

Opols.05.48.1490

2009.03.30

zm.wyn.z

Opols.2009.14.211

§ 38 pkt 2

**Uchwała Nr XXXVII/406/2005
Rady Miejskiej w Prudniku**

z dnia 30 maja 2005 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika,
dotyczącego części terenów po byłej jednostce wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego w Prudniku**

(Opole, dnia 20 lipca 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz uchwały Nr XXI/227/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po byłej jednostce wojskowej przy ul. Dąbrowskiego w Prudniku, zmienionej uchwałą Nr XXVI/277/2004 z dnia 23 lipca 2004 r. Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika dotyczącego części terenu byłych koszar w Prudniku, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/187/96 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 lutego 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 5 poz. 32), w odniesieniu do terenów określonych w tym planie symbolami **4KL, 5KSUI, 5KSUR, 6PBS, 10UR, 11K, 12K, 13UR, 14UG, 15UI**.

2. Ustalenia zmiany planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego i zasadami polityki przestrzennej gminy określonymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prudnik" zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Prudnik Nr XII/174/99 z dnia 28 października 1999 r.

3. Powodem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia części terenów po byłej jednostce wojskowej w Prudniku (określonych symbolami wymienionymi w punkcie 1 poprzez wprowadzenie na tych terenach nowej funkcji określonej jako "tereny przemysłowe" z wszelkimi związanymi z tą funkcją zmianami w planie w zakresie wykorzystania terenów, obiektów i infrastruktury technicznej, koniecznymi ograniczeniami i analizą jej wpływu na otoczenie.

§ 2. Zakres zmian planu zawarty jest w:

- 1) treści uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięciach w sprawie uwag do projektu planu stanowiących załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięciach w zakresie wydatków i dochodów gminy wynikających z realizacji planu stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie następujących przeznaczeń terenów objętych planem określonych na rysunku planu symbolami:

1PUT - teren magazynów i składów związanych z przemysłem, usługami i warsztatami. Oraz lokalizacja stacji przekaźnikowej z masztem telefonii komórkowej,

2PU - teren usług z możliwością zmiany przeznaczenia na tereny przemysłu,

3PU - teren przemysłu i usług,

4PU - teren przemysłu i usług.

2. Następujące oznaczenia graficzne przyjęte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

Granice opracowania

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania orientacyjne ściśle określone linie podziału wewnętrznego

Symbole cyfrowe i literowe oznaczenia terenów określające ich przeznaczenie

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Obiekty budowlane wykazujące cechy zabytkowe

3. Następujące oznaczenia graficzne przyjęte na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu a mają jedynie charakter zaleceń:

Orientacyjne linie podziału wewnętrznego.

Proponowane kształty zespołów zieleni wewnątrz poszczególnych terenów

Proponowane lokalizacje nowych i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych.

4. Przebieg granic terenów określonych jako ściśle określone nie podlegają zmianom, zmianom mogą podlegać granice terenów określone jako orientacyjne.

Linie podziału wewnętrznego orientacyjne mogą podlegać zmianom w ramach poszczególnych ściśle określonych terenów.

