

Projekt

z dnia 11 października 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w gminie Prudnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r.poz. 994, 1000, 1349, 1432) i art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r., poz.1496, 1544) oraz w związku z uchwałą nr L/767/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w Gminie Prudnik, Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w Gminie Prudnik nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik” przyjętego uchwałą nr XII/174/99 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku Nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010r., Nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.

§ 2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w gminie Prudnik, zwaną dalej zmianą planu miejscowego, której granice oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr L/767/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 stycznia 2018 r.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1A, 1B, 2, 3A, 3B, 4 i 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 7.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego są jego obowiązującymi ustaleniami:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem literowym i numerem określającym przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru zmiany planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi z zakresu:
 - a) gastronomia - restauracje, kawiarnie, puby oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) handel detaliczny - sprzedaż detaliczna towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - d) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - e) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - f) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz myjnie samochodowe wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - g) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów, wraz z obiektami towarzyszącymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - h) zabudowa usługowo -produkcyjna – należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i drobnych zakładów produkcyjnych w tym obiekty rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości;
- 2) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych - należy przez to rozumieć działalność związaną z produkcją w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, w tym ekologicznych oraz inne obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) obsługa komunikacji - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 5) drogi publiczne - należy przez to rozumieć tereny dróg głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu miejscowego

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne zasady dotyczące linii zabudowy:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m;
- 2) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu art.4 ust.18 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) RM- jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku wystąpienia ujęć wody należy zachować strefy ochronne wynikające z opracowania hydrologicznego poszczególnych ujęć i zlewni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odległość studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych od cmentarza, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1ZP/KS, 1RM, 1MN, 2MN, 1U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Niemysłowice w której:
 - a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - b) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,
 - c) ustala się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych,
 - d) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, za użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów,
 - e) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
 - f) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - g) wszelkie inwestycje budowlane podejmowane na terenie strefy podlegają przepisom odrębnym na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek: minimum 800 m²;

- 2) szerokość frontu działek: minimum 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120° ;
- 4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
- 2) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;
- 3) ustala się szerokość nowo wydzielonej drogi na minimum 6 m;
- 4) ustala się liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy z funkcją mieszkaniową minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
 - b) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaże,
 - c) dla zabudowy usługowej:
 - minimum 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od $6m^2$ do $20m^2$,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej $20m^2$,
 - w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - e) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów sąsiednich znajdujących się poza granicą opracowania.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, studni głębinowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 25 kW oraz z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:
 - z sieci wodociągowej,

- z indywidualnych ujęć;

- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej oraz dopuszcza się indywidualne odbiory systemów ścieków - szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne lub oczyszczalnie biologiczne;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, dopuszcza się ogrzewanie z indywidualnych urządzeń grzewczych wykorzystujących energię elektryczną, gaz, ekogroszek, paliwa ekologiczne i odnawialne źródła energii, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) Przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku zmiany planu miejscowego;

2) dopuszcza się utrzymanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

3) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż:

a) dla terenu 1RM, 2RM - 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),

b) dla terenu 3RM, 4RM - 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

4) na terenie 1RM dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się układ zabudowy mieszkaniowej - wolnostojąca lub bliźniacza;

2) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;

3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,

b) rodzaj pokrycia dachu, dla dachów stromych: dachówka lub materiał dachówkopodobny,

c) kolor dachów: ceglasty, czarny lub grafitowy,

- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
- e) na terenie 4RM, dla zabudowy innej niż mieszkaniowa, dopuszcza się dachy dwuspadowe, symetryczne o spadku połaci dachowych od 15 ° do 45 ° pokryte blachą.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 2000m² dla jednego budynku zagrodowego.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących i dobudowanych budynków gospodarczych i garaży.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się układ zabudowy mieszkaniowej - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 30 ° do 45 °, dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15 ° do 45 °,
 - b) rodzaj pokrycia dachu, dla dachów stromych: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty, czarny lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu - gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, obsługa firm i klienta, usługi drobne, turystyka, zabudowa usługowo -produkcyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz zabudowa usługowa z zakresu transportu,

- b) zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych,
- c) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;
- 2) maksymalną wysokość silosów ustala się na 26m;
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 30^o do 45^o, dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15^o do 45^o,
 - b) rodzaj pokrycia dachów stromych: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty, czarny lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 3 o nie więcej niż 10%;
- 5) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie zmiany planu miejscowego, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 4).

§ 17. 1. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1RU, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) obsługa komunikacji.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;
- 2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;

- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) w zakresie zasad kształtowania dachów ustala się:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 30° do 45° , dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) rodzaj pokrycia dachu, dla dachów stromych– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
 - d) kolor dachów- ceglasty, czarny lub grafitowy.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2.

