

**UCHWAŁA NR XLII/696/2021  
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Prudnik**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik zatwierdzone uchwałą Nr XII/174/99 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999 r. i zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku: Nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010 r. i Nr LVII/830/2018 r. z dnia 14 czerwca 2018 r. jest nieaktualne.

§ 2. 1. Uznaje się, za aktualne następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Dębowiec I” zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/405/2005 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 maja 2005 r.;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Piorunkowice zatwierdzony uchwałą Nr X/160/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 20 czerwca 2011 r.;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Niemysłowice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice, zatwierdzony uchwałą Nr LIII/825/2014 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 stycznia 2014 r., zmieniony uchwałą Nr LXIII/880/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 19 października 2018 r.

2. Uznaje się, za częściowo nieaktualne i wymagające zmian następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej jednostce wojskowej przy ul. Dąbrowskiego w Prudniku zatwierdzony uchwałą Nr XXI/187/96 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 1996 r. zmieniony uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku: Nr XIX/268/2000 z dnia 31 maja 2000 r., Nr XXVII/406/2005 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 maja 2005 r., Nr XXXIV/466/2008 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 22 grudnia 2008 r., Nr XXXIX/661/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2021 r.;
- 2) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika zatwierdzona uchwałą Nr XLIII/360/98 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 stycznia 1998 r.;
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, dotyczącego zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Adama Asnyka i Bora-Komorowskiego w Prudniku zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/298/2000 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 sierpnia 2000 r.;
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Prudniku – rejon ul. Adama Asnyka zatwierdzona uchwałą Nr XL/576/2001 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 grudnia 2001 r.;
- 5) Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnik, obejmującej tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie ulicy Wiejskiej i Jesionkowej zatwierdzona uchwałą Nr XXXV/499/2001 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 sierpnia 2001 r.;
- 6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, dotyczącej terenu dawnego poligonu wojskowego w Prudniku, ul. Poniatowskiego zatwierdzona uchwałą Nr XLII/620/2002 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 22 marca 2002 r.;
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika zatwierdzony uchwałą Nr XXVI/276/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 23 lipca 2004 r. zmieniony uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku: Nr XXII/224/2008 z dnia 28 lutego 2008 r. Nr XLIII/651/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., Nr LIII/849/2010 z dnia 31 marca 2010 r., Nr XXV/432/2012 z dnia 05 czerwca 2012 r., Nr VIII/109/2015

z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr III/17/2018 z dnia 06 grudnia 2018 r., Nr XXXIX/662/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2021 r.;

- 8) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik zatwierdzona uchwałą Nr XL/577/2001 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 grudnia 2001 r.;
- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Dębowiec, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/288/97 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 24 kwietnia 1997 r.;
- 10) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik, zatwierdzona uchwałą Nr XLVI/664/2002 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 05 lipca 2002 r.;
- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szybowice, części wsi Mieszkowice i części wsi Rudziczka, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/283/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 listopada 2011 r., zmieniony uchwałą NR XXXI/535/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 września 2020 r.;
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/660/2013 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 2013 r. zmieniony uchwałą NR XIII/186/2015 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 sierpnia 2015 r.;
- 13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w gminie Prudnik zatwierdzony uchwałą nr LIII/663/2006 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2006 r., zmieniony uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku: Nr LIII/850/2010 z dnia 31 marca 2010 r., Nr LVI/873/2014 z dnia 30 kwietnia 2014 r., Nr V/51/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Alicja Isalska**

Załącznik do uchwały Nr XLII/696/2021.

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 27 maja 2021 r.

## OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY PRUDNIK

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Następnie, zgodnie z art. 32 ust. 2 w/w ustawy Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania umożliwiające zmianę studium lub planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa wyżej, Rada Miejska bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych oraz przeprowadzono analizę wniosków w sprawie zmiany planów. Dokonano również analizy zakresu ustaleń obowiązujących planów miejscowych i studium w odniesieniu do wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

### I. WPROWADZENIE

Gmina Prudnik pełni funkcję ośrodka wielofunkcyjnego. W centrum miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowaną usługą w parterze. W południowo-zachodniej części miasta rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zielenią, a w północnej, wzdłuż torów kolejowych, obszary zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usług. We wschodniej części miasta rozwija się zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz usługowa. Z kolei na obszarach wiejskich zabudowa rozwija się wzdłuż głównych dróg prowadzących do miasta, jako zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy, tworzy ona spójny, uporządkowany i ciągły system, nie zauważono również, aby występowało zjawisko chaotycznego rozlewania się zabudowy tzw. urban sprawl. W gminie obecnie najbardziej rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają 6.510 ha, co daje 53,2% powierzchni Gminy. Stopień pokrycia obszarów zurbanizowanych, które są zasadniczym terenem inwestycyjnym, wynosi w Gminie Prudnik ponad 80%.

