

Opols.01.89.744

**Uchwała Nr XXXV/499/2001
Rady Miejskiej w Prudniku**

z dnia 31 sierpnia 2001 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnik,
obejmującej tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie ulicy Wiejskiej i
Jesionkowej.**

(Opole, dnia 3 października 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268; 2001r. Nr 14, poz.124)) - Rada Miejska w Prudniku uchwała zmianę planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnik, zatwierdzonego : uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Prudnik Nr VIII/43/89 z dnia 28 września 1989r. (Dz.Urz.Województwa. Opolskiego Nr 29, poz.365) , zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku Nr XLIII/360/98 z dnia 29 stycznia 1998 r. (Dz.Urz.Województwa Opolskiego Nr 11, poz.57): obejmującą ustalenia i rysunek planu (zał. nr 1) zwaną w dalszej części uchwały "planem".

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje tereny projektowanej zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie ulicy Wiejskiej i Jesionkowej o łącznej powierzchni 39,24 ha, położone wg ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Prudnik, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/147/1999 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999 r. - w strefie przeznaczonej dla rozwoju wyspecjalizowanych funkcji usługowych i gospodarczych.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Umożliwienie zagospodarowania terenów w rejonie projektowanej obwodnicy miasta Prudnik w ciągu drogi krajowej nr 41 biegnącej w kierunku przejścia granicznego Trzebina - Bartultovice, stwarzające szansę na aktywizację gospodarczą miasta i gminy,
2. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji wynikających ze wspólnych działań,
3. Ochrona interesów publicznych lokalnych w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego, komunikacji, infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: AUC, UH, UG, UR, UK, UI,
 - 2) tereny wytwórczości i składowania, oznaczone na rysunku planu symbolami: P, S, B,
 - 3) tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolami: KS, K,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 5) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
 - 6) tereny zieleni publicznej - urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP, US,
 - 5) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
 - 6) tereny tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KU_G, KU_Z, KU_L,
 - 7) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4. Na cele planowanej działalności inwestycyjnej przeznaczono w planie grunty rolne o powierzchni 36,55 ha, posiadające zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ.tr.051/602-232/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.

§ 5. Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne z warunkami jego dopuszczenia.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
5. Warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury.

§ 6. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 2.1. Granice terenu objętego planem.
- 2.2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach podstawowych i różnych zasadach zagospodarowania.
- 2.3. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Orientacyjnymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - 3.1. Postulowane linie podziałów geodezyjnych.
 - 3.2. Lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4kV.
 - 3.3. Przebieg projektowanych linii elektrycznych 15 kV.
 - 3.4. Przebieg projektowanych magistrali wodociągowych.
 - 3.5. Przebieg projektowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
 - 3.6. Miejsce podłączeń komunikacyjnych (wjazdów).

§ 7. Przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnych rodzajach przeznaczenia może być zmieniony pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia funkcjonalnego, układu dróg i ulic: KU_G, KU_Z, KU_L oraz przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:

- 1) projektowany podział gruntów na działki budowlane,
- 2) układ dojazdów do terenów,
- 3) usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów.

§ 8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według treści regulacyjnych ustalonych w § 10 do § 25, a także z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 9. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały,

rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym podstawowe przeznaczenie funkcjonalne,

przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

terenach usług komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usługowymi handlu, w tym handlu

hurtowego, rzemiosła, gastronomii, kultury, finansowo - ubezpieczeniowymi,

terenach usług publicznych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usług administracyjnych i innych nie komercyjnych,

terenach usług innych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami pozostałych nie wymienionych wyżej rodzajów działalności usługowej, w tym usług podstawowych i bytowych,

terenach wytwórczości i składowania - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami produkcyjnymi, baz sprzętowo-transportowych, baz magazynowo - składowych, rzemiosła produkcyjnego, oraz innych produkcyjnych,

terenach obsługi ruchu samochodowego - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami takimi jak: stacje paliw, stacje diagnostyczne i napraw, hotele, motele, parkingi),

przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - rozumie się przez to inwestycje budowlane lub inne ingerencje, posiadające negatywny wpływ na środowisko, określone w przepisach szczególnych, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub, dla których obowiązek taki może zostać ustalony,

odpadach komunalnych - rozumie się przez to stałe i ciekłe odpady powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, a także w pomieszczeniach użytkowanych na cele biurowe lub socjalne przez wytwarzającego odpady, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych,

odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska,

urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w planie

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1 S, UI, UR, K o powierzchni 0,74 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych usług komercyjnych**, w tym handlu hurtowego i magazynów, nieuciążliwego rzemiosła usługowego i produkcyjnego, oraz usług innych.