§ 18. 1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem: 1R, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, łąki, pastwiska,
- b) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m;
- 2) maksymalną wysokość silosów ustala się na 26m;
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;

4) w zakresie zasad kształtowania dachów:

- a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 30° do 45° , dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15° do 45° ,
- b) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych– dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
- c) kolor dachów: ceglasty, czarny lub grafitowy.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 30%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,5.

§ 19. 1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem: 2R, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, łąki, pastwiska.

2. Na terenie 2R obowiązuje zakaz zaudowy.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej i obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem: 1ZP/KS dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) obsługa komunikacji (dla obsługi cmentarza parafialnego).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, placów postojowych, manewrowych, zatok komunikacji publicznej, placów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

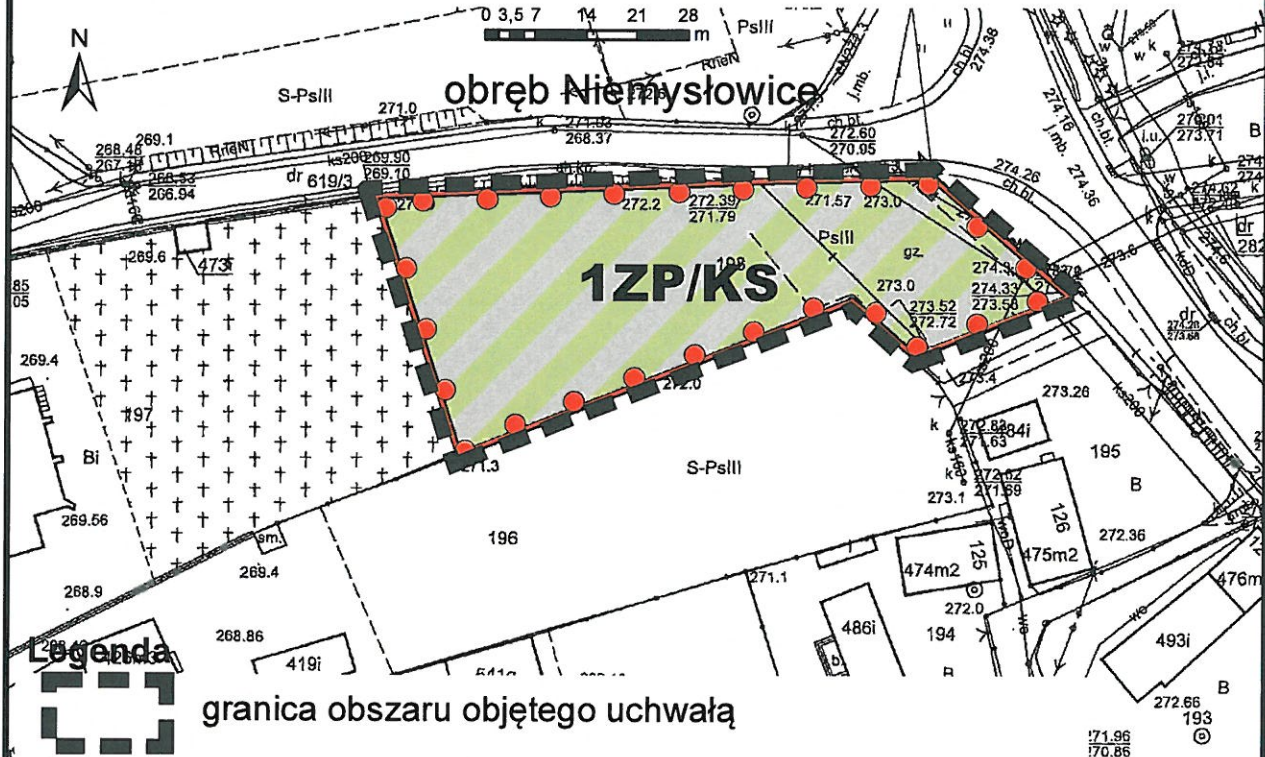
§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ber notariusi form - prawnik
RADCA PRAWNY
Katarzyna Lenda - G
Op 472/87

