

Projekt

"Nr korespondencji SOD"

**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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 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 2018 r. 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.**Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że 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 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku Nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010 r., 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 niniejszej 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 projektu 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 2000 m²,
- **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) obowiązująca linia zabudowy,

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 2000 m² 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 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 budowę, 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) zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej,

- 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;
- 8) **terenie zabudowy usługowo – mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 9) **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;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – 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;
- 12) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy;
- 13) **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 2000 m²;
- 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 2000 m²;
- 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 półciowych, 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 6,00 m 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 nieprzekraczalną linię zabudowy 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 0,5 m,
 - wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - 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 (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 wnęk 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, ceglanego 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 wnęk 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. 9, ustala się utrzymanie układu budynków o wartościach zabytkowych z zastrzeżeniem ust. 2.

Rozdział 6.

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 7.

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 2000 m² nie mniejszą niż 2000 m², 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 m², 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 m², 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 2 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

Rozdział 8.

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 9.

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 fragmentów dróg 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.
Usługi publiczne.			
1.	Usługi administracyjne, biura, urzędy	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
2.	Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	100 m ² 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
Biura, usługi.			
5.	Usługi profesjonalne	100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
Handel, gastronomia, hotele.			
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 3
7.	Obiekty handlowe o powierzchni	100 m ² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 4

	sprzedaży powyżej 2000 m ²		
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
Sport i rekreacja.			
10.	Urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności plac sportowy, korty tenisowe, ponadto obiekty sportowe kryte	1000 m ² powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 10
Obiekty produkcyjne, składy, magazyny.			
11.	obiekty produkcyjne	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
12.	składy, magazyny	1000 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1

2. Dla funkcji mieszkaniowej, w tym wbudowanej w budynek, ustala się co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie (na otwartym terenie lub w garażu).

3. Dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w obszarze objętym planem w skali przekraczającej działkę budowlaną, jednak przy zachowaniu maksymalnie 2 minutowego dojazdu do miejsca do parkowania.

4. 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).

5. 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).

6. 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/, 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 – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 4) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną 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 – 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 10.

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 wysokości 30%.

Rozdział 11.

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.

ber notariusz Janusz - piannyk
RADCA PRAWNY
Katarzyna Gac
Op 472/87



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUDNIKA

USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

--- Granica obszaru objętego planem

--- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania

Symbolikę literową identyfikującą tereny wydzielone linią rozgraniczającą i oznaczającą ich podstawowe przeznaczenie:

UUC Teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

UM Teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej

ZP Teren zielony urządzeniowy

KDD Teren drogi publicznej klasy D - drogowy

--- Linie zabudowy nieprzeznaczone

--- Obwążająca linia zabudowy

--- Granica strefy "B" - ochrony konserwatorskiej; obiektów o wartościach zabytkowych

obiekty o wartościach zabytkowych podlegające ochronie na mocy ustawy planu:

ZAC Ściany kurtylowe zachodnie - północna budynek "wykarczarki moli"

Budynek "wykarczarki suchej"

Budynek "magazynu tkanin surowych"

Budynek "magazynu technicznego nr 1"

Budynek "administracyjny"

Budynek "prawyprodukcyjny"

Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych:

--- Granice obszarów i obszarów szeregowego zagospodarowania powiatu

--- Granice obszarów i obszarów, na którym przewidziano lub wytyczono powiaty, w których wytyczono powiaty, w których wytyczono powiaty, w których wytyczono powiaty

--- Granice obszarów narzeczonych na zaliczenie w przypadku znaczenia lub uśrednienia wsiu przewodniczącego

--- Granice pasa terenu o szerokości 50 m liczonej od stopy wsiu przewodniczącego miast Prudnik, Białe z linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolami 3 UUC

WYKAZ ZE STUDIUM UMIAWNIOWAN I FORMUŁÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUDNIKA, ZAŁĄCZNIKOWO DO UCHWAŁY NR 2017/19 RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU, Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 1991 r., ZMOCOWANEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU, NR LUTEGO 2 DNIA 26 LUTEGO 2018 r., NR LUTEGO 2 DNIA 14 CZERWCA 2018 r., W SKALI 1:10 000

