

**UCHWAŁA NR LXIV/1050/2022
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 5 lipca 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 atyki bądź do najwyższej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połaci 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 szczegółowe 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 m².

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 ciepłą 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 m² 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.

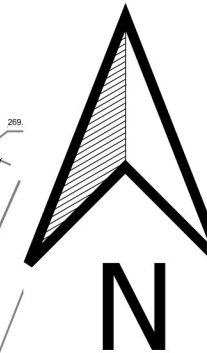
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Alicja Isalska

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

SKALA 1:1000



LEGENDA

OZNACZENIA REGULACYJNE



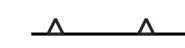
Granice opracowania
planu miejscowego



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

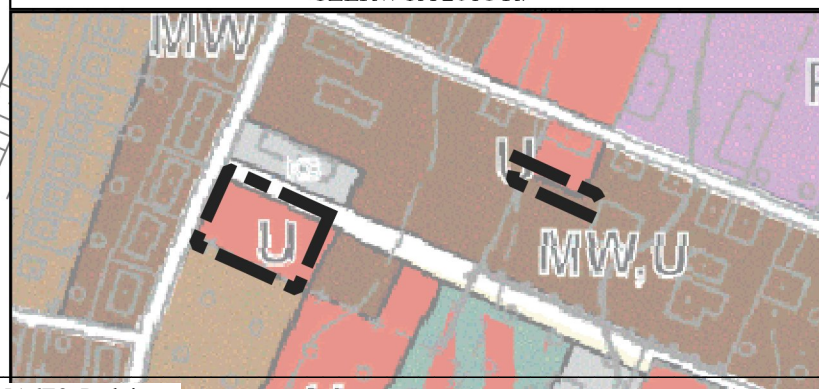


Teren zabudowy usługowej



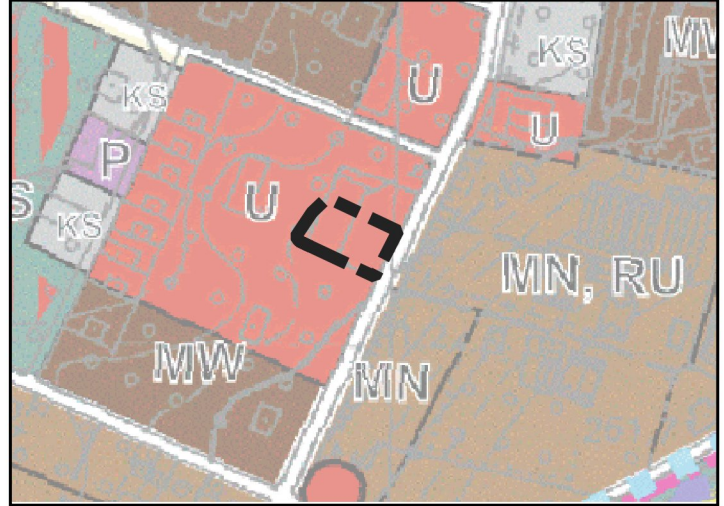
Teren parkingu i zieleni urządzonej

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 LXIV/1050/2022
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 5 lipca 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 LXIV/1050/2022
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 5 lipca 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 Nr LXIV/1050/2022

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 5 lipca 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.