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

– 20 m, od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 3KU_z,

– 15m, od krawędzi jezdni projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KU_L,

b) nieprzekraczalną wysokość budynków wynoszącą 9m liczoną od poziomu terenu do kalenicy,

c) wjazd na teren z projektowanej ulicy ruchu lokalnego: 6KU_L.

d) w ramach terenu należy zaprojektować parking dla użytkowników usług i zieleni niską,

e) możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,

f) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

2 ZI o pow. 0,37 ha,

10 ZI o pow. 1,51 ha,

25 ZI o pow. 0,47 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni izolacyjnej**.

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a) zachowanie zieleni niskiej,
- b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- c) możliwość realizacji nasadzeń krzewów.
- d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów w terenach objętych niniejszym planem, oraz ułożenie doziemnych linii energetycznych średniego napięcia.
- e) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji inwestycji w terenie 1 S, UI, UR, K.
- f) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia terenu łącznie z terenem oznaczonym symbolami: 1 S, UI, UR, K, pod warunkiem zagospodarowania zgodnie z ustaleniami jak w lit. a i b.

§ 12. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

3 ZI (S, B, UR, K) - pow. 0,69 ha,

11 ZI(S, B, UR, K) - pow. 0,96 ha,

15 ZI(S, P, B, UR, K) - pow. 1,91 ha,

24 ZI (P, S, B, K) - pow. 0,92 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych obiektów i urządzeń usług komercyjnych i wytwórczych**, w tym handlu hurtowego, rzemiosła usługowo - produkcyjnego, przemysłu lub baz transportowo - sprzętowych i innych.

1.1. Warunkiem umożliwiającym projektowane zagospodarowanie jest likwidacja dwóch napowietrznych linii średniego napięcia przebiegających w tym terenie.

1.2. Do czasu likwidacji linii, o których mowa w ust.1.1. teren należy użytkować jako zieleni izolacyjną.

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

– 15 m, od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 6KU_L, oraz

– 10 m, od linii rozgraniczającej tereny parkingu oznaczonego symbolem 16 K,

b) nieprzekraczalną wysokość budynków wynoszącą 9m liczoną od poziomu terenu do kalenicy,

c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów nr 11 i 15 łącznie z terenami nr 12 i 14, oraz terenu nr 24 z terenem nr 23, przez jednego lub kilku inwestorów, oraz możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drogą publiczną ,

d) możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,

e) dla formy użytkowej terenu, określonej w ust. 1.2 obowiązują warunki ustalone w § 11 ust. 2 lit. a, b, c, d.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

4K - o pow. 0,49 ha,

7K - o pow. 0,76 ha,

16K - o pow. 0,33 ha,

19K - o pow. 0,18 ha,

20K - o pow. 0,23 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych parkingów dla użytkowników i personelu usług zlokalizowanych w terenach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.**

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a) realizację nawierzchni utwardzonej krytej asfaltem, płytami betonowymi lub kostką typu polbruk,

b) realizację odwodnienia i oświetlenia terenu,

c) liczbę miejsc parkingowych należy dostosować do wielkości projektowanego programu usługowego w terenach o których mowa w ust. 1 - przyjmując obowiązujące wskaźniki,

d) do czasu realizacji podjęcia realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

5 UH, UG, UR - o pow. 1,75 ha,
6 AUC, UH, UG, UR, K, S, B - o pow. 4,56 ha,
8 UH, UR, UG, K, S, B - o pow. 1,95 ha,
9 UI, UR, ZI - o pow. 0,42 ha,
18 UH, UG, UI, UR, K, S, B, MN - o pow. 3,17 ha,
21 UH, UK, UG - o pow. 1,03 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych usług komercyjnych**, w tym handlu hurtowego i magazynów, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego, oraz usług publicznych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny wytwórczości oraz baz sprzętowo - transportowych i składowych, a także w terenie o numerze 18: zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności - jednorodzinnej.

3. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
- b) nieprzekraczalną wysokość budynków wynoszącą 9m liczoną od poziomu terenu do szczytu dachu,
- c) wjazdy na tereny z projektowanych dróg ruchu zbiorczego i lokalnego - oznaczonych na rysunku planu,
- d) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, oraz możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drogą publiczną,
- e) wyklucza się możliwość realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- f) w ramach terenów należy zaprojektować ciągi piesze, zieleni niską, elementy małej architektury, parkingi dla użytkowników usług, oraz drogi dojazdowe i place manewrowe niezbędne dla obsługi terenów,
- g) możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
- h) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych,
- i) w ramach terenu oznaczonego numerem 18 dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej w pasie wzdłuż ulicy Jesionkowej (jeden rząd zabudowy),
- j) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, w rozwiązaniach projektowych należy uwzględnić:
 - j.1. wielkość działki budowlanej ok. 500 - 700m²,
 - j.2. dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
 - j.3. dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych o nieuciążliwym charakterze,
 - j.4. funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
 - j.5. dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - 5.1. zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
 - 5.2. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad poziomem terenu,
 - 5.3. kształt dachów: symetryczne dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 35° - 55°,
 - 5.4. pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - j.6. możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane do obiektu podstawowego lub wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt. 5.1.
 - j.7. ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
 - j.8. wyklucza się możliwość lokalizacji inwestycji szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska,
 - j.9. w przypadku funkcjonowania usług w parterach budynków należy na terenie posesji zapewnić miejsca parkingowe.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

12 S, B, UR, UG - o pow. 1,16 ha,
14 S, P, B, UR, K - o pow. 1,46 ha,
23 P, S, B, K, UR, UH, KS - o pow. 1,89 ha,
ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej zabudowy wytwórczości i składowania**, w tym zakładów drobnej wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego, składów hurtowych, magazynów, baz budowlanych, sprzętowo-transportowych, przedsiębiorstw komunalnych i innych baz.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny usług komercyjnych, w tym usług handlu, gastronomii, usług motoryzacyjnych i innych.

3. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a) wyklucza się możliwość lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- b) lokalizacja funkcji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- c) wymagane stosowanie technologii minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
- d) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1,
- e) nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych,
- f) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu,
- g) wysokość zabudowy: 2 - 3 kondygnacji lub nie więcej niż 9 m liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu,
- h) wjazd na teren z projektowanych dróg ruchu lokalnego - oznaczonych na rysunku planu,
- i) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, oraz możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drogą publiczną ,
- j) w ramach terenu należy zaprojektować zieleń niską i wysoką, place gospodarcze i manewrowe, elementy małej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi terenów,
- k) możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
- l) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

13ZP, US, UG - o pow. 2,24 ha,
22ZP, US - o pow. 1,89 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej zieleni publicznej - urządzonej: wysokiej i niskiej.**

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a) zachowanie istniejącego drzewostanu w terenie oznaczonym nr 18,
- b) przeprowadzenie niezbędnych zabiegów porządkujących i pielęgnacyjnych w terenie oznaczonym nr 18,
- c) możliwość realizacji nasadzeń krzewów i zadrzewień gatunkami dostosowanymi do lokalnych warunków siedliskowych,
- d) możliwość realizacji ciągów pieszych, elementów małej architektury i oświetlenia terenu,
- e) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boiska, korty, ścieżki zdrowia), oraz urządzeń małej gastronomii,
- f) zakaz realizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenów - zieleni ogólnodostępnej,
- g) utrzymanie zbiornika wodnego w terenie oznaczonym nr 18, jako elementu wzbogacającego walory krajobrazowe i rekreacyjne,
- h) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania w sąsiedztwie obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- i) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanego programu inwestycyjnego.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17KS, UH, UG, K, UR, o pow. 1,68 ha

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego**, w tym stacja paliw, stacja diagnostyczna, mała gastronomia.

