

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.1945) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Prudniku, jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.

Podstawą sporządzenia ww. projektu zmiany planu, jest uchwała 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.

Przedmiotowy projekt dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika uchwalonego uchwałą Nr XXVI/276/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 23 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 62 poz. 1689) zmienionego uchwałami Nr XXII/224/2008 z dnia 28 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 29 poz. 1002), Nr XLIII/651/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 85 poz. 1266), Nr LIII/849/2010 z dnia 31 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 52 poz. 697), Nr XXV/432/2012 z dnia 05 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 1017), Nr VIII/109/2015 z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 1262).

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, zwany dalej planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 – 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), w tym:
 - 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:
 - **UM** – teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
 - **UUC** – tereny zabudowy usługowej, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
 - a) ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Burmistrz Prudnika, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do projektu planu, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,
 - b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, zostały ustalone, w projekcie planu, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (*uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik*),
 - c) uwzględniono, w planie, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego¹:
 - lokalizacje nowych terenów przeznaczonych, w szczególności dla zabudowy usługowej, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługowo - mieszkaniowej, uwzględniają zawartość jednostki osadniczej – miasta Prudnik – zostały ustalone jako uzupełnienie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w tym również przy uwzględnieniu generalnie obsługi przez istniejący układ komunikacyjny miasta Prudnik,
 - d) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² zostały ustalone w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki

¹ Transportochłonność wynika ze stopnia współdziałania transportu z poszczególnymi strefami działalności w gospodarce. (...) Wielkość transportochłonności uzależniona jest w znacznym stopniu od ilości produkowanych wyrobów, czynników, które umożliwiają sprawne działanie gospodarki (stopień rozwoju systemu produkcyjnego, wielkość obrotów, gospodarowania itd.) i od ilości przemieszczeń ludności (SYSTEMY I PROCESY TRANSPORTOWE)

osadniczej (miasta Prudnik), w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej (1 UUC, 2UUC), w sąsiedztwie terenów śródmiejskich (3 UUC) co optymalizuje dostępność do ww. usług, w tym dostępność pieszą. Zostały ustalone zgodnie z ustaleniami studium. Można uznać, iż lokalizacje ww. terenów w kontekście dostępu do układu zewnętrznego dróg publicznych kreują dogodną dostępność komunikacyjną – w kontekście czynnika transportochłonności, mającego wpływ na sprawne działanie gospodarki (wielkość dostaw wytworzonych produktów, dostępność komunikacyjna usług, ilość przemieszczeń korzystających z usług),

- e) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych klasy D – dojazdowa stanowią, w obszarach objętych planem, fragmenty istniejących dróg publicznych,
 - f) teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej stanowi utrwalenie faktycznego zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - g) lokalizowanie nowej zabudowy, poprzez wyznaczenie w planie terenów, nastąpiło w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 2) plan zapewnia rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zgodnie z ustaleniami planu, w ramach przynależnego zagospodarowania terenów, można realizować ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze. Powyższe ustalenia planu pozwolą na realizację rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w powiązaniu i z uwzględnieniem już istniejących tras rowerowych;
- 3) uwzględniono, w planie, walory architektoniczne i krajobrazowe miasta – plan ustala maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 15,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem wysokości budynków ustalonych dla poszczególnych terenów;
- 4) uwzględniono, w planie, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności:
- a) dla terenów objętych planem wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych oraz uwzględniono fakt, że obszar miasta jest zaopatrywany w wodę, w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolami: UM (terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej), ZP (terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej) mają zastosowanie przepisy ustawy prawo ochrony środowiska (Poś) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu (jak dla terenów o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt.1 ww. ustawy, faktycznie zagospodarowanych). Obowiązek podjęcia działań na rzecz ochrony środowiska przed hałasem powstaje z chwilą pojawienia się faktycznego zagospodarowania terenu, ze względu na które to zagospodarowanie, z mocy przepisów ustawy Poś, wymagana jest ochrona środowiska przed hałasem,
 - c) tereny objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017r. poz. 1161) gdyż stanowią użytki gruntowe typu: tereny przemysłowe, zurbanizowane tereny niezabudowane, inne tereny zabudowane, tereny komunikacyjne: drogi (UUC); tereny mieszkaniowe (UM), inne tereny zabudowane (ZP), a ponadto zgodnie z art. 10a – przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenia przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast,
 - d) w ramach obszarów objętych planem nie występują tereny stanowiące lasy.
- Prognoza oddziaływania na środowisko szczegółowo odnosi się do istniejących komponentów środowiska przyrodniczego, ich stanu ilościowego i jakościowego, a także opisuje prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska;
- 5) uwzględniono, w planie, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w planie, w ramach terenu oznaczonego symbolem 3 UUC, zostały ustalone obiekty o wartościach zabytkowych podlegające ochronie na mocy ustaleń planu i oznaczone na rysunku planu. Obszar