5. Ilekroć w przepisach tej uchwały jest mowa o:

- **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały dotyczące terenu określonego w § 1,
- **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały.
- **przeznaczeniu podstawowym** - jest to przeznaczenie przyjęte jako dominujące na terenach o kilku różnych kategoriach przeznaczenia,
- **przeznaczeniu uzupełniającym** - jest to przeznaczenie terenu występujące jako uzupełniające funkcję podstawową (dopuszcza się by w szczególnych przypadkach mogło stać się przeznaczeniem podstawowym),
- **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy określający nieprzekraczalny udział powierzchni zabudowanej do całości terenu o konkretnym przeznaczeniu i wyróżniającym go numerze i symbolu,
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię na załączniku graficznym lub inną linię określoną niniejszą uchwałą ustalającą zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych bliżej pasa drogowego lub innych elementów planu np. granic nieruchomości. Linia ta nie nakłada obowiązku stosowania na określonych terenach, przy lokalizacji obiektów budowlanych innych wymogów niż przepisy odrębne (warunki techniczne itp.),
- **powierzchni biologicznie czynnej** - jest to procentowo określona minimalna powierzchnia opisywanego terenu posiadająca naturalne podłoże gruntowe i pokryta naturalną bądź sztucznie urządzoną roślinnością,
- **przepisach odrębnych** - należy pod tym określeniem rozumieć wszelkie aktualnie obowiązujące przepisy (ustawy, polskie normy, normy branżowe itp. z aktami wykonawczymi), nie wymienione w tej uchwale a których przestrzeganie jest wymagalne,
- **zaleceniu** - jest to czynność, która nie jest dla właściciela (czy inwestora) określonego obszaru obowiązkowa i może zostać zmieniona bądź zaniechana,
- **adaptacji** - jest to określenie odnoszące się do funkcji, czynności, terenu bądź obiektu, które powodują dostosowanie opisanego elementu do nowych wymagań (adaptacja na cel...),
- **dachu symetrycznym** - jest to określenie dachu o jednakowych spadkach zasadniczych połaci i wspólnej kalenicy,
- **charakterze zabudowy** (zachowanie charakteru zabudowy) - oznacza, że działania inwestycyjne (budowa, przebudowa, remont) i projektowe powinny dążyć do stosowania rozwiązań (materiałowych, kształtu, wystroju, funkcji) możliwie ściśle nawiązujących do rozwiązań występujących na terenie opracowania, bądź na określonym obszarze (w tym wypadku na obszarze byłej jednostki wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego w Prudniku).

§ 4. Ustalenia szczegółowe do wprowadzonych zmian:

Zmienia się ustalenia dla terenów o symbolach 5KSUI i 5KSUR w aktualnym planie terenów po byłej jednostce wojskowej jak następuje:

Wprowadza się nowy symbol terenu i przyjmuje w tekście planu następujące ustalenia:

Symbol terenu - **1PUT** /łącznie tereny 5KSUI i 5KSUR w dotychczasowym planie/

Powierzchnia - 0,63 ha.

Sposób użytkowania terenu oraz ustalenia przestrzenne i realizacyjne:

1. Przeznaczenie terenu:

Tereny przeznaczone pod parkingi, magazyny i składy związane z przemysłem, usługami i warsztatami oraz pozostawienie (wydzielonego terenu) stacji telefonii bezprzewodowej.

Istniejące obiekty zlikwidować lub adaptować na cele związane z działalnością właściciela. Dopuszczalna realizacja nowych obiektów związanych z magazynowaniem, warsztatami i przemysłem - z wykluczeniem lokalizacji usług i przemysłu spożywczego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Dopuszczalna zabudowa parterowa lub jednopiętrowa gabarytami dostosowana do obiektów istniejących na terenach 2PU, 3PU i 4PU.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Teren nie leży w granicach obszarów objętych ochroną przyrody ani ochrony krajobrazu i nie podlega szczególnym zasadom ochrony środowiska przyrodniczego. Naturalna zieleń poza pasmami przy zewnętrznych granicach i niewielkiego pasma w środkowej części nie występuje. W tych rejonach oprócz pospolitych roślin występuje kilka starszych drzew (lipy i wierzby płaczące) o małych wartościach przyrodniczych. Zaleca się pozostawić drzewa i naturalną zieleń nadając jej uporządkowany kształt. Likwidacja zadrzewienia może nastąpić jedynie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i za stosownym zezwoleniem.

W zakresie wymagań ochrony przed negatywnym oddziaływaniem działalność zakładów funkcjonujących na terenie nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na granicy z sąsiednimi terenami (w tym wypadku cmentarza)

W zakresie ochrony przed hałasem jego poziom nie powinien przekraczać wartości ustalonych dla terenów rekreacyjnych (przeznaczenie zbliżone - zgodnie z przepisami odrębnymi).

