

**Projekt**

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA.....  
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów byłej  
jednostki wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego w Prudniku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ), w związku z uchwałą nr XLII/698/21 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul. Dąbrowskiego, Rada Miejska w Prudniku uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część terenu byłej jednostki wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego w Prudniku 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. oraz nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren byłej jednostki wojskowej przy ul. Dąbrowskiego w Prudniku zwany dalej planem, obejmujący obszary przedstawione na rysunkach planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2 w skali 1:1000, stanowiące jego integralną część,
- 2) 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 stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.
- 4) dane przestrzenne o których mowa w art 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 5.

**§ 3. 1.** Na rysunkach planu obowiązujące są:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowanie podane w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu: U, MW-U, KP-ZP;
- 6) teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej;
- 7) teren objęty strefą "B" ochrony konserwatorskiej;
- 8) budynek objęty ochroną konserwatorską.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **Definicje i zasady ogólne**

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów, terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie pogarszającą standardów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wyłączeniem: naprawy, konserwacji i instalowania maszyn i urządzeń, wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych, dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami oraz działalności związanej z rekultywacją;
- 5) usługi oświaty i wychowania - należy przez to rozumieć usługi w zakresie edukacji i opieki nad dziećmi w tym: żłobki i przedszkola;
- 6) usługi zdrowia i opieki - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb zdrowotnych w zakresie opieki ambulatoryjnej i rehabilitacyjnej lub opieki nad osobami starszymi;
- 7) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej oraz zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość zabudowy budynków rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar budynku mierzony od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym: do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź do najwyższej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połączeń dachowych,
  - b) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniego poziomu terenu do najwyższego położonego elementu obiektu lub urządzenia.

§ 5. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) U - teren zabudowy usługowej;
- 2) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 3) KP-ZP - teren parkingu i zieleni urządzonej.

2. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ze względu na brak takiej problematyki.

## **Rozdział 3.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Prudnik od Złotego Potoku do Osobłogi", o kodzie RW60008117649.

2. Zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) instalacji do przetwarzania odpadów;
- 3) lokalizacji urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Nakazuje się:

- 1) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

4. Ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminie, a w odniesieniu do odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Ustala się ochronę terenów objętych planem poprzez ustanowienie stref "A" i "B" ochrony konserwatorskiej oraz objęcie ochroną zabytku nieruchomego.

2. Zasady ochrony zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. O ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej zakazuje się: lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem: obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych.

2. Dopuszcza się urządzenia towarzyszące z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczegółowych.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Ustala się wysokość urządzeń budowlanych i obiektów niebędących budynkami max. 15 m.
5. Zakazuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Zasady dotyczące komunikacji:

- 1) teren objęty planem nie obejmuje układu komunikacyjnego w tym dróg i ulic publicznych, a powiązanie poszczególnych terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym oparte jest o:
  - a) drogę publiczną ulicę Włoską - terenu oznaczonego symbolem U,
  - b) drogę publiczną ulicę Dąbrowskiego - terenu oznaczonego symbolem MW-U,
  - c) drogę publiczną ulicę Legionów oraz drogę wewnętrzną - terenu oznaczonego symbolem KP-ZP;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe.

2. Zasady dotyczące sieci wodociągowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

3. Zasady dotyczące odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarty lub zamknięty system kanalizacji deszczowej do wód i ziemi lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady dotyczące sieci gazowych: zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej niskiego i średniego ciśnienia, z dopuszczeniem budowy tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii.

6. Zasady w zakresie systemu energetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;
- 2) lokalizacja sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w układzie podziemnym.

7. Zasady w zakresie sieci teletechnicznych - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej i telekomunikacji w tym lokalizację infrastruktury technicznej oraz linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 10. 1. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu poszczególnych terenów zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi planu.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - a) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają elementy historycznego rozplanowania i zagospodarowania terenu,
  - b) dla budynku po byłej hali sportowej obowiązuje zachowanie gabarytów, formy dachu i wystroju elewacji w tym stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 58%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,41, max. 1,16,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
    - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) wysokość zabudowy budynków do najwyższej położonej krawędzi dachu max. 11,5 m,
  - g) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 45° w kolorze czerwonym;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - usługi oświaty i wychowania lub usługi zdrowia i opieki lub usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w strefie "B" ochrony konserwatorskiej - ochronie podlega bryła budynku, z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym planie;
- 3) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz obiekty i urządzenia tymczasowe związane z krótkoterminowymi wydarzeniami;
- 4) poziomu hałasu - dla terenu obowiązuje poziom hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,58, max. 1,8,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - f) wysokość zabudowy budynków do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki max. 12 m,
  - g) dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem KP-ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu i zieleni urządzonej;
- 2) w strefie "A" ochrony konserwatorskiej obowiązuje zachowanie historycznego układu przestrzennego - placu;
- 3) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz obiekty i urządzenia tymczasowe - rozrywkowe i małej gastronomii związane z krótkoterminowymi wydarzeniami;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

