

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Prudniku**

**z dnia .....2018 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr LIV/815/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 marca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i 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**

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, zwana w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszary w granicach określonych uchwałą nr LIV/815/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 marca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.
2. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, złożonego z dwóch załączników nr 1 i nr 2 (z których każdy zawiera wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik).
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiącymi jej integralne części są:
  - 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;
  - 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej.

**§ 3**

1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
  - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
  - 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
    - a) granice obszarów objętych planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania,
    - c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu numerem, o ile zostaną ustalone w liczbie większej niż 1):
      - **UM** – teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
      - **UUC** – tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
      - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
      - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
    - d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
    - e) linia zabudowy obowiązująca,

- f) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej obiektów o wartościach zabytkowych,
  - g) obiekty o wartościach zabytkowych podlegające ochronie na mocy ustaleń planu.
2. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem UUC.
  3. Na rysunku planu uwzględniono granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
    - 1) granice obszarów i obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
    - 2) granicę obszaru i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
    - 3) granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
    - 4) granicę pasa terenu o szerokości 50 m liczonej od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Prudnik (tożsamą z linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **3 UUC**).
  4. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:
    - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
    - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Prudniku, której treść stanowi część tekstową planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
  - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z wyróżnikiem cyfrowym);
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
  - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
  - 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:
    - a) komunikację wewnętrzną (w szczególności place manewrowe, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze),
    - b) zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną,
    - c) budowle terenowe, w szczególności podjazdy, schody, oczka wodne,
    - d) sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień uchwalenia planu, działkę lub zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem, niniejszego planu, w życie;
  - 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków,
    - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
  - 10) **terenie zabudowy usługowo – mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
  - 11) **zabudowie usług nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem, usług produkcyjnych, w tym zakładów stolarskich, stacji paliw oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

- 12) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
  - 13) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, na której winna być usytuowana zewnętrzna pozioma krawędź zewnętrznej ściany kurtynowej budynku, z wyłączeniem elementów budynku określonych w planie;
  - 14) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy;
  - 15) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

## Rozdział 2

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

### § 5

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym może zaistnieć samodzielnie.
2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco, przynależne zagospodarowanie terenu.

### § 6

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 UUC, 2 UUC**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sport i rekreacja,
    - b) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, garaże,
    - c) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 15%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 18,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, podziemne miejsca do parkowania, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, garaże wielostanowiskowe,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) wysokość budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
    - h) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 35°.

## § 7

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **3 UUC**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny
    - b) sport i rekreacja,
    - c) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze,
    - d) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 14 :
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,7,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 18,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, miejsca do parkowania, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, garaże wielostanowiskowe,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 15,00 m,
    - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, dach pilasty, z zastrzeżeniem geometrii dachu dla budynku realizowanego w miejsce „wykańczalni mokrej” wyłącznie jako dachu płaskiego lub pilastego.

## § 8

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **UM**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo – mieszkaniowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze,
    - b) miejsca do parkowania;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 18,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielostanowiskowe,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) wysokość budynków garaży, gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
    - h) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, dach spadzisty o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°,
    - i) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o liniach okapów równoległych do linii okapu dachu nad budynkiem.

## § 9

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa gastronomii,

- b) miejsca do parkowania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 60%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie więcej niż 10%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 18,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
  - f) wysokość zabudowy nie więcej niż 6,00m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu do 35°.

## § 10

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDD, 2 KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa (położone w obszarach objętych planem);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 17.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych

## § 11

1. Dla obszarów objętych planem ustala się:
  - 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy (od linii rozgraniczających tereny dróg), oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit.c:
      - na terenie oznaczonym symbolem **3 UUC** w odległości 6,00 m liczonej od zachodniej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren) oraz w odległości 4,00 m liczonej od południowej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren),
      - na terenie oznaczonym symbolem **ZP** w odległości w przedziale od 35,00 m do 44,00 m liczonej od zachodniej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren) oraz w odległości 4,00 m liczonej od południowej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren),
      - na terenie oznaczonym symbolem **UM** w odległości 4,00 m liczonej od południowej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren),
      - na terenie oznaczonym symbolem **1 UUC**, w odległości 6,00 m liczonej od północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren), z zastrzeżeniem, iż odległość 6,00 m w północno – wschodnim fragmencie ww. terenu liczona jest od linii rozgraniczającej tenże teren,
      - na terenie oznaczonym symbolem **2 UUC**, w odległości 6,00 m liczonej od północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem (tożsamej z linią rozgraniczającą ww. teren),
    - b) obowiązującą linię zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **3 UUC**, dla elewacji zachodniej budynku byłej wykańczalni mokrej (ściany kurtynowej), stanowiącą jednocześnie linię zabudowy nieprzekraczalną dla nowej kubatury,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a, nie obejmują:
      - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5m,
      - wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5m,
      - gzymsów, okapów, ryzalitów ścian, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
      - schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,8 m,
      - podjazdów dla niepełnosprawnych,
      - tarasów,