objęty planem, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały, stanowi, w przeważającej części fragment dawnych Zakładów Przemysłu Bawełnianego „Frotex” S.A. (pierwotnie zakład Samuela Frankla) gdzie dzieje założyciela ww. zakładów sięgają 1837 roku. Obecnie zachowana zabudowa ww. zakładu (w obszarze objętym planem) w przeważającej części nie jest użytkowana. Ustalając obiekty podlegające ochronie na mocy ustaleń planu posłużono się udostępnionymi materiałami przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – kopiami Kart ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa Ośrodka Dokumentacji Zabytków w Warszawie oraz kopiami wkładek do Karty ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa i tak:

- w budynku „wykańczalni mokrej” zgodnie z informacją zawartą w ww. kopii Karty ewidencyjnej: (...) *w latach 1961 – 1970 wszystkie elementy nośne, słupy, podciąg, belki konstrukcji dachowej i płyty pokrycia dachowego zostały wykonane z żelbetu (El. prefabrykowane i monolityczne). Niestety na skutek bardzo agresywnych procesów technologicznych elementy te w bardzo poważnym stopniu są już zniszczone. (...) Pod koniec lat 60 – tych XX wieku przebudowano również praktycznie całą elewację południowo – wschodnią. Powstały w tym miejscu nowoczesne obiekty związane z produkcją między innymi bielnik wysoki, rozdzielnia elektryczna (...). Elewacje półn i półd – wsch. całkowicie przebudowane w latach 60 – tych XX wieku.* Biorąc powyższe pod uwagę plan ustala ochronę ściany kurtynowej elewacji zachodniej „wykańczalni mokrej” (o bogatym detalu architektonicznym), oraz ściany kurtynowej elewacji północnej o czytelnym detalu architektonicznym, umożliwiając realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w miejscu pozostałej bryły ww. „wykańczalni mokrej” na warunkach ustalonych w planie,
- budynek „wykańczalni suchej” zgodnie z informacją zawartą w ww. kopii Karty ewidencyjnej: (...) *na przestrzeni lat nie był w poważnym stopniu przebudowywany (cały czas ta sama funkcja) Zarówno w planie, bryle, materiale, konstrukcji i elewacjach zachował się praktycznie niezmieniony (...). Elewacje kształtowane według kanonu neogotyku (...). Nawy hali produkcyjnej zwieńczone dachem pilastym (...).* Biorąc powyższe pod uwagę plan zakłada jego ochronę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie,
- budynek „magazynu tkanin surowych” (pierwotnie mieszący kotłownię) zgodnie z informacją zawartą w ww. kopii Karty ewidencyjnej: (...) *w 1966 r. zapadła decyzja o przebudowie kotłowni. Zlikwidowano komin, zostawiając jedynie jego dolną część. Zdemontowano i przeznaczono na złom całe wyposażenie budynku. Usunięto niepotrzebne podziały wewnętrzne oraz wymieniono posadzki likwidując wszelkie zagłębienia czy miejscowe podpiwniczenia związane z ówczesną funkcją obiektu. Od tego czasu w budynku znalazł miejsce magazyn tkanin surowych. Architektura budynku jest utrzymana w konwencji charakterystycznej dla całego zakładu (...).* Biorąc powyższe pod uwagę plan zakłada jego ochronę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie,
- budynek „magazynu technicznego nr 1” zgodnie z informacją zawartą w ww. kopii Karty ewidencyjnej: (...) *Architektura, budynku jest utrzymana w konwencji charakterystycznej dla obiektów przemysłowych pochodzących z początku XX wieku. Obiekt zachował bryłę, plan, konstrukcję i elewacje nadane mu w trakcie budowy (...).* Biorąc powyższe pod uwagę plan zakłada jego ochronę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie,
- budynek „garaży/produkcyjny” zgodnie z informacją zawartą w ww. kopii Karty ewidencyjnej: (...) *Praktycznie do końca lat 60 ~tych XX wieku obiekt posiadał wygląd nadany mu w trakcie budowy. Około 1970 roku budynek przebudowano na garaże samochodowe. Zlikwidowano bądź przebudowano wiele otworów okiennych wykonując nowe wrota wjazdowe o wymiarach przystosowanych do samochodów ciężarowych. Przebudowano również wewnątrz budynku ~ wydzielono boksy garażowe, wykonano żelbetową i gęstożebrową konstrukcję stropową, wykonano kanały remontowe, itp.(...).* Ww. budynek jest jednym z pierwszych obiektów wchodzących w skład zakładów Samuela Frankla. Biorąc powyższe pod uwagę plan zakłada jego ochronę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie, w tym dopuszcza wymianę kubatury (w aspekcie dokonanych przebudów),
- budynek „administracyjny” zgodnie z informacją zawartą w ww. kopii Karty ewidencyjnej: (...) *Budynek administracyjny w swej bryle, formie elewacji i detalu architektonicznym*

nawiązuje do budownictwa przemysłowego charakterystycznego dla przełomu XIX i XX wieku. Czytelne są kolejne fazy rozbudowy i adaptacji obiektu do różnych funkcji (...). Ww. budynek jest jednym z pierwszych obiektów wchodzących w skład zakładów Samuela Frankla. Biorąc powyższe pod uwagę plan zakłada jego ochronę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