W zakresie wydzielania pyłów i gazów ograniczyć je do obowiązujących w tym zakresie norm.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Nowe budynki stylem i charakterem dostosować do zabudowy istniejącej na terenach sąsiednich, gdyż obiekty na tym obszarze nie zostały uznane jako posiadające charakter zabytkowy - przewidywane pokrycie (dachów) budynków materiałami w kolorach grafitowych.

Ustala się, że podstawowy układ przestrzenny podlega ochronie konserwatorskiej i wszystkie wykonywane na tym obszarze prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.

5. Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:

Na obszarze nie występuje przestrzeń traktowana jako publiczna.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Przyjmuje się linie zabudowy od drogi 3KL takie jak istniejącej zabudowy - przyjęte jako nieprzekraczalne nie zostają określone na rysunku planu gdyż pokrywają się z granicami terenu. Pozostałe linie zabudowy (zaznaczone na planie) od granic bocznych również przyjmuje się jako nieprzekraczalne.

Ustala się kierunki kalenic równoległe do długości budynków - zostają oznaczone na rysunku planu. Spadki dachów od 5° do 20° - jak w obiektach istniejących na terenach 2PU i 3PU.

Powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60% terenu, a powierzchnia zainwestowania, zabudowa łącznie z wewnętrznymi drogami i placami do 80% terenu w tym dopuszczalna powierzchnia parkingów i komunikacji wewnętrznej do 20% powierzchni terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna do 20% powierzchni działki.

Maksymalna wysokości budynków 7,0 - 7,5 m od poziomu terenu do okapu budynku.

7. Zagospodarowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze opracowania nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

8. Zasady i warunki scalania nieruchomości:

Cały obszar terenu 1PU stanowi jednorodną całość, poza wydzielonym terenem na stację telefonii komórkowej. Dopuszcza się podział terenu po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalającej prawidłowe zasady funkcjonowania obszaru po dokonaniu podziału.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów (ograniczenia zakazy):

Nie ustala się szczególnych warunków zabudowy. Wprowadza się zakaz realizacji obiektów o poziomie hałasu powodującym przekroczenie na granicy z cmentarzem norm hałasu ustalonych przepisami

odrębnymi (przeznaczenie zbliżone - jak dla terenów rekreacyjnych).

Stacja telefonii komórkowej zgodnie z posiadaną oceną oddziaływania na środowisko nie powoduje zagrożenia spowodowanego promieniowaniem niejonizującym (nie przekracza $S = 0,1 \text{ w/m}^2$) - wszelkie zagrożenia spowodowane działaniem stacji nie występują na wysokości mniejszej niż 35,6 m - ustalono, że nie należy na terenie lokalizować obiektów o wysokości większej niż 35 m.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

Układ komunikacyjny zewnętrzny to dojazd istniejącą ulicą 3KL. Komunikacja wewnętrzna to parkingi i dojazdy dostosowane do potrzeb właściciela - powiązanie układu wewnętrznego z zewnętrznym poprzez istniejące utwardzone wjazdy oznaczone na rysunku planu - szerokość wjazdów 6,0 m.

Na terenie przewidziano parkingi do obsługi istniejących i projektowanych zakładów pracy - parkingi na około 20 miejsc dla samochodów osobowych i dwa ciężarowe, powierzchnia do około 1200 m². Lokalizacja parkingów od strony ulicy 3KL z odrębnym wjazdem.

Infrastruktura techniczna istniejąca spełnia wymagania dla przewidywanej funkcji.

Uzbrojenie terenu:

Pozostawia się istniejące linie energetyczne oraz pozostałe sieci zaopatrujące teren w media dopuszczając ich przebudowę po uzgodnieniu z zarządcami sieci.