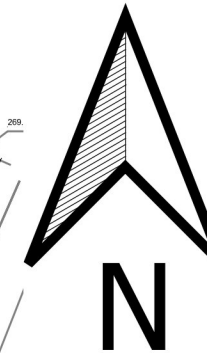
**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PO BYŁEJ JEDNOSTCE WOJSKOWEJ PRZY UL. DĄBROWSKIEGO W PRUDNIKU

SKALA 1:1000



## LEGENDA

### OZNACZENIA REGULACYJNE



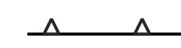
Granice opracowania  
planu miejscowego



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych  
zasadach zagospodarowania



Wymiarowanie podane w metrach



Nieprzekraczalna linia zabudowy

### OZNACZENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



Tereny objęte strefą "A" ochrony konserwatorskiej



Tereny objęte strefą "B" ochrony konserwatorskiej



Budynek objęty ochroną konserwatorską



### OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

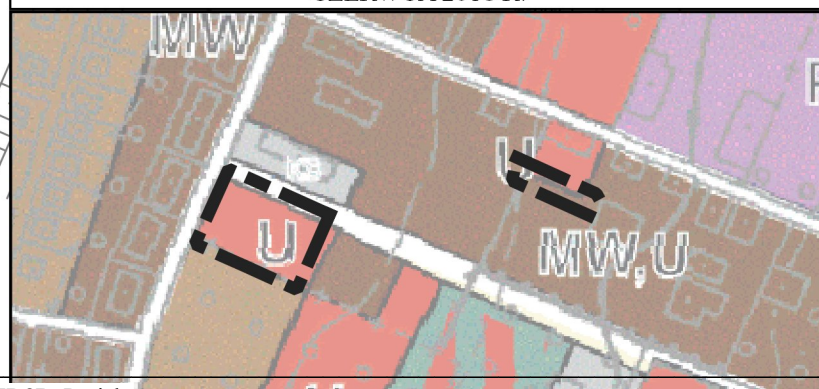


Teren zabudowy usługowej



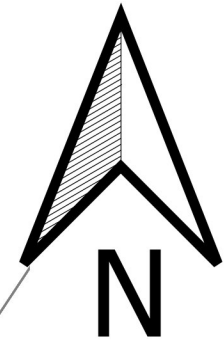
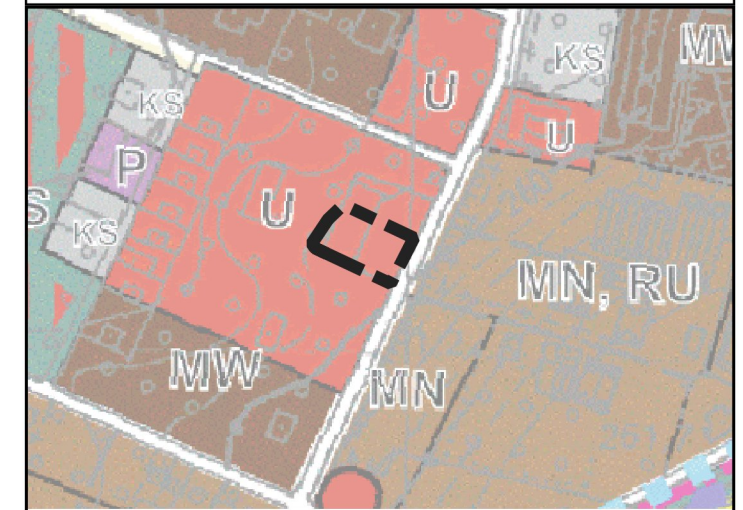
Teren parkingu i zieleni urządzonej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK  
UCHWALONEGO 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. ORAZ NR LVII/830/2018 Z DNIA 14  
CZERWCA 2018 R.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PO BYŁEJ JEDNOSTCE WOJSKOWEJ PRZY UL. DĄBROWSKIEGO W PRUDNIKU

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
PRUDNIK UCHWAŁONEGO 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.  
ORAZ NR LVII/830/2018 Z DNIA 14 CZERWCA 2018 R.



## LEGENDA

### OZNACZENIA REGULACYJNE

- Granice opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie podane w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

### OZNACZENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Tereny objęte strefą "B" ochrony konserwatorskiej

### OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej

# SKALA 1:1000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Prudniku  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie 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**

Odstępuje się od rozstrzygnięcia, gdyż projekt planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Prudniku  
z dnia.....2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi, zatem odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 5 do uchwały.....