- termoizolacji;
- 2) pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu, miejsc do parkowania.
- 2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.
- 3. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:
  - 1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, zielonej;
  - 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej;
  - 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu).
- 4. Dla terenów objętych planem ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 15,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości budynków dla poszczególnych rodzajów terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

#### § 12

Dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zakaz zbierania odpadów lub ich przetwarzania;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
  - a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:
  - a) teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej oznaczony symbolem UM – jak na cele mieszkaniowo – usługowe,
  - b) teren z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP – jak na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

#### Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

#### § 13

1. Ustala się obiekty o wartościach zabytkowych wchodzące w skład układu przestrzennego (byłego zakładu przemysłu bawełnianego w obszarze objętym planem), podlegające ochronie w zakresie ustalonym w planie i oznacza na rysunku planu zgodnie z poniższym wykazem:

L.p	Obiekt, pełniona funkcja w ramach byłego zakładu przemysłu bawełnianego	Adres obiektu	Data (okres) powstania
1.	Ściany kurtynowe: zachodnia i północna budynku „wykańczalni mokrej”	Prudnik, ul. Nyska	ok.1865r.
2.	Budynek „wykańczalni suchej”	Prudnik, ul. Nyska	ok. 1879r.

3.	Budynek „magazynu tkanin surowych”	Prudnik, ul. Nyska	ok.1860r.
4.	Budynek „magazynu technicznego nr 1”	Prudnik, ul. Nyska	II połowa XIX w.
5.	Budynek „administracyjny”	Prudnik, ul. Nyska	ok.1855r.
6.	Budynek „garaży/produkcyjny”	Prudnik, ul. Nyska	ok.1855r.

2. Dla ścian kurtynowych zachodniej i północnej budynku „wykańczalni mokrej”, o których mowa w ust. 1 poz. 1 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania elewacji zachodniej i północnej (jako ścian kurtynowych stanowiących odrębną budowlę lub element nowej kubatury), w tym w elewacji zachodniej ryzalitów środkowego i dwóch bocznych wraz z fragmentem elewacji południowej (na odcinku obejmującym dwa pilastry w tym narożny i ceglaną przyporę w narożu południowym), z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) nakaz zachowania w elewacji zachodniej ścian bocznych środkowego ryzalitu w układzie ścian nośnych pomieszczeń nazwanych „akumulatorownia”, „pomieszczenia socjalne” (możliwe wykorzystanie kubatury dla funkcji usługowej);
  - 3) nakaz zachowania wyglądu elewacji zachodniej i elewacji północnej, rytmu i kształtu otworów okiennych oraz drzwiowych, z dopuszczeniem:
    - a) w elewacji zachodniej przebudowy wnęki okiennej w ryzalicie środkowym na drzwiową, symetrycznie do istniejącego otworu drzwiowego (w ryzalicie środkowym), przy zachowaniu półkolistego kształtu wnęki,
    - b) w elewacji północnej przebudowy wnęk okiennych na drzwiowe;
  - 4) nakaz zachowania elementów detalu architektonicznego, w tym ceglanego detalu na tynkowanych powierzchniach ścian elewacji, w szczególności zwieńczenia ścian ceglaną attyką w formie krenelaża, ceglanych opasek arkadowych i gzymsów schodkowych wzdłuż zwieńczenia ścian, rytmu pilastrów ścian;
  - 5) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacji, podkreślającego walory architektoniczne budynku.
3. Elewacja zachodnia nowej kubatury winna stanowić jednorodne tło dla zachowanej elewacji zachodniej budynku wykańczalni mokrej (ściany kurtynowej).
4. Dla budynku „wykańczalni suchej”, o którym mowa w ust. 1, poz. 2 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania gabarytu budynku, w tym wysokości, kształtu dachu pilastego;
  - 2) nakaz zachowania wyglądu elewacji budynku, rytmu i kształtu otworów okiennych oraz drzwiowych, z dopuszczeniem przebudowy wnęk okiennych na drzwiowe, przy zachowaniu półkolistego kształtu wnęki;
  - 3) nakaz zachowania elementów detalu architektonicznego, w tym ceglanego detalu na tynkowanych powierzchniach ścian elewacji, w szczególności zwieńczenia ścian ceglaną attyką w formie krenelaża, ceglanych opasek arkadowych i gzymsów schodkowych wzdłuż zwieńczenia ścian, rytmu pilastrów ścian;
  - 4) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacji, podkreślającego walory architektoniczne budynku;
  - 5) dopuszcza się zadaszenia wejść do budynku, komponujące się z fasadą budynku i nie przesłaniające detalu architektonicznego (w szczególności przy zastosowaniu płyt poliwęglanowych, akrylowych, szkła).
5. Dla budynku „magazynu tkanin surowych”, o którym mowa w ust. 1 poz. 3 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania gabarytu budynku, w tym wysokości, kształtu dachu pilastego i dwuspadowego;
  - 2) nakaz zachowania wyglądu elewacji budynku, rytmu i kształtu otworów okiennych, z dopuszczeniem przebudowy wnęk okiennych na drzwiowe, przy zachowaniu półkolistego kształtu wnęki;
  - 3) nakaz zachowania elementów detalu architektonicznego, w tym ceglanego detalu na tynkowanych powierzchniach ścian elewacji, w szczególności zwieńczenia ścian ceglaną attyką w formie krenelaża, ceglanych opasek arkadowych i gzymsów schodkowych wzdłuż zwieńczenia ścian, rytmu pilastrów ścian;
  - 4) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacji, podkreślającego walory architektoniczne budynku.
6. Dla budynku „magazynu technicznego nr 1”, o którym mowa w ust. 1, poz. 4 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania gabarytu budynku, w tym wysokości, kształtu dachu dwuspadowego;