### II. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK

W gminie Prudnik obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku Nr XII/174/99 z dnia 28 października 1999 r.

Zmienione:

- uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku Nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010 r.,
- uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku Nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.

Ostatnia zmiana studium ograniczyła nadmierną rozbudowę terenów mieszkaniowych. Dla prognozowanej liczby mieszkańców wynoszącej 24.350 osób w 2030 roku (obecnie 27.109) wraz ze zwiększeniem zapotrzebowania o 30%, program mieszkaniowy dla Gminy wynosi 12.175 mieszkań. Uwzględniając natomiast istniejące zasoby mieszkaniowe, zapotrzebowanie na nową zabudowę

mieszkaniową w Gminie oszacowano na poziomie 1.568 mieszkań. Z kolei w oparciu o przeznaczenie terenów zgodne z utrwaloną strukturą zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinna i jednorodzinna w mieście oraz zagrodową i jednorodzinna na obszarach wiejskich) i założone wskaźniki, potencjalne możliwości realizacji programu mieszkaniowego wynoszą 3.545 mieszkań.

W analizach przeprowadzonych w 2018 roku w świetle wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (1.570 mieszkań) i potencjalnych możliwości realizacji programu mieszkaniowego (3.545 mieszkań) stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wyznaczania na obszarze gminy dodatkowych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie porównano maksymalne zapotrzebowanie powierzchni użytkowej oraz powierzchnię nowej zabudowy w planach miejscowych:

Rodzaj zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie w ha pow. użytkowej nowej zabudowy	Pow. nowej zabudowy w planach miejscowych w ha
Zabudowa zagrodowa	70,5	296,23
Zabudowa mieszk. jednorodz.	117,7	146,84
Zabudowa mieszk. wielorodz.	6,1	14,22
razem	194,3	457,29

Na podstawie tych analiz stwierdzono, iż szacowana powierzchnia użytkowa nowej zabudowy w ramach terenów zwartej zabudowy i objętych planami miejscowymi jest większa od maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, dlatego ograniczono wyznaczone tereny mieszkaniowe w planie miasta [rezygnacja z części terenów przewidzianych pod zabudowę jednorodzinna w południowej części miasta – osiedle tysiąclecia (rejon ul. Asnyka) i pod zabudowę wielorodzinna przy ul. Skowrońskiego], w planie wsi Niemysłowice (zmniejszenie terenów pod zabudowę jednorodzinna) oraz zmniejszenie terenów pod zabudowę we wsiach Moszczanka, Szybowice i Łąka Prudnicka (łączna powierzchnia terenów pozostawionych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wynosić będzie 441,85 ha, z tego 94,78 ha w mieście)

Zmniejszenie terenów pod zabudowę w studium miało zapobiec rozpraszaniu się zabudowy oraz potrzebie budowania przez gminę nowej infrastruktury technicznej, jednak pamiętać należy, że na terenach, na których ograniczona została zabudowa mieszkaniowa istnieją miejscowe plany, a co za tym idzie studium nie blokuje inwestowania na tych terenach. Uchwalone musiałyby zostać nowe miejscowe plany uwzględniające nowe zapisy studium i usunięte obecne tereny przeznaczone pod zabudowę, co wiązałoby się z wypłatą odszkodowań.

Jednakże przeliczając tereny Osiedla Tysiąclecia (rejon ul. Asnyka), na które składają się tereny przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, usługową, tereny zabudowy rzemieślniczej, ok 30 ha terenów zostało w studium pozbawionych możliwości zabudowy. Krok ten miał się przyczynić do tego, aby tereny zabudowy mieszkaniowej powoli i systematycznie rozwijały się w stronę miejscowości Chocim, ale pomimo zmiany studium zahamowanie rozwoju mieszkalnictwa w tym terenie z istniejącym już planem miejscowym jest niemożliwe.

