

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Prudniku, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, zwany dalej planem lub miejscowym planem, obejmujący 13 obszarów.

Podstawą sporządzenia, ww. miejscowego planu, jest uchwała Nr XLII/697/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 maja 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika.

Głównym celem miejscowego planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności ekonomiczne terenów objętego planem. W granicach obszarów objętych planem obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską w Prudniku przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.). W trakcie sporządzania miejscowego planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Prudniku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu oraz o terminie składania wniosków.

Plan uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie.

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2021 r. do2021 r. W trakcie wyłożenia, w dniu2021 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

1. Miejscowy plan, 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 2021 r. poz. 741, ze zm.), w tym:
 - 1) zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:
 - **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej nieuciążliwej,
 - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej nieuciążliwej,
 - **MM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - **UMZ** – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - **UOA** – teren zabudowy usługowej oświaty, administracji,
 - **UO** – teren zabudowy usługowej oświaty,
 - **ITE** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - **KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
 - **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - a) ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Burmistrz Prudnika, ważył interes publiczny i interesy prywatne, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także wziął pod uwagę ustalenia obowiązujących obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary objęte planem,
 - b) ustalając przeznaczenia terenów w ramach obszarów objętych planem, Organ sporządzający – Burmistrz Prudnika, respektował ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik (na zasadzie ich nie naruszania), w szczególności skorzystał z ustaleń ogólnych dotyczących obszaru urbanizacji, zgodnie z którymi „na obszarach kontynuacji zabudowy i rozwoju zabudowy dopuszcza się bez obowiązku zmiany studium:
 - zmianę funkcji podstawowej na rzecz funkcji uzupełniających w obrębie terenów oznaczonych różnymi symbolami,
 - nieznaczne przesunięcia granic terenów oznaczonych różnymi symbolami,

- *wprowadzenie innych uzupełniających form użytkowania, nie wymienionych imiennie w zmianie studium,*
 - c) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik przyjętym 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.,
 - c) uwzględniono, w planie, efektywne gospodarowanie przestrzenią, oraz kształtowanie struktur przestrzennych:
 - plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej nieuciążliwej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, zamieszkania zbiorowego, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej, zabudowy usług hotelarskich, teren zabudowy usługowej oświaty, administracji, teren zabudowy usługowej oświaty – w granicach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej jednostki osadniczej (miasta Prudnik), w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności w kontekście optymalizowania zagospodarowania terenów mieszkaniowych, terenów usługowych, terenów usługowych oświaty,
 - plan, w obszarach objętym planem, generalnie utrzymuje zastany układ dróg publicznych, na który składają się: droga publiczna klasy L – lokalna, drogi publiczne klasy D – dojazdowa, ponadto ustala teren drogi wewnętrznej,
 - plan, w obszarze objętym planem, uwzględnia istniejący teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, w szczególności w kontekście optymalizowania zagospodarowania terenu – umożliwienia realizacji budowli infrastruktury technicznej do wysokości 55,00 m,
 - w obszarach objętych planem ustalono zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru – elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - d) wprowadzono zasady ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, uwzględniając zasadę zrównoważonego rozwoju, przede wszystkim, wprowadzono rozwiązania planistyczne zapewniające ochronę wód podziemnych, oraz określone zostały zasady prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację, na terenach objętych planem. Plan uwzględnia tereny, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (w zakresie ochrony przed hałasem);
- 2) w obszarach objętych planem oznaczonych symbolami:
- a) **UMZ** jest usytuowany obiekt o wartościach zabytkowych chroniony prawem miejscowym – budynek usługowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - b) **UO** (przy ul. Piastowskiej nr 69) jest usytuowany obiekt o wartościach zabytkowych chroniony prawem miejscowym – budynek usługowy – przedszkole nr 3 publiczne, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - c) **3 MWU** przebiega granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca fragment układu przestrzennego byłego zakładu przemysłu bawełnianego (z zastrzeżeniem, iż budynki o wartościach zabytkowych układu przestrzennego byłego zakładu przemysłu bawełnianego położone są poza terenem oznaczonym symbolem 3 MWU),
- plan ustala zasadę zagospodarowania ww. strefy (granica strefy „B”. stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **3 MWU**),
- 3) w obszarach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, oraz nie występują krajobrazy kulturowe, a także dobra kultury współczesnej;
 - 4) potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 5) w obszarach objętych planem zostały uwzględnione:
 - a) na terenach objętych planem oznaczonych symbolami **ITE, 3 MWU** obszary szczególnego zagrożenia powodzią i oznaczone na rysunku planu, dla ww. terenów plan ustala, z zastrzeżeniem przepisów ustawy Prawo wodne, rozwiązania dotyczące posadawiania nowych budynków,
 - b) na terenach objętych planem oznaczonych symbolami **1 U, 2 U, 1 MWU, ITE, 3 MNU, 3 MWU** obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego i oznaczone na rysunku planu,
 - c) pas izolujący teren cmentarza (położonego poza obszarami objętymi planem), o szerokości 50,00 m (liczonej od terenu cmentarza), w jakim mają zastosowanie przepisy ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych: teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej, zabudowy zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem **UMZ** – położony jest w całości w ramach ww. pasa, teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej oświaty oznaczony symbolem **UO** – we niewielkim fragmencie południowo – zachodnim,
 - d) teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej oświaty oznaczony symbolem **UO** w pozostałym fragmencie położony jest w pasie izolujący od 50,00 m do 150,00 m. od terenu cmentarza, jednakże zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, ww. odległość może być zmniejszona do 50,00 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50,00 m do 150,00 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Ww. warunek jest spełniony – na terenie oznaczonym symbolem **UO** jest usytuowany budynek przedszkola podłączony do sieci wodociągowej i z niej korzystający, zatem pasa izolującego od 50,00 m do 150,00 m. od terenu cmentarza nie uwzględniono w planie;
 - 6) w obszarach objętym planem nie występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – obszary osuwania się mas ziemnych, a także nie występują obszary i tereny górnicze;
 - 7) ze względu na brak występowania, plan nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – obszary objęte planem położone są w granicach administracyjnych miasta Prudnik, ponadto objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ustalającymi przeznaczenia nierolnicze terenów;
 - 9) w obszarach objętych planem nie występują lasy;
 - 10) uwzględniono, w planie, walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez, generalnie, utrzymanie w obszarach objętym planem, istniejących funkcji, bądź kontynuację funkcji, występujących na terenach sąsiadujących. Nastąpi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, umożliwiającego, poprzez realizację zjazdów publicznych lub indywidualnych, dostęp do układu dróg publicznych. Generalnie tereny dla zabudowy, zostały wyznaczone, przy uwzględnieniu dostępności do istniejącego układu komunikacyjnego, w tym do istniejących dróg publicznych objętych planem: drogi publicznej klasy L – lokalna, dróg publicznych klasy D – dojazdowa. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, uwzględnienia złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wprowadzeniu, w planie, ustaleń w zakresie głównych elementów układu drogowego oraz infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia w media;
 - 11) nastąpi maksymalne i racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.
2. Stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, dowodzi, że plan spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, ww. organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. *Na kolejnym etapie procedury opiniowania i uzgadniania ww. organy uzgodniły/nie uzgodniły* przedmiotowy projekt planu.
 3. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez Organ sporządzający – Burmistrza Prudnika, poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania planu:

- 1) na etapie składania wniosków do planu, w obligatoryjnym terminie składania wniosków, nie wpłynęły wnioski;
- 2) po obligatoryjnym terminie składania wniosków do planu złożony został 1 wniosek w sprawie planu, rozpatrzony i uwzględniony przez Organ sporządzający – Burmistrza Prudnika;
- 3) *etap wyłożenia do publicznego wglądu stanowił kolejny po etapie opiniowania i uzgadniania:*
 - a) *w obligatoryjnym terminie składania uwag wpłynęły/nie wpłynęły uwagi, z tytułu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
 - b) *w obligatoryjnym terminie składania uwag wpłynęły/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.*
4. W sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym. W obszarach objętym 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.
5. Podczas prac nad planem zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
 - 1) ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wraz z podaniem terminów o zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - 2) wszczęcie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu z zachowaniem przepisów dotyczących zawiadomień i uzgodnień zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do planu;
 - 3) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie BIP zamieszczenie planu z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko) i zawiadomienie o wyłożeniu miejscowego planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
6. Podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: objęcie przedmiotowych obszarów planem jest zgodne z założeniami do wieloletniego planu sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, "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 założeniami do wieloletniego planu sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego *plany, które nie spełniają obecnych wymogów ustawy o planowaniu czy ustaw pobocznych nie tracą na ważności i do czasu ich zmiany mogą być wykorzystywane do prowadzenia gospodarki przestrzennej* (założenia do wieloletniego planu sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego zakładają podjęcie procedur zmiany obowiązujących planów, nie ustalając zakresu obszarowego).
8. Ustalenia planu nie naruszają aktów prawnych wyższego rzędu.
9. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu może być związana z realizacją odcinków sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej 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, wynikające w szczególności ze wzrostu podatków od nieruchomości (prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń planu określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego).

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z paragrafem 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania p[przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarach objętych planem.