

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia.....

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w Gminie Prudnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 Nr 223 poz. 1458 i z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz.142 i poz.146) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237; Nr 220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz.124), w związku z uchwałą Nr XXXV/ 478/2009 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania obejmującego obszar części wsi Łąka Prudnicka, i Moszczanka , po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik, Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w Gminie Prudnik wprowadzonego uchwałą Nr LIII/663/2006 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2006r. (Dz.Urz. Województwa Opolskiego Nr 82 poz.2467) w granicach określonych na rysunku zmiany planu.

§2

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania obejmującego obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w Gminie Prudnik , składa się z:

- 1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w Gminie Prudnik, wprowadza się zmiany następujące:

- 1) zmienia się przeznaczenie terenu z zabudowy zagrodowej (teren oznaczony symbolem RM3) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (oznaczony symbolem MN,U), oraz w części na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony symbolem MW);
- 2) zmienia się przeznaczenie terenu z zabudowy przemysłowej (teren oznaczony symbolem P2) na teren zabudowy usługowo-składowej (oznaczony symbolem U,S) oraz w części na teren

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony symbolem MW) i w części na teren obiektów i urządzeń elektroenergetyki (oznaczony symbolem E);
- 3) część terenu zabudowy przemysłowej (oznaczonej symbolem P2) przeznaczają się na tereny dróg głównych KDg, dojazdowych KDd, wewnętrznych KDw i dróg transportu rolnego TDg;
 - 4) część terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonej symbolem RM3) przeznaczają się na tereny dróg dojazdowych KDd i dróg wewnętrznych KDw;
 - 5) część terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej symbolem MN) przeznaczają się na teren drogi dojazdowej KDd;
 - 6) zmienia się przebieg granicy terenu drogi dojazdowej (oznaczonego symbolem KDD3), poprzez włączenie części terenu do zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM1, dla której nie zmienia się ustaleń.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

- 1) zmianę przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dodatkowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustaleniach zmiany planu nie zmienia się określonych w planie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ochrony środowiska zawartych w szczególnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) zasad ochrony archeologicznych dóbr kultury;
- 3) zasad ochrony środowiska;
- 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) zadań dla realizacji celów publicznych.

3. W ustaleniach zmiany planu odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, ponieważ w niniejszym planie nie określono obszarów (i ich granic) podlegających scaleniu i podziałowi przez gminę, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 5

1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający zasadniczą funkcję terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN,U** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
 - 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną - min. 40%, a powierzchnię zabudowy- max 50%;
 - 3) dla nowej zabudowy mieszkalnej:
 - a) nakazuje się max. wysokość zabudowy mieszkalnej nie przekraczającą 4,5m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
 - b) nakazuje się zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 30°-45°, k ryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;
 - c) nakazuje się szerokość frontu budynków max. 12,00 m;
 - d) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, cegły, drewna, kamienia);
 - 4) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;
 - 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 6) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych, gospodarczych i garaży, dla których nakazuje się max. wysokość nie wyższą niż 5,0m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego;
 - 7) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
 - 8) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 9) nakazuje się ograniczenia uciążliwego oddziaływania działalności usługowej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
 - 10) nakazuje powierzchnię działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinną nie mniejszą niż 700 m²;
 - 11) nakazuje się uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz docelowo gazową.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
 - 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną - min. 40%, a powierzchnię zabudowy- max 55%;
 - 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę z wprowadzeniem funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
 - 4) dla istniejącego obiektu dopuszcza się przebudowę ze zmianą użytkowania, z dostosowaniem do nowej funkcji, a w szczególności z dostosowaniem obiektu i jego przegród budowlanych do właściwych parametrów określonych w warunkach technicznych;
 - 5) zakazuje się nadbudowy istniejącej zabudowy o kondygnacje użytkowe;
 - 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki wg wskaźnika min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie;
 - 7) nakazuje się wprowadzenie urządzeń technicznych i przegród budowlanych wytwarzających właściwą ochronę akustyczną obiektów przed hałasem komunikacyjnym;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o max. wysokości nie przekraczającej 3,0m; ograniczonych do 1 kondygnacji nadziemnej, o jednolitym wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku głównego;
 - 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu
 - 10) nakazuje się uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz docelowo gazową;
 - 11) nakazuje się obsługę komunikacyjną z dróg KDd;
 - 12) nakazuje się uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz docelowo gazową.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **U,S** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługowo-składową ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
 - 2) nakazuje się powierzchnię zabudowaną działki – max.65%, a powierzchnię biologicznie czynną min.30%;
 - 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z wyłączeniem nadbudowy o kondygnacje użytkowe, z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
 - 4) dopuszcza się budowę nowych budynków usługowo-składowych;
 - 5) nakazuje się max. wysokość nowej zabudowy nie przekraczającą 12,0m do kalenicy; zasadnicze dachy budynków płaskie o nachyleniu do 10°;
 - 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki dla pracowników wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
 - 7) dopuszcza się realizację urządzeń ochrony akustycznej zabezpieczających oddzielenie akustyczne obiektów funkcji US od obiektów funkcji MW;
 - 8) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;
 - 9) zakazuje się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 10) dopuszcza się wiaty na samochody o max. wysokości nie wyższej niż 4,5m;

- 11) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną izolacyjną;
- 13) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min.8,0m. i szerokości jezdni min. 5,0m., spełniającymi wymogi dróg pożarowych;
- 14) nakazuje się obsługę komunikacyjną z dróg KDd;
- 15) nakazuje się uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz docelowo gazową.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia elektroenergetyki ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) nakazuje się wysokość budynków, obiektów budowlanych i urządzeń nie przekraczającą 4,0 m;
- 3) nakazuje się powierzchnię zabudowy max. 80% powierzchni terenu, nie ustala się powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 4) dopuszcza się obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 8

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny zabudowy będą obsługiwane istniejącymi drogami publicznymi dojazdowymi oznaczonymi symbolem KDd, z których jedna podłączona będzie do drogi krajowej nr 40 (drogi publicznej głównej) stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDw;
- 2) zakazuje się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej na tereny MW i U,S;
- 3) dla drogi transportu rolnego TDg należy pozostawić funkcję drogi dojazdowej do działek rolnych (pól), bez możliwości doprowadzenia jej do nawierzchni bitumicznej;
- 4) drogi publiczne należy przyjąć w parametrach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu powinny być zgodne z przepisami szczególnymi (warunkami technicznymi dróg);
- 5) w liniach rozgraniczenia dróg publicznych KDd prowadzić należy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się również prowadzenie sieci wewnętrznymi ulicami dojazdowymi;
- 6) obszar objęty planem przewidziany jest do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, elektroenergetyczną, oraz docelowo gazową,
- 7) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, przebudowie, rozbudowie;
- 8) nakazuje się prowadzenie sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych kablowych.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

- 1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Prudnika.

§ 10

Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych.
- 2) Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:
 - a) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych obiektów budowlanych zabezpieczających je przed oddziaływaniem wód powodziowych, w tym uwzględnienia w konstrukcji obiektu zmian warunków posadowienia w wyniku zawilgocenia i rozmycia gruntu oraz parcia wody na ściany obiektu;
 - b) zakazuje się gromadzenie odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji, które mogą zanieczyścić wody;
 - c) nakazuje się budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych.

§ 11

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Łąka Prudnicka i Moszczanka w Gminie Prudnik uchwalonego uchwałą nr LIII/ 663/2006 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2006r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.