Analizując z kolei tereny wsi, jak się okazuje zbyt dużo terenów przeznaczonych jest pod zabudowę zagrodową, na którą zapotrzebowanie jest mniejsze. Można by zmniejszyć te tereny rozszerzając je dodatkowo o usługi. Ten sam zabieg można zastosować w mieście, czyli zmniejszyć tereny mieszkaniowe dodając na nich możliwość zabudowy usługowej – w taki sposób zmniejszono tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Skowrońskiego.

Pod uwagę należy wziąć rozwijającą się firmę Henniges, Pionier, Diversa oraz pozostałych inwestorów, chociażby powstającą w sąsiedniej gminie galerię handlową oraz powstającą w Prudniku przy osiedlu Jesionowe Wzgórze. Inwestycje te będą generowały większy popyt na pracowników a tym samym możemy liczyć się ze zwiększonym zapotrzebowaniem na tereny mieszkaniowe, o które dziś jak się okazuje dosyć trudno – większość terenów pod zabudowę mieszkaniową jest we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Poza terenami mieszkaniowymi zwrócić należy uwagę na teren byłej ciepłowni przy ul. Nyskiej, teren ten w studium przeznaczony jest pod urządzenia elektroenergetyczne, takie same również są zapisy

w miejscowym planie. Obecnie była ciepłownię próbuje się sprzedać w licytacji komorniczej bezskutecznie. Możliwą przyczyną jest brak dodatkowych zapisów dla tego terenu, chociażby rozszerzenie o usługi.

Tereny okolic Alei Lipowej, obecnie w studium przeznaczone pod rekreację i sport można by rozszerzyć o zabudowę mieszkaniową z usługami a częściowo może pozostać funkcja obecna – właściciele terenów zabiegali o zmianę zapisów w miejscowym planie, ale tu najpierw musiałaby być rozważona zmiana studium. Tereny okolicy ul. Poniatowskiego, obecnie tereny rolne można by rozszerzyć o dodatkowe możliwości inwestycyjne i rozwojowe. Obszar pomiędzy stawami paciorkowymi a ogrodami działkowymi obecnie przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną można by częściowo przeznaczyć pod usługę, rozwinąć turystykę oraz gastronomię, w ramach promocji Klasztoru oo. Franciszkanów.

Wnikliwej analizie powinien zostać poddany teren nowego cmentarza przy ul. Jesionkowej, ponieważ podczas prac na projekcie problematyczna okazała się duża różnica terenu ok. 8 m i odprowadzenie wód deszczowych. Spadek terenu biegnie w kierunku Trzebiny - w sąsiedztwie znajduje się rzeka.

Tereny w Przysiółku Wieszczyzna należy przeznaczyć pod zabudowę turystyczną i mieszkaniową z uwzględnieniem Parku Krajobrazowego „Góry Opawskie”. Przyczyni się to do rozwoju miejscowości i wykorzystania potencjału obszarów przyrodniczo-kulturowych.

W kwestii ogólnych zapisów studium tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową nie powinny być dzielone na jednorodziną i wielorodziną. Szczegóły przeznaczenia powinny regulować miejscowe plany, dałyby to większą możliwość zmian i dostosowywania do aktualnych potrzeb.

Miejscowość Wierzbiec położona przy drodze krajowej, jednakże bez możliwości rozwoju pod kątem usług lub przemysłu.

Należałoby również przeanalizować tereny rolnicze i podzielić na tereny:

- przeznaczone wyłącznie pod rolę, bez możliwości zabudowy,
- rolnicze z możliwością przekształcenia na tereny przemysłowe lub usługowe,

w zależności od potrzeb rozwojowych gminy i potencjalnych inwestorów chcących inwestować w Prudniku, ale również i na terenach wiejskich. Bardzo dobrą lokalizacją dla usług i przemysłu są tereny przy drogach krajowych, które ze względów bezpieczeństwa oraz na generowany hałas są mniej atrakcyjne pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto należy zastanowić się nad zasadnością przeznaczenia terenów w Szybowicach na farmę wiatrową .

W związku z powyższym tereny wiejskie powinny zostać poddane wnikliwej analizie pod kątem funkcjonalnym, konsekwencją czego może być wprowadzenie różnych form aktywności gospodarczej.

### **III. AKTUALNE OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE PRUDNIK**

#### **1. PRUDNIK**

1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej jednostce wojskowej przy ul. Dąbrowskiego w Prudniku.