Na terenie pozostawia się wszystkie sieci występujące na obszarze miasta - energetyka, woda, kanalizacja ściekowa i burzowa oraz gaz.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania innego niż zachowanie stanu obecnego do czasu przystąpienia do realizacji nowej zabudowy.

12. Stawki procentowe opłat (art. 36 ust. 4):

Nie ustala się.

13. Ustalenia dodatkowe art. 15 ust. 3:

Nie ustala się.

§ 5. Zmienia się ustalenia dla zachodniej części terenu o symbolu 6PBS.UR.A w aktualnym planie terenów po byłej jednostce wojskowej jak następuje:

Wprowadza się nowy symbol terenu i wprowadza się w tekście planu następujące ustalenia:

Symbol terenu - **2PU**

Powierzchnia - 0,55 ha.

Sposób użytkowania terenu oraz ustalenia przestrzenne i realizacyjne:

1. Przeznaczenie terenu:

Teren przeznaczony pod przemysł i usługi, aktualnie teren i obiekt wykorzystywane są jako dyskoteka i taka funkcja jest przyjęta jako dominująca. Dopuszcza się przekształcenie przeznaczenia całości lub części terenu na cele przemysłowe.

Pozostawia się istniejący budynek z przeznaczeniem na określone planem cele, przy czym dopuszcza się możliwość jego przebudowy (ukierunkowanej zaleceniami konserwatorskimi).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Pozostawia się budynek podstawowy jako element dominujący dopuszczając jego przebudowę i ograniczoną (do drobnych zabiegów dostosowawczych jak wejścia, wjazdy itp.) rozbudowę z zachowaniem podstawowych elementów i kształtu. Nie przewiduje się jego nadbudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Teren nie leży w granicach obszarów objętych ochroną przyrody ani ochrony krajobrazu i nie podlega szczególnym zasadom ochrony środowiska przyrodniczego. Naturalna zieleń poza pasmem przy zewnętrznej, północnej granicy nie występuje. W tym rejonie występują jedynie pospolite odmiany roślin. Zaleca się pozostawić naturalną zieleń nadając jej uporządkowany charakter i kształt.

W zakresie wymagań ochrony przed uciążliwościami działalność zakładu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na granicy z sąsiednimi terenami.

W zakresie ochrony przed hałasem jego poziom nie powinien przekraczać na granicy własności wartości ustalonych dla terenów rekreacyjnych (przeznaczenie zbliżone - zgodnie z przepisami odrębnymi).

W zakresie wydzielania pyłów i gazów ograniczyć je do obowiązujących w tym zakresie norm.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Istniejący obiekt ma charakter zabytkowy i ustala się, że zostaje przyjęty planem jako obiekt zabytkowy - elementy do zachowania to elewacje z cegły klinkierowej, ozdobne gzymsy, stolarka okienna i drzwiowa, kształt i konstrukcja dachu, pokrycie materiałami w kolorze obecnego materiału (grafitowe).

Zaleca się zachowanie posadzek, klatek schodowych i konstrukcji więźby dachowej.

Ustala się, że budynek i układ przestrzenny podlegają ochronie konserwatorskiej i wszystkie wykonywane przy nich prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.

5. Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:

Na obszarze nie występuje przestrzeń traktowana jako publiczna.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Przyjmuje się linie zabudowy od drogi 3KL takie jak istniejącej zabudowy - przyjęte jako nieprzekraczalne nie zostają określone na rysunku planu gdyż pokrywają się z granicami terenu. Pozostałe linie zabudowy (zaznaczone na planie) od granic bocznych również ustala się jako nieprzekraczalne.

Ustala się kierunek kalenicy równoległe do długości budynku - zostaje oznaczona na rysunku planu. Spadki dachów od 5° do 20° - utrzymuje się stan istniejący.

Powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% terenu działki, a powierzchnia zainwestowania łącznie z wewnętrznymi drogami i placami do 80 % terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki.