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE,
CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE
W GMINIE PRUDNIK**

rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1:1 000



Legenda



granica obszaru objętego uchwałą

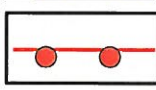
obowiązujące ustalenia planu



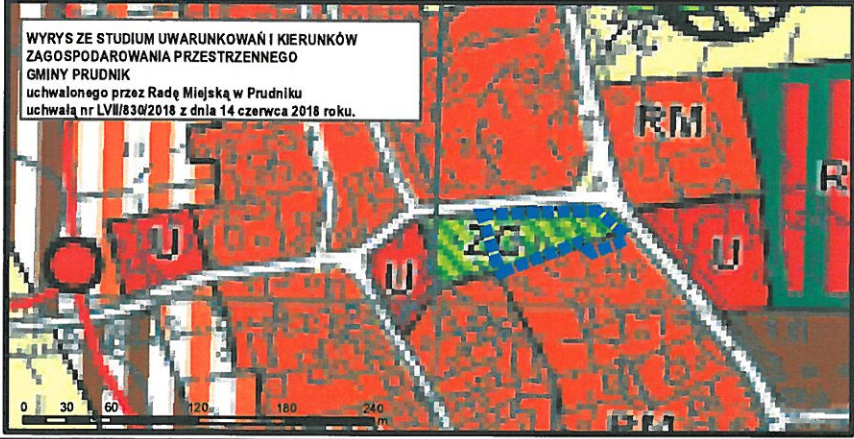
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