Uchwała Nr XXI/187/96 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 1996 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 5 (poz.32) z dnia 28.03.1996 r.

Zmieniony:

- Uchwałą Nr XIX/268/2000 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 maja 2000 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 42 (poz.229) z dnia 12.07.2000 r.
- Uchwałą Nr XXVII/406/2005 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 maja 2005 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 48 (poz.1490) z dnia 20 lipca 2005 r.
- Uchwałą Nr XXXIV/466/2008 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 22 grudnia 2008 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 14 (poz. 211) z dnia 27 lutego 2009 r.
- Uchwałą Nr XXXIX/661/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2021 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 1232) z dnia 4 maja 2021 r.

- Uchwałą Nr XXXIX/662/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2021 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 1233) z dnia 4 maja 2021 r.

Miejscowy plan był uchwalony w roku 1996, na wnioski właścicieli działek część terenów została zaktualizowana jednakże pozostają wciąż tereny, które wymagają zmiany zapisów miejscowego planu dając większe możliwości przede wszystkim w zakresie usług oraz dostosowując zapisy do obecnych standardów i przepisów. W miesiącu marcu br. podjęta została uchwała w sprawie zmiany części terenów, natomiast w pierwszym kwartale 2021 roku planuje się podjąć uchwałę o przystąpieniu do kolejnej zmiany planu na wnioski właścicieli gruntów.

#### 1.2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.

Uchwała Nr XLIII/360/98 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 stycznia 1998 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 11 (poz.57) z dnia 24 kwietnia 1998 r.

Plan częściowo utracił swoją ważność w roku 2003, pozostałe tereny zaktualizowane w roku 1998. Część tych terenów została objęta zmianami kolejnymi uchwalanymi planami jednakże pozostały tereny, które wymagają aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Załącznik graficzny do planu rysowany ręcznie i granice działek często nie pokrywają się ze stanem faktycznym.

#### 1.3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, dotyczącego zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Adama Asnyka i Bora-Komorowskiego w Prudniku.

Uchwała Nr XXIII/298/2000 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 sierpnia 2000 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 62 (poz.341) z dnia 17 października 2000 r.

Miejscowy plan wymaga doprecyzowania i ustalenia zasad zabudowy, spora część terenu posiada jedynie ogólne zapisy przeznaczenia terenu bez określania zasad zabudowy tj. np. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachu. Miejscowy plan został podzielony na dwa etapy, pierwszy z nich posiada zapisy szczegółowe dotyczące zabudowy, natomiast drugi etap ustala jedynie przebieg głównych dróg i ogólne przeznaczenie terenów, a w przypadku przeznaczenia ich pod zabudowę miały zostać opracowane szczegółowe zapisy dotyczące poszczególnych obszarów, jednakże nigdy nie została podjęta uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu w tym zakresie, a teren jest sukcesywnie zabudowywany i inwestowany. Z uwagi, iż właściciel większości terenów zamierza podzielić je i przeznaczyć do sprzedaży, teren wymaga kompleksowego opracowania, ponieważ na dzień dzisiejszy brak ograniczeń w planach pozwala nam budować obiekty o dowolnej wysokości, geometrii dachu lub powierzchni zabudowy, co może prowadzić do zaburzenia ładu przestrzennego.

Zmiana planu może dotyczyć tylko części terenu, gdyż większość gruntów obecnie przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową, usługową i rzemieślniczą w studium jest przeznaczona pod rolę, i w przypadku zmiany wyklucza się je spod zabudowy. Zmianę miejscowego planu na całym obszarze należy poprzedzić aktualizacją studium.

#### 1.4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Prudniku – rejon ul. Adama Asnyka.

Uchwała Nr XL/576/2001 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 grudnia 2001 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 6 (poz.133) z dnia 24 stycznia 2002 r.

Właściciele gruntów nie składali wniosków o zmianę planu jednak wymaga on aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### 1.5. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnik obejmującej tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie ulicy Wiejskiej i Jesionkowej.

Uchwała Nr XXXV/499/2001 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 sierpnia 2001 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 89 (poz. 744) z dnia 03 października 2001 r.

Teren, na którym obecnie najmniej się inwestuje, możliwy ruch inwestycyjny, kiedy obwodnica wschodnia zostanie zrealizowana. Właściciele gruntów nie składali wniosków o zmianę planu, jednak wymaga on aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### 1.6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika dotyczącej terenu dawnego poligonu wojskowego w Prudniku, ul. Poniatowskiego.