--- Granice obszaru objętego planem





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUDNIKA

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

--- Granice obszarów objętych planem

— Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Symbol literowy identyfikujący tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczający ich podstawowe przeznaczenia:

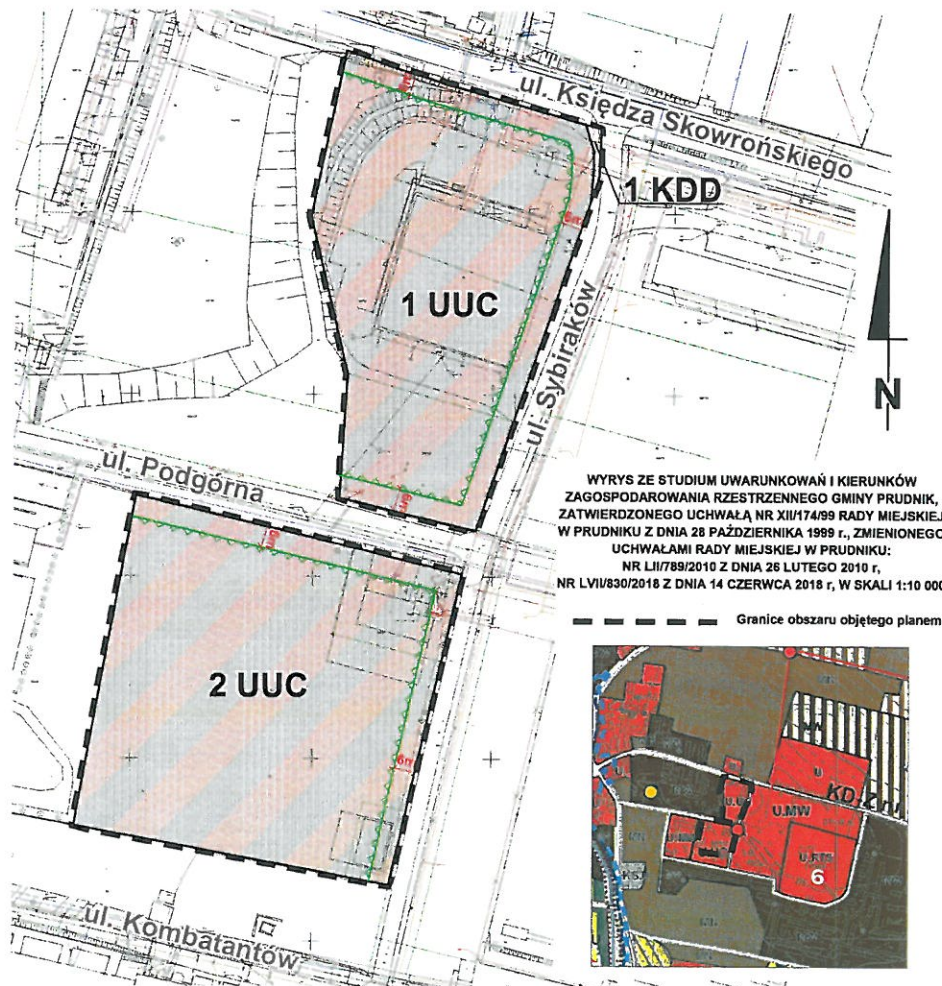
UUC

Tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

KDD

Teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa

— Nieprzekraczalne linie zabudowy



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945),

Rada Miejska w Prudniku, postanawia co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi.	Oznaczenie nieruchomości, dotyczy uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	23.11.2018r.	<p><u>Dotyczy uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnik.</u></p> <p>Po analizie projektu zmiany mpzp miasta Prudnik, niniejszym składam następujące uwagi do przedmiotowego projektu planu:</p> <p>I. W projekcie uchwały w § 7 ust. 2 dla terenu 3UUC określono:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) zabudowa usługowa,</p> <p>b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne:</p> <p>a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,</p> <p>b) sport i rekreacja,</p> <p>c) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze,</p> <p>d) miejsca do parkowania.</p> <p>Zgodnie z § 5 ust. 1 projektu uchwały: 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 <u>zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym może zaistnieć samodzielnie.</u></p> <p>A zatem – pomimo zawilości przytoczonej regulacji, odczytując ją wprost – na terenie 3UUC może zaistnieć zarówno samodzielnie zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², jak i samodzielnie mogą zaistnieć obiekty produkcyjne, składy i magazyny.</p> <p>Funkcja dopuszczalnej zabudowy usługowej [U, US, UC] i zabudowy techniczno-produkcyjnej [P] to</p>		Ustalenia projektu tekstu planu dla uwagi nr 2 zawarte zostały w § 5, 7, 19, projektu planu.			<p>Pozycja nr 1 uwagi.</p> <p>Na terenie oznaczonym symbolem 3UUC może zostać zrealizowana: wyłącznie zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (w ramach przeznaczenia podstawowego) lub łącznie zabudowa w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Plan ustala zastrzeżenie, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym może zaistnieć samodzielnie, co nie oznacza że może przejąć rolę przeznaczenia podstawowego.</p> <p><u>Wprowadzone, w projekcie planu, definicje przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jednoznacznie przesądzają iż teren oznaczony symbolem 3UUC jest terenem z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej (która winna zajmować 50% lub ponad 50% pow. całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej), bez względu na sposób realizacji ustaleń projektu planu w zakresie przeznaczenia terenu.</u></p> <p>Ponadto zarówno dla zabudowy usługowej realizowanej w ramach podstawowego</p>