teren zieleni urządzonej i obsługi komunikacji



teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego



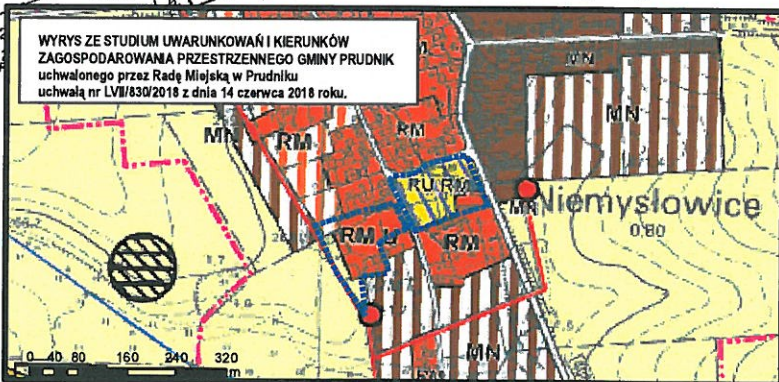
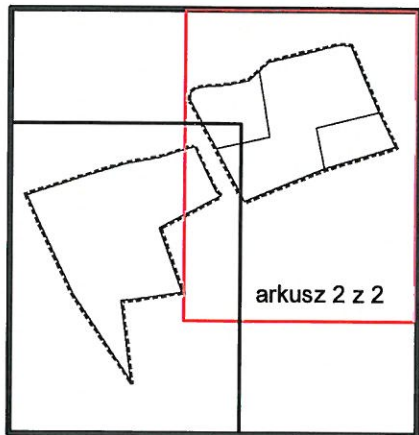
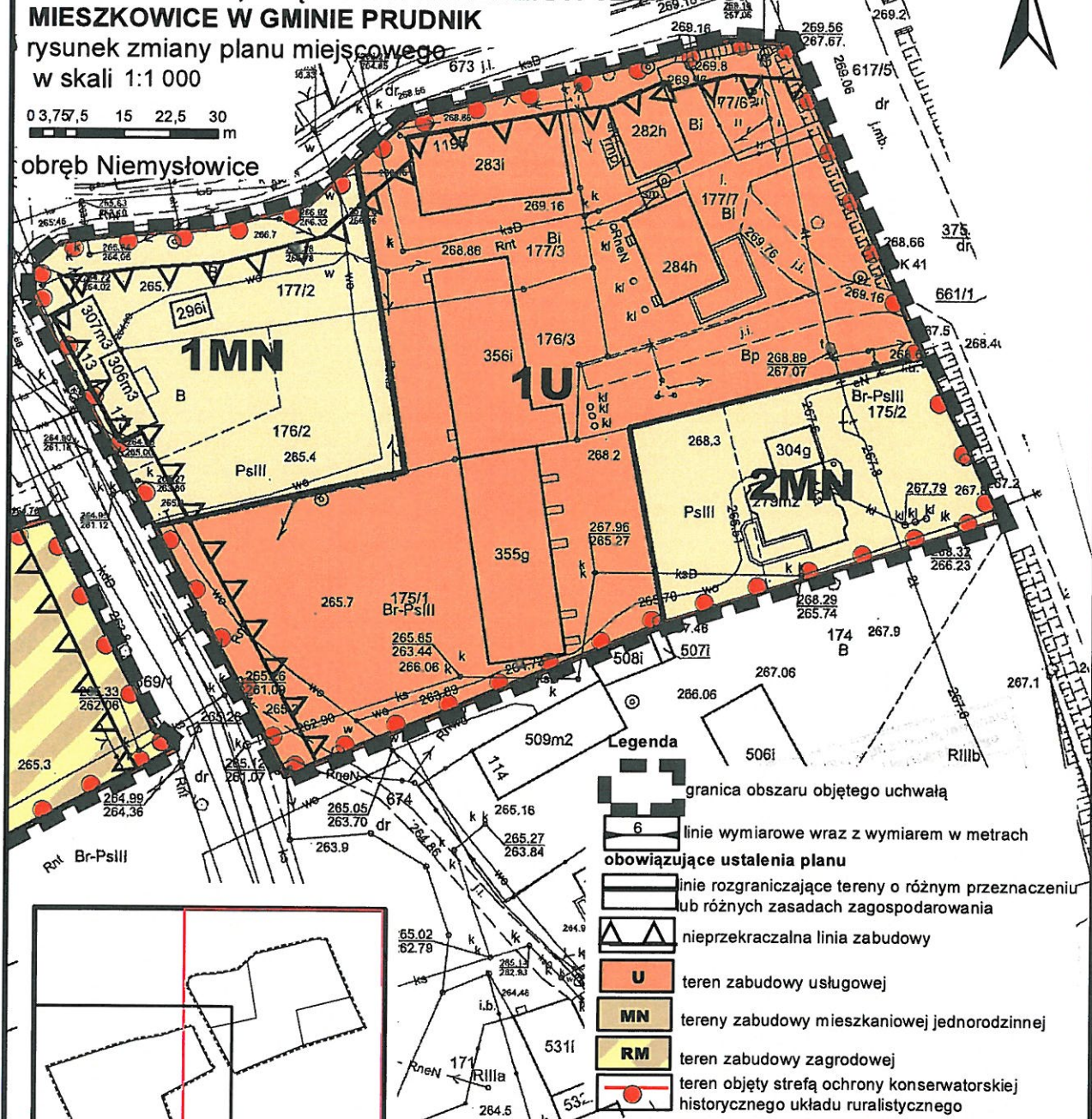
Załącznik nr 1A
do uchwały nr.....
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE, CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE W GMINIE PRUDNIK