Uchwała Nr XLII/620/2002 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 22 marca 2002 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 39 (poz. 566) z dnia 11 maja 2002 r.

Plan należałoby dostosować do obecnych standardów, przepisów i wymagań (np. możliwość stawiania chociażby drewnianych ławek).

#### 1.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.

Uchwała Nr XXVI/276/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 23 lipca 2004 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 62 (poz. 1689) z dnia 20 września 2004 r.

Zmieniony:

- Uchwałą Nr XXII/224/2008 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 2008 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 29 (poz. 1002) z dnia 28 kwietnia 2008 r.
- Uchwałą Nr XLIII/651/2009 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 sierpnia 2009 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 85 (poz. 1266) z dnia 22 października 2009 r.
- Uchwałą Nr LIII/849/2010 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2010 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 52 (poz. 697) z dnia 18 maja 2010 r.
- Uchwałą Nr XXV/432/2012 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 05 czerwca 2012 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 1017) z dnia 17 lipca 2012 r.
- Uchwałą Nr VIII/109/2015 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 kwietnia 2015 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 1262) z dnia 22 maja 2015 r.
- Uchwałą Nr III/17/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 06 grudnia 2018 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 3770) z dnia 31 grudnia 2018 r.
- Uchwałą Nr XXXIX/662/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2021 r.  
Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 1233) z dnia 4 maja 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był częściowo - kilkakrotnie zmieniany, jednakże pozostały ogólne zapisy, które często utrudniają rozpoczęcie szeregu inwestycji w mieście. W roku 2008 wprowadzono zapisy dotyczące terenów objętych ochroną konserwatorską, a co za tym idzie dla całego centrum Prudnika, określające typ usług, uściślając je i zawężając. Brakuje chociażby podstawowych usług zdrowia (których tak wiele występuje w centrum miasta, a od 2008 roku nie mogą powstawać nowe). Obecne budynki znajdujące się na terenach usługowych nie mają możliwości rozbudowy jedynie przebudowę i rewaloryzację. Aktualizacji wymagają też zapisy konserwatorskie w strefach, tak by nie ograniczać rozbudowy istniejących budynków współczesnych jak również nowo powstałej zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

Na terenach, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z istniejącymi budynkami z dachami płaskimi, brak jest możliwości budowy nowych budynków o takich dachach. Dla kształtowania ładu przestrzennego powinna być możliwość stosowania dachów takich, jak na budynkach sąsiednich.

Uporządkować należy przestrzenie rekreacyjne przy zabudowie wielorodzinnej, aby pełniły taką funkcję, a jednocześnie nie były zabudowywane obiektami garażowymi czy też gospodarczymi (dotyczy centrum miasta). Do każdego terenu należałoby podejść indywidualnie i określić zasady funkcjonowania przestrzeni wspólnych – publicznych z zachowaniem ładu przestrzennego. Po określeniu konkretnych funkcji w planie dla konkretnych terenów można by przeznaczać je do zbycia na rzecz wspólnot

mieszkaniowych, które na dzień dzisiejszy zarządzają jedynie gruntem po obrysie budynku, nie posiadając w swym zasobie terenów wspólnych, z przeznaczeniem np. do rekreacji, czy też wywiązania się wspólnoty z nałożonych na nią obowiązków np. co do miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych lub parkingów. Zauważyć należy, że część terenów jest zamknięta lub ograniczona znakami zakazu wyłącznie do dyspozycji danej wspólnoty, jednak koszty utrzymania tych terenów ponosi gmina.

Teren byłej ciepłowni przy ul. Nyskiej po zmianie studium wymaga wprowadzenia dodatkowych funkcji chociażby usług.

Tematem, nad którym należy również się pochylić są tereny ogrodów działkowych. Istnieją obszary przeznaczone w miejscowych planach pod ogrody działkowe, a nie są w tym celu w pełni wykorzystywane, np. część obszaru okolic stadionu miejskiego lub ul. Zwycięstwa.

Opracowania miejscowego planu wymagają również tereny, które miałyby zostać przeznaczone na grzebnowisko dla zwierząt oraz tereny pod zabudowę mieszkaniową kontenerową.