- 2) nakaz zachowania wyglądu elewacji budynku, rytmu i kształtu otworów okiennych w profilowanych tynkowych opaskach, z dopuszczeniem przebudowy wnek okiennych na drzwiowe w parterze, przy zachowaniu półkolistego kształtu wnęki, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 3) nakaz zachowania elementów detalu architektonicznego, w tym rytmu ceglanych pilastrów, poziomego gzymsu między kondygnacjami, ceglano-schodkowego gzymsu w linii okapu;
  - 4) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacji, podkreślającego walory architektoniczne budynku;
  - 5) dopuszcza się zadaszenia wejść do budynku, komponujące się z fasadą budynku i nie przesłaniające detalu architektonicznego (w szczególności przy zastosowaniu płyt poliwęglanowych, akrylowych, szkła);
  - 6) dopuszcza się rozbudowę o elementy związane z udostępnieniem drugiej kondygnacji dla osób niepełnosprawnych z wyłączeniem elewacji południowej.
7. Dla budynku „administracyjnego”, o którym mowa w ust. 1 poz. 5 ustala się:
    - 1) nakaz zachowania gabarytu budynku, w tym wysokości, kształtu dachu dwuspadowego;
    - 2) nakaz zachowania wyglądu elewacji budynku, rytmu i kształtu otworów okiennych, w tym prostokątnych otworów okiennych poddasza w elewacji wschodniej, z dopuszczeniem przebudowy wnek okiennych na drzwiowe w parterze, przy zachowaniu kształtu wnęki, z zastrzeżeniem pkt 6;
    - 3) nakaz zachowania elementów detalu architektonicznego: profilowanego gzymsu okapowego, poziomego gzymsu między kondygnacjami;
    - 4) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacji, podkreślającego walory architektoniczne budynku;
    - 5) dopuszcza się zadaszenia wejść do budynku, komponujące się z fasadą budynku i nie przesłaniające detalu architektonicznego (w szczególności przy zastosowaniu płyt poliwęglanowych, akrylowych, szkła);
    - 6) dopuszcza się rozbudowę o elementy związane z udostępnieniem drugiej kondygnacji dla osób niepełnosprawnych od strony elewacji wschodniej.
  8. Dla budynku „garaży/produkcyjnego”, o którym mowa w ust. 1 poz. 6 ustala się:
    - 1) nakaz zachowania gabarytu budynku, w tym wysokości, kształtu dachu dwuspadowego;
    - 2) nakaz zachowania półkolistego kształtu otworów okiennych w elewacji północnej – jej części zachodniej i wschodniej;
    - 3) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacji, podkreślającego walory architektoniczne budynku;
    - 4) dopuszcza się zadaszenia wejść do budynku, komponujące się z fasadą budynku i nie przesłaniające detalu architektonicznego (w szczególności przy zastosowaniu płyt poliwęglanowych, akrylowych, szkła);
    - 5) dopuszcza się wymianę kubatury.
  9. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obiekty o wartościach zabytkowych wchodzące w skład układu przestrzennego (byłego zakładu przemysłu bawełnianego w obszarze objętym planem).
  10. Dla strefy „B”, o której mowa w ust. 7, ustala się utrzymanie układu budynków o wartościach zabytkowych z zastrzeżeniem ust. 2.