rysunek zmiany planu miejscowego
w skali 1:1 000

0 3,75 7,5 15 22,5 30
m

obręb Niemysłowice



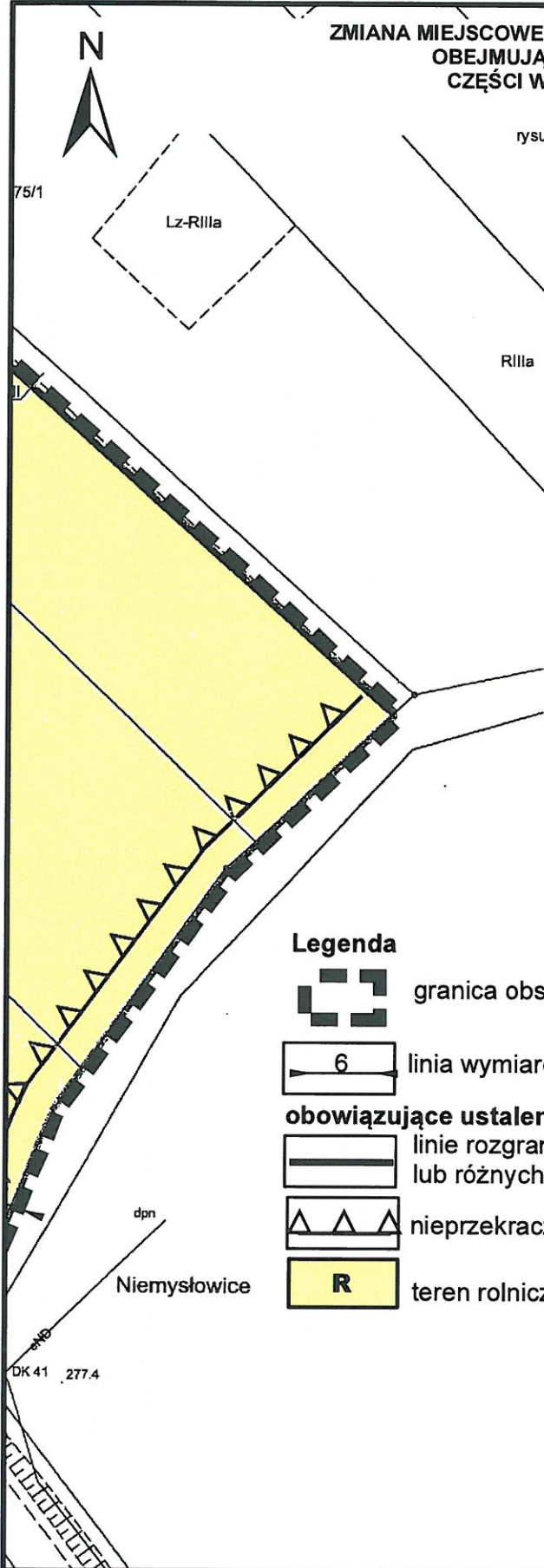
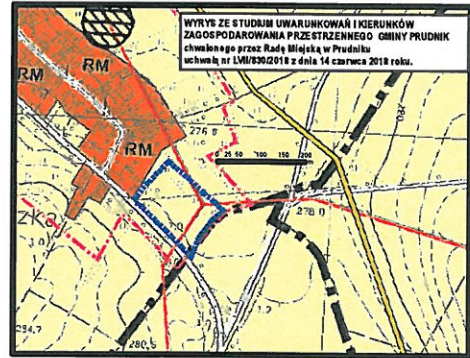
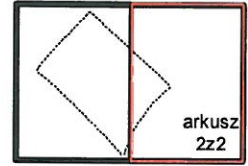
Załącznik nr 1B
do uchwały nr.....
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE,
 CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE
 W GMINIE PRUDNIK

rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000

03,75,5 15 22,5 30
 m

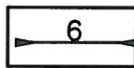
obręb Rudziczka



Legenda

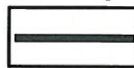


granica obszaru objętego uchwałą

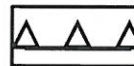


linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach

obowiązujące ustalenia planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 lub różnych zasadach zagospodarowania



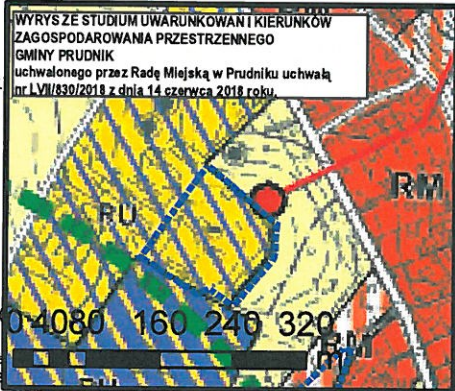
nieprzekraczalne linie zabudowy



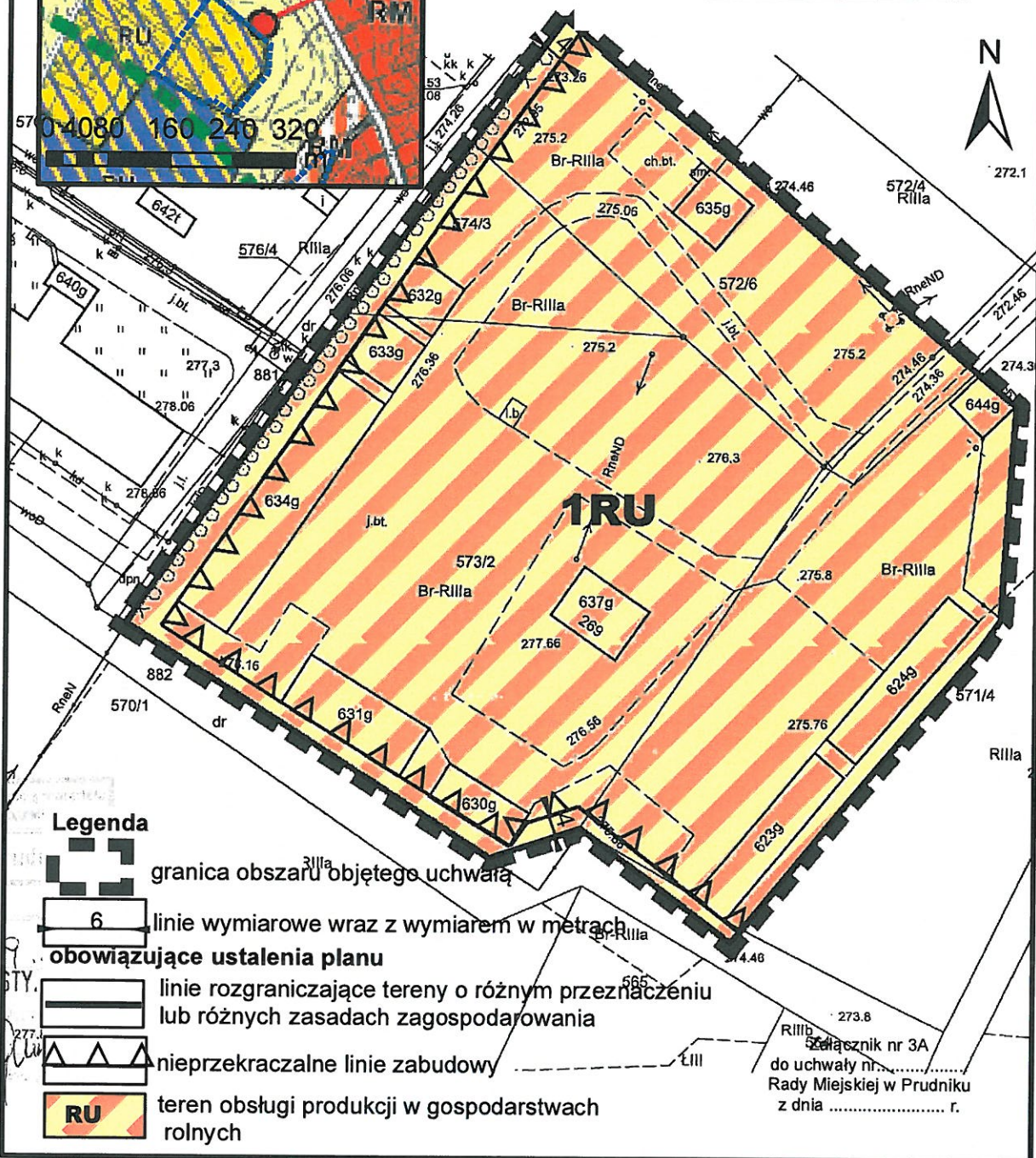
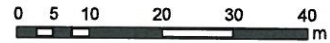
teren rolniczy