Zachowane obiekty (w zakresie zgodnym z ustaleniami planu) będą świadectwem historii ośrodka włókiennictwa w Prudniku. Zachowany kształt układu przestrzennego zabudowy zakładu pozwoli jednocześnie na wyodrębnienie 3 czytelnych fragmentów przestrzeni „wnętrz”, ograniczonych, przede wszystkim, obiektami chronionymi ustaleniami planu (wyznaczającymi granice tych „wnętrz”), z których będzie można przejść do otwartej przestrzeni wzdłuż rzeki. Jednocześnie zachowanie ww. obiektów (w zakresie zgodnie z ustaleniami planu) umożliwi realizację, w szczególności nowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz innych funkcji usługowych (na przykład z zakresu gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego). Realizacja ww. funkcji może być również impulsem do zagospodarowania otwartej przestrzeni wzdłuż rzeki (dla na przykład organizacji wydarzeń sportowych, kulturalnych). Można uznać, iż plan ustalając ochronę w ww. zakresie, będzie wyrazem kompromisu pomiędzy dziedzictwem historycznym, a potrzebami i aspiracjami mieszkańców miasta, a realizacja ustaleń planu pozwoli na zahamowanie postępującego procesu degradacji historycznego układu przestrzennego zabudowy zakładu w obszarze objętym planem,

- b) w planie została ustalona granica strefy „B” konserwatorskiej obiektów o wartościach zabytkowych, w obszarze objętym planem, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej,
 - c) w obszarach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne,
 - d) w obszarach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 6) uwzględniono, w planie, wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- a) w obszarze, objętym planem, zostały uwzględnione granice obszarów i obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz granica obszaru i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - b) w obszarach, objętych planem, nie występują obszary osuwania się mas ziemnych (osuwiska nieaktywne i osuwiska aktywne);
 - c) plan ustala minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych symbolami **UUC, UM**;
- 7) uwzględniono, w planie, walory ekonomiczne przestrzeni – nastąpi wykorzystanie istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego, umożliwiającego, poprzez realizację zjazdów publicznych, dostęp do układu dróg publicznych. Nastąpi maksymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę (z SUW usytuowanego poza obszarami objętymi planem). Odprowadzenie ścieków komunalnych, z obszarów objętych planem, nastąpi do istniejącej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza obszarami objętymi planem, w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej;
- 8) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania planu:
- a) złożone wnioski w sprawie zmiany obowiązującego planu miejscowego, zostały rozstrzygnięte przez Organ sporządzający – Burmistrza Prudnika, na etapie sporządzania planu,
 - b) etap wyłożenia do publicznego wglądu stanowił kolejny po etapie opiniowania i uzgadniania:
 - w obligatoryjnym terminie składania uwag wpłynęły, na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uwagi,
 - Burmistrz Prudnika rozpatrzył wszystkie uwagi w obligatoryjnym terminie w następujący sposób:,
 - Burmistrz Prudnika rozpatrzył również uwagi wniesione na podstawie przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – wpłynęło

- 9) potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa kraju – na etapie składania wniosków do planu Wojewódzki Sztab Wojskowy z siedzibą w Opolu nie zgłosił wniosków dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. W sytuacji realizacji ustaleń miejscowego planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących dróg publicznych (przylegających do obszarów objętych planem), przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi budowa, nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym;
 - 11) procedura planistyczna została przeprowadzona z zachowaniem jej jawności i przejrzystości.
2. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu może być związana z realizacją odcinków sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, może być również związana z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu zieleni urządzonej, co będzie stanowiło obciążenie budżetu Gminy Prudnik. Gmina może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości w miarę realizacji ustaleń planu, z tytułu opłaty planistycznej, jak również na długofalowe korzyści ekonomiczne i społeczne wynikające, w szczególności ze zwiększenia ilości obiektów usługowych, w tym handlowych na swoim terenie (prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń planu określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego).
 3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia planu są zgodne z treścią "Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Prudnik", przyjętej uchwałą nr LXII/871/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 września 2018 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Prudnik. Zgodnie z harmonogramem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik (zawartym w ramach wniosków końcowych ww. analizy), obszar objęty planem wskazany został do objęcia i sporządzenia miejscowego planu.

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, plan stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.