	<p>dwie odrębne i niepowiązane ze sobą funkcje terenu, o innym oddziaływaniu i jako sprzeczne ze sobą, powinny być oddzielone liniami rozgraniczającymi. Zaproponowane rozwiązanie należy uznać za istotnie naruszające zasady sporządzania planu miejscowego, gdyż zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych [np. wyrok NSA w Warszawie z dnia 23.02.2012r., II OSK 2551/11] dopuszczalne jest określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach (różnym przeznaczeniu), pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne. Ostatecznie przy regulacji § 5 ust. 1 projektu uchwały nie wiadomo, czy teren 3UUC jest terenem usługowym, czy też terenem produkcyjnym, pomimo wskazania przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w projekcie uchwały.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie planowanych obiektów handlowych aktualnie znajduje się zakład produkcyjny wykonujący duże elementy stalowe dla odbiorców w całym kraju ze składowiskiem wielkogabarytowych konstrukcji metalowych oraz stanowisko piaskowania wysokociśnieniowego, które powoduje zapylenie piaskiem najbliższego obszaru. Zatem sprzeczność dopuszczenia różnych funkcji spowoduje skutki negatywne dla już istniejącego zakładu produkcyjnego.</p> <p>II. W projekcie uchwały § 19 ust. 2 uregulowano: w obszarach objętych planem, dopuszcza się budowę, przebudowę, a także zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.</p> <p>Zgodnie z definicją podaną w projekcie uchwały: 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.</p> <p>W projekcie planu, pomimo dopuszczenia sieci infrastruktury, nie określono parametrów tych sieci, (np. napięcie, ciśnienie, średnice przewodów), nie określono przebiegów istniejących i projektowanych sieci, a także związanych z tym ograniczeń</p>					<p>przeznaczenia terenu jako i zabudowy realizowanej w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenu obowiązują te same ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, co stanowi o przewidywalności każdej potencjalnej zabudowy na przedmiotowym terenie w zakresie ww. wskaźników.</p> <p>Składający uwagę nie podał żadnej argumentacji, ani ze sfery ustaleń faktycznych, ani ze sfery wyroków sądowych, które wskazywałyby na to iż zabudowa usługowa i obiekty produkcyjne, składy i magazyny są to funkcje sprzeczne i nie mogą być ze sobą powiązane.</p> <p><u>Przywołany, przez Stronę składająca uwagę, wyrok wskazuje że plan może ustalać dla tego samego terenu przeznaczenie mieszane. Przedmiotowy plan nie ustala przeznaczeń mieszanych – obiekty produkcyjne, składy i magazyny są ustalone w ramach przeznaczenia dopuszczalnego (stanowiącego uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie).</u></p> <p>Uciążliwości mierzone dopuszczalnymi, określonymi przepisami prawa, normami emisji do środowiska, zakładu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego, w projekcie planu, symbolem 3UUC (na co wskazuje Strona składająca uwagę), winny zostać ograniczone do terenu, do którego przedsiębiorca, prowadzący instalację ma tytuł prawny. Ta sama sytuacja dotyczyć będzie potencjalnych przedsiębiorców realizujących funkcje w ramach terenu oznaczonego symbolem 3UUC. Ww. zasada wynika wprost z przepisów prawa – ustawy Prawo ochrony środowiska i wskazuje na nią orzecznictwo sądowe.</p> <p><i>W intencji organu sporny zapis odnosi się do uciążliwości o cechach mierzalnych, czyli takich dla których odpowiednie</i></p>
--	--	--	--	--	--	--