Załącznik nr 2
 do uchwały nr.....
 Rady Miejskiej w Prudniku
 z dnia r.






ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE, CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE W GMINIE PRUDNIK



rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000
obwód Rudziczka



Legenda

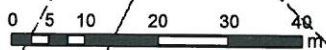
-  granica obszaru objętego uchwałą
-  6 linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach
- obowiązujące ustalenia planu**
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **RU** teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

Dołącznik nr 3A
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE
 CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE
 W GMINIE PRUDNIK**

rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000

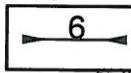
obręb Rudziczka



Legenda



granica obszaru objętego uchwałą



linie wymiarowe wraz z wymiarem

obowiązujące ustalenia planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



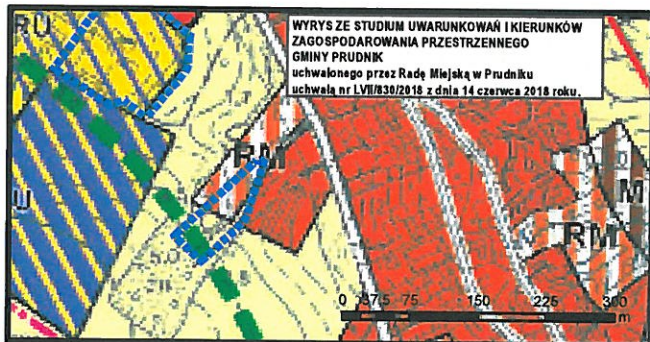
nieprzekraczalna linia zabudowy



teren zabudowy zagrodowej



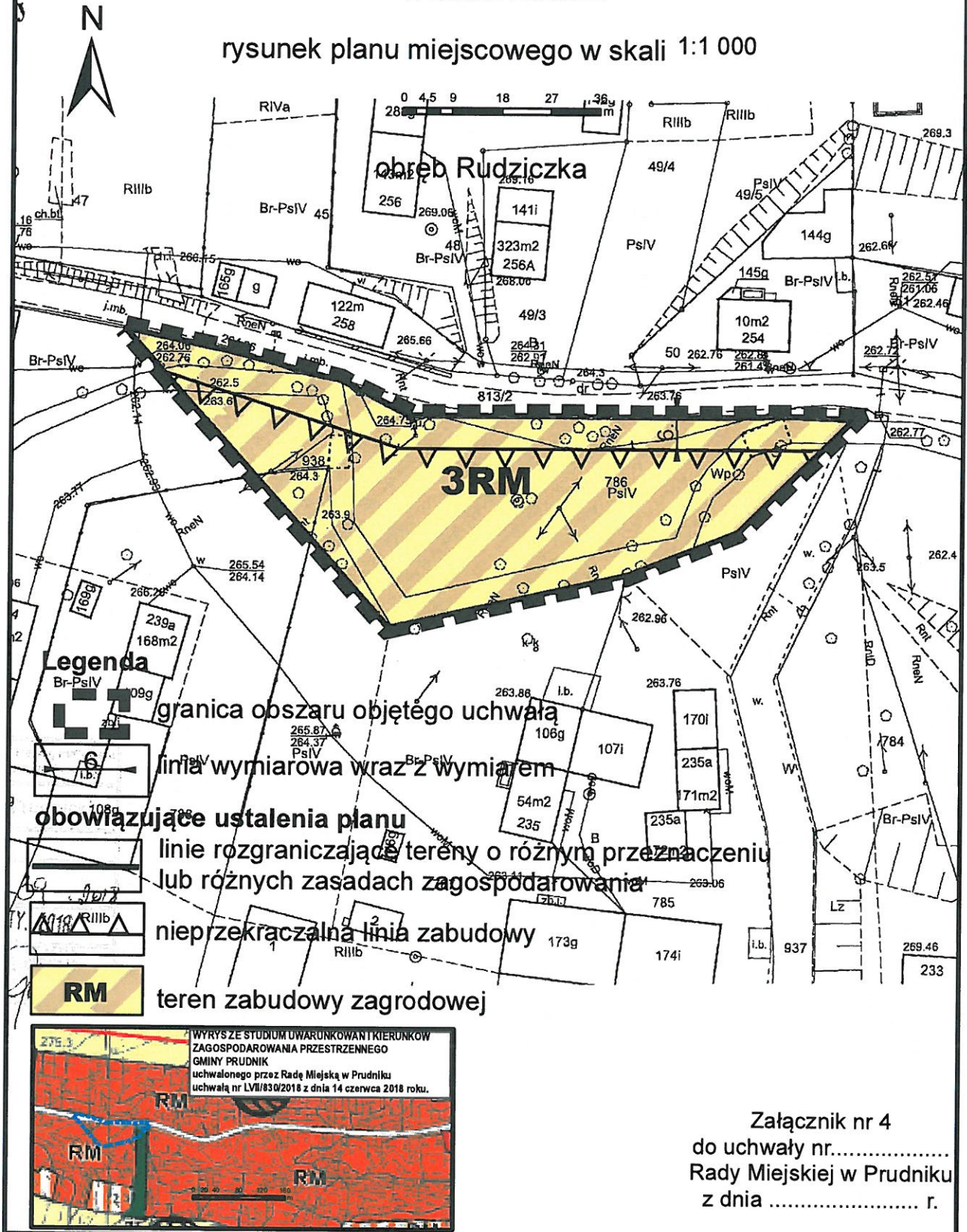
teren rolniczy




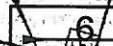


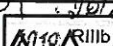

Załącznik nr 3B
 do uchwały nr.....
 Rady Miejskiej w Prudniku
 z dnia r.

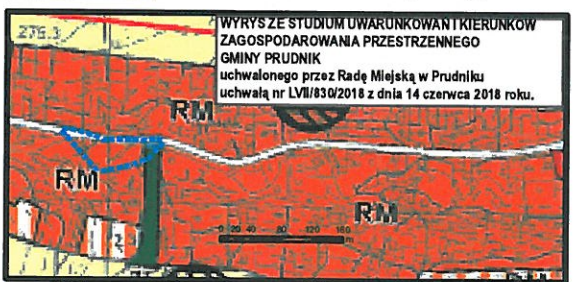
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE,
CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE
W GMINIE PRUDNIK**

rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000



Legenda

-  granica obszaru objętego uchwałą
-  linia wymiarowa wraz z wymiarem
-  obowiązujące ustalenia planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy zagrodowej