## Rozdział 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### § 14

1. Obszary objęte planem przynależą w całości do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 127 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 12 pkt 3.
2. W obszarze objętym planem (w granicach określonych na rysunku planu – załączniku nr 1) zostały uwzględnione:
  - 1) granice obszarów i obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) granica obszaru i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 3) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
  - 4) granica pasa terenu o szerokości 50 m liczona od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Prudnik (tożsama z linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **3 UUC**).



3. Dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 2, mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.
4. W obszarach objętych planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

#### § 15

1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - 1) powierzchnię działki dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 10 °;
  - 2) powierzchnię działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 10 °;
  - 3) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej oraz pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 10 °.
2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

## Rozdział 9

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

#### § 16

1. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.
2. Dopuszcza się dla budynków istniejących, usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, roboty budowlane, za wyjątkiem wymiany kubatury.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 17

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami **UM, 1 UUC, 2 UUC, 3 UUC, ZP**, w obszarach objętych planem, poprzez komunikację wewnętrzną odpowiednio, powiązaną z zewnętrznym układem dróg publicznych.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, dróg publicznych klasy D – dojazdowa:
  - 1) oznaczonej symbolem 1 KDD – od 0,01 m do 4,50 m;
  - 2) oznaczonej symbolem 2 KDD – od 0,01 m do 4,50 m,
 zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem iż ustalone szerokości odnoszą się do przekroju drogi i budowli z nią związanych w obszarach planu).

#### § 18

1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 5:

l.p.	Rodzaj usługi/obiekty produkcyjne, bazy, składy	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
<b>Usługi publiczne.</b>			
1.	Usługi administracyjne, biura,	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2

	urzędy		
2.	Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 2
3.	Obiekty wystawowe,	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
4.	Kina, teatry, kluby, ośrodki kultury	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
<b>Biura, usługi.</b>			
5.	Usługi profesjonalne	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 2
<b>Handel, gastronomia, hotele.</b>			
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	nie mniej niż 3
7.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	nie mniej niż 4
8.	usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	100 miejsc konsumpcyjnych	30
9.	Hotele	10 łóżek	nie mniej niż 2,5 nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi
<b>Sport i rekreacja.</b>			
10.	Urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności place sportowe, korty tenisowe, ponadto obiekty sportowe kryte	1000m <sup>2</sup> powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 10
<b>Obiekty produkcyjne, składy, magazyny.</b>			
11.	obiekty produkcyjne	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
12.	składy, magazyny	1000m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 1

2. Dla funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek, ustala się 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
3. Dopuszcza się naprzemienne wykorzystanie tych samych miejsc parkingowych, w sytuacji grupowania usług, dla których potrzeby parkingowe są rozłożone w czasie (w tym w układzie dnia, tygodnia).
4. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).
5. Na terenach oznaczonych symbolami **1 UUC, 2 UUC, 3 UUC, UM** obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## § 19

1. Dla obszarów objętych planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach: zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
  - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:
    - a) odprowadzanie ścieków komunalnych, przemysłowych w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi), z dopuszczeniem lokalnych oczyszczalni ścieków,
    - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 3 lit. b,

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
  - 4) zaopatrzenie w gaz na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
  - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą na zasadach:
    - a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
    - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;
  - 6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) dopuszcza się wyłącznie urządzenia o pionowej osi obrotu, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:
    - a) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,
    - b) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem;
  - 8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
  - 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 5, 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
2. W obszarach objętych planem, dopuszcza się budowę, przebudowę, a także zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

#### Rozdział 11

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

##### **§ 20**

Dla obszarów objętych planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w 30%.

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 21**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

##### **§ 22**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.