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a) lokalizację stacji należy poprzedzić szczegółowymi badaniami hydrogeologicznymi oraz oceną oddziaływania inwestycji na środowisko, określającymi możliwości i warunki techniczne lokalizacji stacji,
- b) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń służących obsłudze podróżnych (sklep, bar, restauracja, myjnia samochodów, stacja obsługi, itp.),
- c) możliwość realizacji pawilonu usługowo-handlowego zintegrowanego z budynkiem stacji paliw lub wolnostojącego, jednokondygnacyjnego z dopuszczeniem wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
- d) nieprzekraczalną wysokość budynków wynoszącą 9m liczoną od poziomu terenu do szczytu dachu,
- e) dostępność komunikacyjna terenu poprzez wjazd i wyjazd z ulicy ruchu zbiorczego 4UK_Z,
- f) w ramach terenu należy zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc parkingowych oraz zieleń izolacyjną,
- g) możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
- h) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych /zużyte oleje, smary/ wymaga uzyskania zezwolenia Starosty co do sposobu ich usuwania w trybie art. 8.1 i 9.1 ustawy z dnia 27.06.1997r o odpadach,
- i) rozwiązywania projektowe stacji paliw winny gwarantować bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne polegające na hermetyzacji obrotu paliwem, odizolowaniu zespołu zbiorników podziemnych paliw i instalacji paliwowej od wód podziemnych, oraz minimalizowanie możliwości powstania sytuacji awaryjnych,
- j) zastosować należy zbiorniki dwupłaszczowe z systemem monitoringu wycieków paliwa oraz urządzenia hermetyzujące rozładunek paliw z cystern.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

8a ZI o pow. 0,41 ha,

17a ZI, ZP o pow. 0,97 ha,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **projektowane pasy zieleni izolacyjnej** wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących,
- b) realizację zieleni niskiej oraz nasadzeń krzewów i zadrzewień gatunkami dostosowanymi do lokalnych warunków siedliskowych,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) tereny należy zagospodarować łącznie i w ramach terenów oznaczonych symbolem 8 UH,UR,UG,K,S,B oraz 17KS,UH,UG,K,UR,
- e) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanej obwodnicy.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KU_G**,

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej obwodnicy miasta Prudnik w ciągu drogi krajowej nr 41 - drogi ruchu głównego**.

2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 25 m, w tym:

- a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m),
- a.2. obustronne pobocza 2,0 - 2,5 m,
- a.3. zieleń izolacyjna,

b) docelowo, na okres kierunkowy, przewiduje się możliwość podniesienia klasy drogi do rangi GP - ruchu głównego przyspieszonego, o parametrach:

- b.1. szerokość w liniach rozgraniczających - 50 m,
- b.2. dwie jezdnie, każda o dwóch pasach ruchu (2x3,5 m),
- b.3. obustronne pobocza 2,0 - 2,5 m,
- b.3. zieleń izolacyjna,
- c) dla realizacji drugiej jezdni należy rezerwować teren w pasie o szerokości 25 m po wschodniej stronie projektowanej obwodnicy,
- d) skrzyżowanie z ulicą 3KU_Z (ruchu zbiorczego) w jednym poziomie - w postaci ronda kompaktowego,
- e) dopuszcza się możliwość skrzyżowania jednopoziomowego z drogą ruchu lokalnego prowadzącą na miejskie składowisko odpadów komunalnych,
- f) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
- g) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3KU_Z**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejącej ulicy ruchu zbiorczego.**
2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 25 m, w tym:
 - a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m),
 - a.2. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m,
 - a.3. zieleń izolacyjna,
 - b) skrzyżowania:
 - b.1. z drogą klasy KU_G (ruchu głównego) w postaci ronda kompaktowego,
 - b.2. z ulicami klasy KU_Z i KU_L (ruchu lokalnego) w jednym poziomie,
 - c) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **4KU_Z**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej ulicy ruchu zbiorczego.**
2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 20 m, w tym:
 - a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m),
 - a.2. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m,
 - a.3. zieleń izolacyjna,
 - b) skrzyżowania:
 - b.1. z ulicami klasy KU_Z i KU_L w jednym poziomie,
 - c) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **5KU_L, 6KU_L, 7KU_L**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych i istniejących ulic ruchu lokalnego.**
2. Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 15 m, w tym:
 - a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3-3,5 m),
 - a.2. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m,

- a.4. zielen izolacyjna,
- b) skrzyżowania z ulicami klasy KUz (ruchu zbiorczego) w jednym poziomie,
- c) możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 23. Dla terenów w granicach planu ustala się następujące zasady realizacji uzbrojenia technicznego:

1. W zakresie sieci wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej z sieci wodociągowej wyprowadzonej z istniejących przewodów biegnących w ulicy Jesionkowej i Wiejskiej spiętej w układ pierścieniowy,
- 2) rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby, w tym także potrzeby przeciwpożarowe,
- 3) wodociąg należy budować jako rurociąg doziemny w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
- 4) przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku,
- 5) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych,
- 6) wodociąg należy uzbroić w naziemne hydranty ppoż,
- 7) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków.

2. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej, dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków,
- 2) projektuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej i głównego kolektora sanitarnego z wyprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków,
- 3) budowa sieci wymaga:
 - 3.1. realizacji rurociągów doziemnych w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
 - 3.2. przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do rurociągów w ciągu całego roku,
 - 3.3. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.
 - 3.4. prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 3.5. dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków,
 - 3.6. realizacji przepompowni ścieków,
 - 3.7. w ciągach projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni,
- 4) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania.

3. W zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) tereny projektowanego zainwestowania należy odwadniać poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki ściekowe,
- 2) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kanałów zaopatrzonych w urządzenia podczyszczające (separatory),
- 3) w miejscach lokalizacji dystrybutorów paliw, myjni samochodowych należy instalować dodatkowe łapacze substancji ropopochodnych,
- 4) odbiornikiem wód opadowych z terenu projektowanego zainwestowania będzie rzeka Prudnik,
- 5) do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynków i innych

obiektów,

- 6) odcinki kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

4. W zakresie zasilania energetycznego:

- 1) istniejącą linię wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Prudnik - GPZ Głubczyce utrzymuje się w dotychczasowym przebiegu,
- 2) dopuszcza się możliwość prowadzenia remontów w/w linii, włącznie z wymianą słupów wsporczych,
- 3) w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania elektro-magnetycznego na środowisko i zdrowie ludzi wyznacza się pas ograniczonego użytkowania - niskiej zieleni izolacyjnej wzdłuż linii o szerokości 15 m po obu stronach od osi linii,
- 4) w obszarze, o którym mowa w pkt. 4 obowiązuje:
 - a) bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyłączeniem infrastruktury technicznej, jeśli nie narusza to wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących sieci najwyższych napięć,
- 5) dla obsługi terenów projektowanych funkcji należy zrealizować stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji 15/0,4 kV typu kablowego w terenach oznaczonych symbolami: 3ZI (S,B,UR,K), 8 UH,UR,UG,K,S,B oraz 18 UH,UG,UI,MN,UR,K,S,B,
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji w terenach innych niż te, o których mowa w ust. 6 - jako obiekty uzupełniające podstawowe funkcje tych terenów,
- 8) projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- 9) dla istniejących linii średniego napięcia ustala się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi - doziemnymi,
- 10) do czasu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 9 tereny oznaczone symbolami: 3ZI (S,B,UR,K), 11ZI (S,B,UR,K), 15ZI (S,P,B,UR,K) i 24ZI (P,S,B,K) należy użytkować jako zieleni izolacyjną,
- 11) dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic - nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami.
- 12) budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku,
- 13) dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na koszt inicjatora zmian w przebiegu istniejących sieci w oparciu o spisana umowę przyłączeniową.

5. W zakresie gazownictwa:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji rozdzielczej sieci gazowej wyprowadzonej z rurociągów zlokalizowanych w ciągach ulicznych:
 - a) ulicy Jesionkowej o średnicy \varnothing 100 - dla obsługi projektowanych obiektów w północnej i wschodniej części obszaru (tereny oznaczone na rysunku planu numerami: 8, 9, 14, 15, 18, 21, 23, 24,)
 - b) ulicy Wiejskiej o średnicy \varnothing 80 - dla obsługi projektowanych obiektów w zachodniej części obszaru (tereny oznaczone na rysunku planu numerami: 1, 3, 5, 6, 12, 17),
- 2) sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem nieruchomości przebiegu i zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji gazociągu.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej:

- 1) linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń,
- 2) dopuszcza się możliwość ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej,
- 3) przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku,
- 4) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.