	<p>w użytkowaniu i zabudowie terenu - § 16 projektu uchwały, a także projekt rysunku planu nie odnoszą się do tej kwestii.</p> <p>Wymagalność tych elementów potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych np. zgodnie z orzeczeniem NSA w Warszawie z dnia 03.01.2017r., II OSK 1151/16: „poza dopuszczeniem możliwości realizacji na objętych planem terenach systemów infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenu) w istocie brak jest określenia warunków, w oparciu o które planowane do realizacji nowe sieci miałyby być modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane, w tym ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefach położonych wzdłuż planowanych do realizacji i modernizacji sieci, jak również określenia na załącznikach graficznych do uchwały przebiegów istniejących i planowanych do realizacji, przebudowy i rozbudowy linii elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i odcinków sieci gazowej oraz pasów i stref technologicznych od tych linii, związanych z ograniczeniem w użytkowaniu terenów objętych planem, w tym powiązanego z tym zakazu zabudowy. Zatem uznać należy, że postanowienia planu nie spełniają wymogów ustawowych określonych w <u>art. 15 ust.2 pkt 9 i 10 u.p.z.p. (...)</u>.</p> <p>Tekst projektu planu miejscowego powinien opisywać układ istniejącej sieci infrastruktury technicznej, jej parametry i warunki powiązania jej z układem zewnętrznym, a także inne wskaźniki dla tej sieci. Samo wskazanie, że dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci uzbrojenia terenu i odwołanie się w zakresie szczegółowych warunków realizacji takiego rodzaju inwestycji do przepisów odrębnych stanowi pominięcie zasadniczej i obligatoryjnej części zapisów planu. Stanowi także o dorozumianym przekazaniu kompetencji w zakresie określenia zasad zagospodarowania terenu, oznaczenia wymogów realizacji takich inwestycji inwestorowi, który będzie związany jedynie wymogami przepisów odrębnych. Gmina pozbawia się wpływu na realizację takich inwestycji, czekając aż inwestor w ramach projektu budowlanego wskaże ci i gdzie zamierza budować. Jak już podniesiono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem, luzu interpretacyjnego. Powinien on zawierać normy konkretne i indywidualne (zamknięte), tak aby w sposób czytelny określić sposób wykonywania prawa własności</p>					<p>przepisy prawa materialnego określają nie tylko sposób pomiaru, ale również dopuszczalne normy emisji do środowiska. Określone przepisami prawa materialnego normy jakości środowiska (np. normy hałasu, normy stężenia substancji i energii wprowadzanych do powietrza i ziemi) winny w tym przypadku stanowić punkt odniesienia do oceny, czy działalność gospodarcza spowoduje powstanie uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości objętej tą działalnością. Trudno bowiem wywnioskować, że w analizowanym § 12 ust. 1 pkt 1 i pkt 6 uchwały chodzi o każde uciążliwości, nawet zamykające się w granicach obowiązujących norm. ponieważ prowadziłoby to do konieczności oparcia się o kryterium sprowadzające się do subiektywnego odczucia danego podmiotu co do występowania uciążliwości, a nie na kryterium obiektywnym, możliwym do ustalenia i zastosowania w każdym konkretnym przypadku. Takie rozumienie uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej uniemożliwiłoby realizację na obszarze objętym planem każdego przedsięwzięcia, które powoduje jakiegokolwiek uciążliwości, co stoi w sprzeczności z przyjęciem założenia racjonalnego prawodawcy, którego celem winno być tworzenie prawa możliwego do realizowania. Tylko prawnie określone normy poszczególnych oddziaływań stanowić mogą miarodajne źródło wiedzy o wpływie planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnych ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich. Za takim rozumieniem pojęcia "uciążliwości" przemawia dodatkowo fakt, że sporny przepis nawiązuje swoją treścią do uregulowań art. 144 ust. 2 ustawy</p>
--	--	--	--	--	--	--