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik5.xml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr XLII/698/19 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego w Prudniku.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej jednostce wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego uchwalony uchwałą nr XXJ/187/96 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 lutego 1996 roku.

Obszar objęty projektem obejmuje 3 tereny położone na obszarze byłych koszar wojskowych, w tym dwa zabudowane - teren U, MW,U przeznaczone w obowiązującym mpzp na cele usługowe oraz jeden niezabudowany przeznaczony w obowiązującym planie na parkingi ogólnodostępne. Celem planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenu w szczególności poszerzenia spektrum usług na terenie oznaczonym symbolem U, wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej oraz usług na terenie MW-U oraz uzupełnienia na terenie niezabudowanym możliwości lokalizacji zieleni urządzonej.

Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu wnioski złożyły osoby fizyczne. W toku procedury związanej ze sporządzeniem planu nie wpłynęły wnioski do planu w związku z ogłoszeniem do jego przystąpienia.

Teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze byłych koszar wojskowych nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, niemniej występują obiekty i tereny zabytkowe tj. teren byłych koszar wojskowych, w tym budynek po byłej hali sportowej przy ulicy Włoskiej oraz willa przy ulicy Dąbrowskiego.

Dla terenu byłych koszar wojskowych zostały sporządzone w 1995 roku wytyczne konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazania zawarte w wytycznych zostały uwzględnione w niniejszym projekcie planu poprzez objęcie ochroną: budynku po byłej hali sportowej na terenie U, a w szczególności jego gabarytów, formy dachów i wystroju elewacji, gabarytów obiektu na terenie oznaczonym symbolem MW-U oraz zachowania historycznego układu przestrzennego - placu na terenie KP-ZP. Należy przy tym dodać, iż ze względu na wytyczne konserwatorskie teren ten (KP-ZP) nie może być zabudowany.

Tym samym biorąc pod uwagę iż wniosek złożony przed przystąpieniem do sporządzenia mpzp dotyczący możliwości lokalizacji na terenie KP-ZP zabudowy usługowej i mieszkaniowej nie został uwzględniony. Za nieuwzględnieniem wniosku przemawiają ponadto parametry geometryczne terenu KP-ZP, a w szczególności szerokość działki wynosząca ok. 12 m, co nie pozwala na jej zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, (którą to przewidują ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. w szczególności zapewnienia odległości od granic działki, zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w tym dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz udziału zieleni biologicznie czynnej min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną. Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w przepisach szczegółowych określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostało uwzględnione w powiązaniu z kierunkami rozwoju określonymi w studium oraz przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych tj. plan dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

W planie nie wprowadzono ustaleń dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż każdy z oznaczonych na rysunkach obszarów stanowi kompletne działki budowlane stanowiące odrębne nieruchomości w granicach jednej własności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w zakresie ograniczonym funkcją terenów, niemniej z uwzględnieniem parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Tereny objęte projektem planu stanowi własność osób fizycznych. Zgodnie z ustaleniami studium obszar planu zlokalizowany jest na następujących terenach: MW mieszkalnictwo wielorodzinne z dopuszczeniem usług i komunikacji wewnętrznej oraz U - usługi centro twórcze, publiczne i komercyjne z funkcją uzupełniającą mieszkaniową. Na obszarach kontynuacji zabudowy i rozwoju zabudowy dopuszcza się bez obowiązku zmiany studium zmianę podstawowej na rzecz funkcji uzupełniających w obrębie terenów oznaczonych różnymi symbolami.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był wykładany do publicznego wglądu.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych przyjętych uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku nr XLII/696/2021 z dnia 27 maja 2021 r. stwierdza się co następuje:

W odniesieniu do obowiązującego mpzp uchwalony uchwałą nr XXJ/187/96 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 lutego 1996 roku. ocena stwierdza iż mpzp terenów po byłej jednostce wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego był czterokrotnie częściowo zmieniany, a pozostałe niezmienione tereny wymagają dalszych zmian zapisów.

Ustalenia planu będą miały korzystny wpływ na finanse gminy. Po stronie wydatków nie wystąpią zobowiązania finansowe gminy z tytułu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do jej zadań własnych. Wpływy do budżetu obejmować będą: podatki, opłata planistyczna, oraz opłata od czynności cywilno - prawnych.

Docelowo dochody Gminy związane z realizacją planu rozłożą się na lata i wynikać będą ze wzrostu podatku nieruchomości oraz podatku od budynków. Warunkiem ich naliczenia jest zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami mpzp.