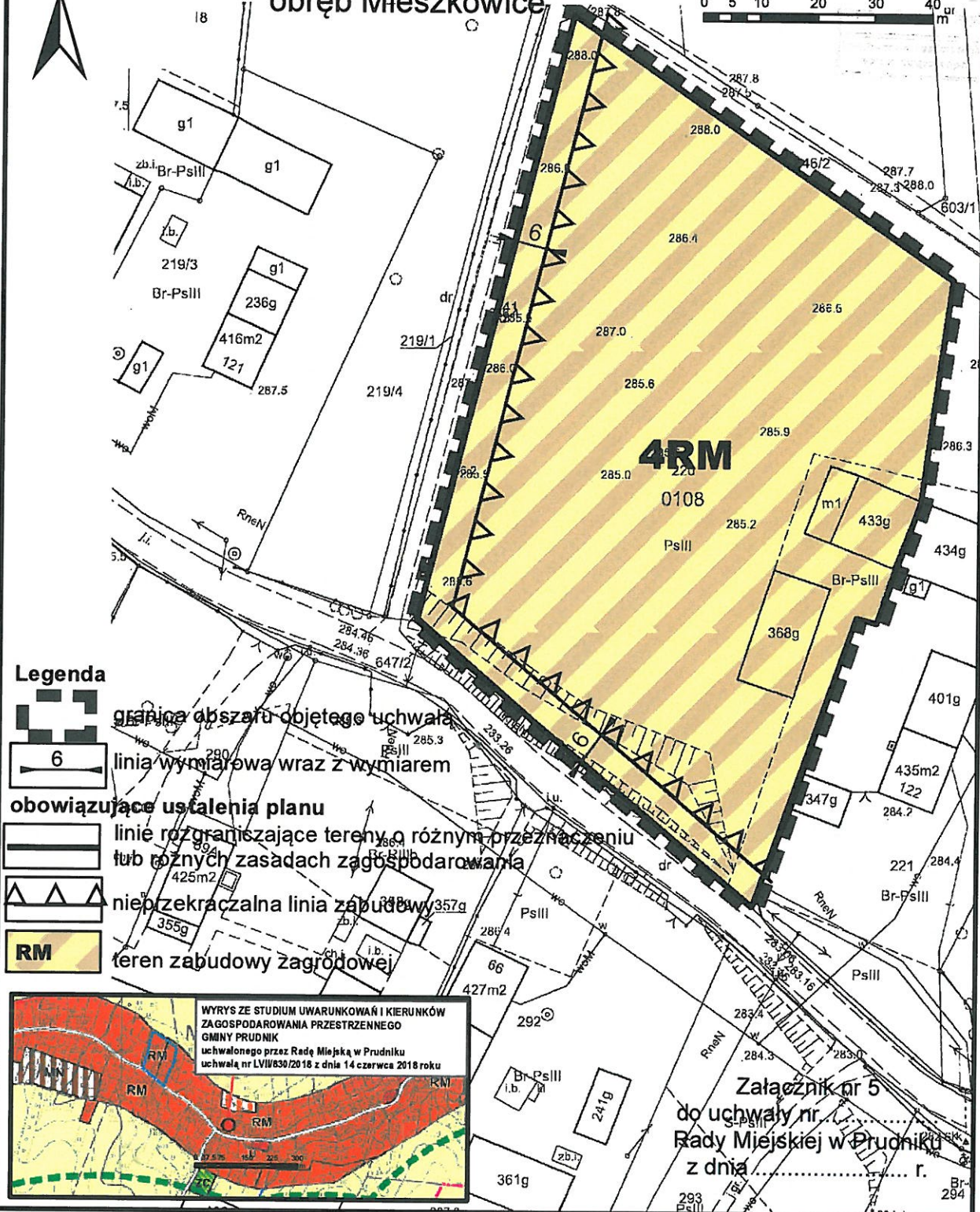
Załącznik nr 4
do uchwały nr.....
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI NIEMYSŁOWICE,
CZĘŚCI WSI RUDZICZKA I CZĘŚCI WSI MIESZKOWICE
W GMINIE PRUDNIK**


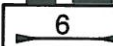
rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1:1 000



obręb Mieszkowice



Legenda

-  granica obszaru objętego uchwałą
-  linia wymiarowa wraz z wymiarem

obowiązujące ustalenia planu

-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **RM** teren zabudowy zagrodowej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRUDNIK
uchwalonego przez Radę Miejską w Prudniku
uchwałą nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku

Załącznik nr 5
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia r.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r., poz. 1496, 1544).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz.U. z 2018 r.poz. 994, 1000, 1349, 1432.) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).
- 5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).

Zakres prac planistycznych nie obejmował wyżej wymienionych zadań, w związku z czym nie przewiduje się na obszarze opracowania realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w gminie Prudnik

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w gminie Prudnik sporządzony został na podstawie uchwały nr L/767/2018 Rady miejskiej w Prudniku z dnia 31 stycznia 2018 r. z dnia 22 czerwca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu i uwzględnienie części wniosków spływających do urzędu w sprawie zmiany przeznaczenia terenów.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik”, uchwalonego przez Radę Miejską w Prudniku uchwałą nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku.

W przedkładanym do uchwalenia dokumencie zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe i zagrodowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni, obszaru objętego planem, jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną

w trakcie sporządzania projektu planu.

- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą nr LXV/976/2014 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 10.11.2014 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Prudnik oraz uchwały nr LXV/975/2014 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 10.11.2014 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prudnik, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice w gminie Prudnik wraz załącznikami przedstawia się Radzie Miasta do uchwalenia.