7. Prowadzenie na nieruchomościach przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga przedłożenia do wniosku o pozwolenie na budowę zgód właścicieli lub wieczystych użytkowników tych nieruchomości, lub zezwolenia Wojewody na przeprowadzenie linii - jeżeli właściciel lub wieczysty

użytkownik nieruchomości nie wyraża zgody na wykonanie prac ziemnych.

Po zakończeniu robót ziemnych, teren należy przywrócić do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu urządzeń i linii.

8. W zakresie ciepłownictwa:

1) zaopatrzenie w ciepło z instalacji indywidualnych z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł energii.

9. Gospodarka odpadami:

1) odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów,

2) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych /zużyte oleje, smary/ wymaga uzyskania zezwolenia organu administracji samorządowej na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, w trybie określonym aktualnymi przepisami szczególnymi,

3) zagospodarowanie odpadów pozostałych wymaga uzgodnienia sposobu postępowania z odpadami z organem administracji samorządowej, w trybie określonym aktualnymi przepisami szczególnymi.

§ 24. Na terenach objętych niniejszym planem obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

1. W granicach terenów objętych niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń, wynikające z obowiązujących przepisów prawnych.

2. Na terenie objętym niniejszym planem ustala się dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, odpowiadające określonemu w ustaleniach szczegółowych planu, podstawowemu przeznaczeniu terenu. Wewnątrz terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza zaleca się, aby dotrzymane były warunki wynikające z przepisów normatywnych na stanowiskach pracy.

3. Lokalizacja inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których obowiązek taki może być ustalony, dopuszczalna jest na wydzielonych w planie terenach, oznaczonych symbolami: 12 S,B,UR,UG, 14 S,P,B,UR,K, 23 P,S,B,K,UR,UH,KS, 17 KS,UH,UG,K,UR - wg zasad określonych aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Dla funkcji o charakterze produkcyjno - usługowym wprowadza się nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych. Zagospodarowanie odpadów innych niż niebezpieczne, wytworzonych w ilości powyżej 1 tony rocznie, z wyłączeniem opadów komunalnych, wytwarzający odpady obowiązany jest na dwa miesiące przed rozpoczęciem działalności powodującej powstanie odpadów lub zmianą tej działalności wpływającą na rodzaj lub ilość wytwarzanych odpadów innych niż niebezpieczne, przedłożyć informację o wytwarzanych odpadach oraz o sposobach gospodarowania wytworzonymi odpadami odpowiedniemu organowi administracji samorządowej lub rządowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych prowadzić zgodnie z uzyskanym od organu administracji samorządowej zezwoleniem na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, w trybie określonym aktualnymi przepisami szczególnymi.

6. Gospodarkę odpadami komunalnymi nakazuje się prowadzić przy wykorzystaniu urządzeń służących do gromadzenia odpadów oraz ich usuwania i unieszkodliwiania, przez wyspecjalizowane jednostki gminne lub podmioty gospodarcze w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów, na gminne, powiatowe lub inne składowisko odpadów komunalnych, posiadające uregulowany status formalno-prawny.

7. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania. Wody opadowe z posesji mieszkalnych i terenów nieprodukcyjnych (czyste) odprowadzane będą do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z terenów produkcyjnych ("brudne") wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających. Dla terenów projektowanej zorganizowanej działalności inwestycyjnej należy zrealizować system kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg.

8. Gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych /pracujących na paliwach niskoemisyjnych (ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej/.

9. Przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy powstrzymać się przed przekształceniem istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego

celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi obowiązujących przepisów prawnych.

§ 25. Dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych, na inwestorze ciąży obowiązek:

- 1.1. powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku,
- 1.2. przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 26. W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 27. 1. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i wytwórczej - trzydzieści procent (30 %),
- b) dla terenów dróg i ulic - zero procent (0 %),
- c) dla terenów zieleni publicznej - zero procent (0 %),
- d) dla terenów zieleni izolacyjnej - zero procent (0%).

§ 28. Traci moc uchwała Nr VIII/43/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Prudniku z dnia 28 września 1989r. zmieniona uchwałą Nr XLIII/360/98 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 stycznia 1998 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnik, w części dotyczącej terenów objętych ustaleniami niniejszego planu.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Prudniku.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIASTO PRUDNIK TEREN ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ I JESIONKOWEJ

(grafikę pominięto)