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania,
- 2) rejonu historycznej części Żędowic. Obszar ten oznaczono nr 2b na Planszy nr 4 pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania,
- 3) rejonu historycznej części Kielczy obejmujący obszar położony w obrębie Kościoła św. Bartłomieja Apostoła, cmentarza oraz Drewnianej Chaty. Teren ten oznaczono nr 3b na Planszy nr 4 pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania.

W następnym etapie plac planistycznych zalecono opracowanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla pozostałej części Żędowic oraz Kielczy.