		<p>nieruchomości położonych w obrębie jego obowiązywania. Samo określenie w planie dopuszczalności realizacji sieci uzbrojenia terenu na warunkach określonych odrębnymi przepisami, bez jednoznacznego określenia ich lokalizacji na rysunku planu, bez wyznaczenia pasów technologicznych ich szerokości oraz sposobu ich pomiaru, jest daleko niewystarczające, w szczególności wobec faktu, że w postanowieniach zawartych w § 10 unormowania takie zostały pominięte. Umieszczenie sieci uzbrojenia terenu powoduje to, że należy wyznaczyć także pasy technologiczne w granicach których, wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Tym samym brak wyznaczenia przebiegu sieci infrastruktury technicznej i brak wyznaczenia pasów technologicznych powoduje dowolność w zagospodarowaniu przez inwestora terenu objętego planem. Plan nie przewiduje żadnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w tym zakresie".</p> <p>Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu zgłoszonych uwag, tj. precyzyjne określenie i rozdzielenie przeznaczenia terenów w planie miejscowym oraz uregulowanie kwestii sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przytoczonym orzecznictwem.</p>					<p>z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 roku, poz. 519 ze zm.). Zgodnie z nim eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3 (dotyczącym obszarów ograniczonego użytkowania), powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. Przepis ten wyznacza granice oddziaływania emisji spowodowanych funkcjonowaniem instalacji poprzez odwołanie się do standardów jakości środowiska, uregulowanych przez obowiązujące przepisy prawa. Przepis § 12 ust. 1 pkt 6 uchwały koresponduje z wymaganiami narzuconymi przez art. 144 Prawa ochrony środowiska, bowiem prowadzi do praktycznej ich realizacji.</p> <p>(Postanowienie WSA w Łodzi z dnia 22 listopada 2017 r. (II SA/Łd 731/17). Reasumując eksploatacja instalacji na terenie sąsiadującym z terenem oznaczonym w projekcie planu symbolem 3UUC, powodująca wprowadzenie pyłów do powietrza (zapylenie piaskiem) nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny – co wynika wprost z obowiązujących przepisów.</p> <p>Pozycji nr 2 uwagi. Przez obszary objęte planem nie przebiegają linie napowietrzne elektroenergetyczne przesyłowe najwyższych napięć 220 i 400 kV, przesyłowo – rozdzielcze 110 kV, magistralne przewody wodociągowe, magistralne przewody kanalizacyjne, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, średniego ciśnienia i nie są ww. wymienione elementy infrastruktury projektowane w obszarach objętych planem (co wynika z ustaleń studium</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