Plan wymaga kompleksowej zmiany i dostosowania zapisów do obecnych standardów, korekty wymagają również zapisy dotyczące dróg publicznych, które w dużym stopniu uniemożliwiają realizację zadań inwestycyjnych na nich, parametry dróg są przewymiarowane z punktu widzenia przepisów, jak i również nieuzasadnione są ich lokalizacje na terenach prywatnych.

W Prudniku, na terenach nieobjętych miejscowymi planami w latach od 2017-2020 wydano 2 decyzje o warunkach zabudowy i 4 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### Podsumowanie:

Z uwagi na fakt, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika posiadają szereg nieaktualnych zapisów, dużo niejasnych treści i często problemów z interpretacją ze strony Inwestora, Urzędu Miejskiego w Prudniku jak i również Starostwa Powiatowego w Prudniku, miasto Prudnik wymaga uchwalenia nowego planu i podejścia do miasta jak do całości, czyli zmiany tam, gdzie wymagają tego tereny i pozostawienia zapisów, które były opracowane w ostatnich latach i nie wymagają korekty. Proponuje się podzielić miasto na większe obszary np.:

- pomiędzy ul. Kościuszki a rzeką Prudnik,
- pomiędzy rzeką Prudnik a ul. Powstańców Śląskich,
- pomiędzy ul. Powstańców Śląskich a ul. Wiejską,
- pomiędzy ul. Wiejską a ul. Dąbrowskiego,
- pomiędzy ul. Dąbrowskiego a ul. Kościuszki.

W wyznaczonych terenach można by sukcesywnie opracowywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Podział ten rozłożyłby w czasie koszty, jakie musiałaby ponieść Gmina.

## 2. CZYŻOWICE, WIERZBIEC, DĘBOWIEC

### 2.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik.

Uchwała Nr XL/577/2001 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 grudnia 2001 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 12 (poz. 224) z dnia 21 lutego 2002 r.

Tereny objęte obowiązującym w/w planem to dwie działki w Czyżowicach, jedna działka w Wierzbcu oraz teren w Dębowcu. Zapisy dotyczące terenów położonych w Czyżowicach oraz Dębowcu wymagałyby doprecyzowania zapisów do aktualnych przepisów, m.in. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W Wierzbcu natomiast działka objęta miejscowym planem, poprzez aktualizację granic została pozbawiona dojazdu do niej, który to dojazd obecnie jest wskazany w miejscu działki sąsiedniej. Teren ten wymaga zmiany zapisów planu.

W Czyżowicach w latach od 2017-2020 wydano 7 decyzji o warunkach zabudowy i 1 decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Wierzbcu w latach od 2017-2020 roku wydano 5 decyzji o warunkach zabudowy i 2 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Dębowcu w latach od 2017-2020 wydano 2 decyzje o warunkach zabudowy i 5 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### 3. DĘBOWIEC

#### 3.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Dębowiec.

Uchwała Nr XXXIV/288/97 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 24 kwietnia 1997 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 14 (poz. 89) z dnia 11 czerwca 1997 r.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagałyby doprecyzowania do aktualnych przepisów, m.in. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zmianie studium należałoby opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Przysiółka Wieszczyzna i przeznaczyć tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz turystyczno-rekreacyjną.

W Przysiółku Wieszczyzna w latach od 2017-2020 roku wydano 3 decyzje o warunkach zabudowy i 1 decyzję o lokalizacji celu publicznego.

#### 3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Dębowiec I”

Uchwała Nr XXXVII/405/2005 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 maja 2005 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 48 (poz. 1489) z dnia 20 lipca 2005 r.

Plan aktualny, brak wniosków o zmianę.

### 4. MOSZCZANKA, NIEMYSŁOWICE

#### 4.1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik

Uchwała Nr XLVI/664/2002 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 05 lipca 2002 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 91 (poz. 1243) z dnia 06 września 2002 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje w miejscowości Niemysłowice, z uwagi na uchwalenie nowego planu dla tego terenu. W miejscowości Moszczanka miejscowy plan obowiązuje na niewielkim obszarze. Zapisy miejscowego planu wymagałyby doprecyzowania do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 5. ŁĄKA PRUDNICKA, MOSZCZANKA

#### 5.1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w Gminie Prudnik

Uchwała Nr LIII/663/2006 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2006 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 82 (poz. 2467) z dnia 28 listopada 2006 r.