						<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik, planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego oraz niezgłoszenia w tym zakresie wniosków i uwag przez operatorów poszczególnych sieci).</p> <p><u>Można uznać, iż w obszarach objętych planem znajdują się i mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej, których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszarów, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.</u></p> <p>Za takim tokiem rozumowania przemawia poniższe orzeczenie sadowe:</p> <p>(...) Dodania też wymaga, iż ogólnikowe określenie w planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczenia na oznaczonym terenie urzędzeń infrastruktury technicznej implikuje przyjęcie możliwości usytuowania typowych, zwykłych urzędzeń infrastruktury technicznej, tj. podstawowych urzędzeń, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania społeczeństwa i gospodarki. (...) Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Sygn. akt XVII AmE 47/14.</p> <p>Dalej za ww. orzeczeniem: (...) Jeśli plan zagospodarowania przestrzennego miałby dopuszczać lokalizację tak silnie wpływających na okalający obszar konstrukcji jak farma wiatrowa, powinien zawierać bezpośrednią informację o powyższym, ażeby każdy zainteresowany mógł na jego podstawie poznać rzeczywiste plany umiejscowienia tego typu struktur na danym</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>obszarze i aby nie był zaskakiwany, ze pod pojęciem infrastruktura techniczna kryje się elektrownia wiatrowa.</p> <p>W aspekcie powyższego, odnosząc się do obszarów objętych przedmiotowym projektem planu: jeżeli przez którykolwiek obszar objęty projektem planu miałaby przebiegać na przykład sieć przesyłowa najwyższych napięć to plan zawierałby w tej kwestii odpowiednie ustalenie, ażeby każdy zainteresowany mógł poznać rzeczywiste plany umiejscowienia tego typu sieci na danym obszarze.</p> <p>Odnosząc się przykładowo do linii elektroenergetycznych niskich napięć, jakie potencjalnie mogą zostać zrealizowane w ramach obszarów objętych można w tym miejscu zacytować opracowanie:</p> <p><i>dr inż. Jan Strzałka</i> <i>Zasady wyznaczania pasów służebności dla linii energetycznych):</i> <i>(...)Pas ochronny linii jest to pas o szerokości większej niż pas zajętości, a więc o szerokości przekraczającej szerokość linii napowietrznej. Pojęcie to uwzględnia potrzebę zachowania bezpiecznych odstępów izolacyjnych będących pod napięciem przewodów fazowych linii od innych obiektów (np. budynków, rurociągów, dróg kołowych i kolejowych) oraz w przypadku wyższych napięć konieczność zapewnienia ograniczenia pola elektromagnetycznego do poziomu dopuszczalnego. Pas ochronny linii określa szerokość pasa wzdłuż linii, w którym istnieją istotne ograniczenia dla jego korzystania, odnoszące się na przykład do lokalizowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii. Szerokość pasa ochronnego jest ustalana indywidualnie dla danej linii przy uwzględnieniu wymagań podanych w normach oraz danych konstrukcyjnych linii.</i> <i>Jest to pojęcie nie mające nic wspólnego z pojęciem pasa służebności, więc przyjmowanie szerokości pasa służebności odpowiadającej szerokości pasa ochronnego jest niewłaściwe.</i></p>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>Na etapie sporządzania planu trudno odnieść się do danych konstrukcyjnych linii projektowanych!</p> <p>Wprowadzenie strefy dla linii elektroenergetycznej niskiego napięcia czy innych przewodów infrastruktury (istniejących) uniemożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w szczególności terenu oznaczonego symbolem 3UUC, tym bardziej, że istniejące sieci to przede wszystkim sieci przeznaczone do dystrybucji do odbiorców końcowych, a w przypadku terenu oznaczonego symbolem 3UUC nieistniejącego już zakładu produkcyjnego.</p> <p>Rada ma obowiązek określić <u>zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz zasady zagospodarowania</u>. Brak jest definicji legalnej określenia „zasad” w przepisach obowiązujących, zgodnie z definicją PWN „zasada” to „norma postępowania”, „ustalony na mocy przepisu sposób postępowania w danych okolicznościach” (a nie projektowanie przebiegów sieci infrastruktury technicznej). Normą postępowania ustaloną w przedmiotowym planie jest, na przykład <i>zachowanie ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media, odprowadzanie ścieków w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi)</i>.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia.....2018 r.

**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.**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),

**Rada Miejska w Prudniku,
rozstrzyga:**

§ 1. Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następującej, ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, polegającej na realizacji fragmentu drogi stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi publicznej – ul. Ogrodowej.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji, wymienionej w § 1 będą:

- 1) środki własne Gminy Prudnik;
- 2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

§ 3. Jako główną zasadę realizacji, zapisanej w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz zastosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.

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 zwartość 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 osadniczej (miasta Prudnik), w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej (1 UUC, 2 UUC), w sąsiedztwie

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)

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 rozwiązania 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, 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 niezmienny (...). 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 mieszający 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 (w szczególności w kontekście gabarytów i lokalizacji), 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, z tytułu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 2 uwagi,

- w obligatoryjnym terminie składania uwag nie wpłynęły uwagi z tytułu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

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. Ustalenia planu nie generują budowy, nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Plan dopuszcza się budowę, przebudowę, a także zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej. Można uznać, iż w obszarach objętych planem znajdują się i mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej, których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszarów, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

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 niewielkiego fragmentu drogi stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi publicznej – ul. Ogrodowej (dostosowanie tej drogi do parametrów technicznych wymaganych rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie), ponadto inwestycji z zakresu miejsc postojowych w ramach terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP, 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.