Zmieniony:

- Uchwałą Nr LIII/850/2010 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2010 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 56 (poz. 738) z dnia 25 maja 2010 r.

- Uchwałą Nr LVI/873/2014 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 kwietnia 2014 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 1337 z dnia 15 maja 2014 r.

- Uchwałą Nr V/51/2015 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 stycznia 2015 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 331 z dnia 12 lutego 2015 r.

Miejscowy plan zmieniony kilkakrotnie na terenach, o które wnioskowali właściciele. Ogólne zapisy dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zachowania proporcji bryły budynku 2:1 są bardzo problematyczne podczas projektowania, a nie wnoszą nic w kwestiach zachowania ład przestrzennego. Tereny zieleni łąkowej mogłyby zyskać dodatkowy zapis o możliwości postawienia obiektów małej architektury (np. ławki). Tereny dróg publicznych wymagałyby korekty w związku z przepisami

dotyczącymi dróg publicznych – szerokości oraz połączeń dróg pomiędzy planem a zmianami planu. Analizy wymagają również tereny mieszkaniowe znajdujące się w okolicach cmentarza w Moszczance, które pozbawione są dostępu do drogi publicznej.

#### 5.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka

Uchwała Nr XXXVIII/660/2013 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 2013 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 978) z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Zmieniony:

- Uchwałą NR XIII/186/2015 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 sierpnia 2015 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 1990) z dnia 18 września 2015 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący w większości tereny rolne, częściowo tereny pod zabudowę. Plan, który wymaga zmiany z uwagi na złożone wnioski dotyczące zmiany terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zmiany wymaga również teren Stadniny Koni w Chocimiu, która chciałaby rozwinąć swoją działalność o stworzenie centrum konferencyjno-edukacyjnego z zapleczem hotelowym.

### 6. PIORUNKOWICE

#### 6.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Piorunkowice

Uchwała Nr X/160/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 20 czerwca 2011 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 82 (poz. 1082) z dnia 28 lipca 2011 r.

Tereny o niewielkim potencjale inwestycyjnym. Bardzo rzadko wydaje się wypisy i zaświadczenia z tego planu. Do tej pory nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące zmiany planu. Plan nie wymaga korekty.

### 7. SZYBOWICE, MIESZKOWICE, RUDZICZKA

#### 7.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szybowice, części wsi Mieszkowice i części wsi Rudziczka.

Uchwała Nr XVII/283/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 listopada 2011 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 136) z dnia 19 stycznia 2012 r.

Zmieniony:

Uchwałą NR XXXI/535/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 września 2020 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 2891) z dnia 29 października 2020 r.

Plan uchwalony dla wsi Szybowice oraz pod planowaną farmę wiatrową. Wnioski o zmianę planu wsi Szybowice zostały uwzględnione i zmiana została uchwalona w 2020 r. Wpłynęły kolejne wnioski o zmianę miejscowego planu z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz rozszerzenie zapisów dotyczących zabudowy mieszkaniowej o możliwość realizacji usług. Miejscowy plan wymaga zmian.

### 8. NIEMYSŁOWICE, RUDZICZKA, MIESZKOWICE:

#### 8.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Niemysłówice, części wsi Rudziczka i części wsi Mieszkowice

Uchwała Nr LIII/825/2014 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 stycznia 2014 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 477) z dnia 18 lutego 2014 r.

Zmieniony:

Uchwałą Nr LXIII/880/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 19 października 2018 r.

Dz. Urz. Woj. Opolskiego (poz. 3151) z dnia 09 listopada 2018 r.

Nie wpłynęły żadne wnioski o zmianę planu. Miejscowy plan niezgodny ze studium, w którym część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową została przeznaczona pod tereny rolne. Jednakże na tych terenach odbywa się ruch inwestycyjny, nabywane są działki i planowane są zabudowy. Plan spełnia wymogi przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie wymaga korekt.

#### **IV. PODSUMOWANIE**

Plany, które nie spełniają obecnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozostałych przepisów nie tracą ważności i do czasu ich zmiany mogą być wykorzystywane do prowadzenia gospodarki przestrzennej. Opracowania zmian miejscowych planów wymagają tereny, o które wnioskuje właściciele nieruchomości (są to często pojedyncze działki) tak, aby nie wstrzymywać inwestycji. Jednakże kompleksowo należy podejść do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika oraz terenów wiejskich po zmianie studium.