Wysokość budynku bez zmian.

7. Zagospodarowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

Na terenie nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

8. Zasady i warunki scalania nieruchomości:

Cały obszar terenu 2PU stanowi jednorodną całość. Dopuszcza się podział terenu po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalającej prawidłowe zasady funkcjonowania obszaru po dokonaniu podziału. Dopuszcza się możliwość scalenia z sąsiednim terenem 3PU i łączne zagospodarowanie tych terenów.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów (ograniczenia zakazy):

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

Układ komunikacyjny zewnętrzny to dojazd istniejącą ulicą 3KL. Komunikacja wewnętrzna dostosowana do potrzeb właściciela - zaleca się wspólne (z użytkownikiem terenu 3PU) użytkowanie terenu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu jako tereny komunikacji wewnętrznej. Nie ustala się parametrów komunikacji wewnętrznej. Powiązanie układu wewnętrznego z zewnętrznym poprzez istniejący utwardzony wjazd oznaczony na rysunku planu - szerokość wjazdu 6,0 m.

Parkingi wewnętrzne łącznie z komunikacją do 30% powierzchni działki.

Infrastruktura techniczna istniejąca spełnia wymagania dla obecnej i przewidywanej funkcji.

Uzbrojenie terenu:

Pozostawia się istniejące linie energetyczne oraz pozostałe sieci zaopatrujące teren w media dopuszczając ich przebudowę po uzgodnieniu z zarządcami sieci.

Na terenie pozostawia się wszystkie sieci występujące na obszarze miasta - energetyka, woda, kanalizacja ściekowa i burzowa oraz gaz.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania.

12. Stawki procentowe opłat (art. 36 ust. 4):

Nie ustala się.

13. Ustalenia dodatkowe art. 15 ust. 3:

Nie ustala się.

§ 6. Zmienia się ustalenia dla wschodniej części terenu o symbolu 6PBS.UR.A w aktualnym planie terenów po byłej jednostce wojskowej jak następuje:

Wprowadza się nowy symbol terenu i wprowadza się w tekście planu następujące ustalenia:

Symbol terenu - **3PU**

Powierzchnia - 0,58 ha.

Sposób użytkowania terenu oraz ustalenia przestrzenne i realizacyjne:

1. Przeznaczenie terenu:

Teren przeznaczony pod przemysł i usługi - aktualnie teren i obiekty wykorzystywane są na cele przemysłowe.

Pozostawia się wszystkie istniejące obiekty z przeznaczeniem na ustalone planem cele, przy czym dopuszcza się możliwość ich rozbudowy i przebudowy. Dopuszczalna realizacja nowych obiektów związanych z przemysłem - lokalizacja nowej zabudowy jedynie w obrębie oznaczonym na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Pozostawia się wszystkie obiekty dopuszczając ich przebudowę i rozbudowę z zachowaniem podstawowych gabarytów i elementów uznanych za zabytkowe lub posiadające charakter zabytkowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Teren nie leży w granicach obszarów objętych ochroną przyrody ani ochrony krajobrazu i nie podlega szczególnym zasadom ochrony środowiska przyrodniczego. Naturalna zieleń występuje w paśmie przy zewnętrznej, północnej granicy. W tym rejonie występują jedynie pospolite odmiany roślin. Ponadto wzdłuż ulicy Dąbrowskiego występuje pasmo zieleni z kilkoma okazami drzew (dąb, świerk, lipa) przewidzianymi do zachowania i ochrony. Zaleca się pozostawić naturalną zieleń nadając jej uporządkowany charakter i kształt.

W zakresie wymagań ochrony przed negatywnym oddziaływaniem działalność zakładu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na granicy z sąsiadującymi terenami.

W zakresie ochrony przed hałasem jego poziom nie powinien przekraczać na granicy terenu wartości ustalonych dla terenów rekreacyjnych (przeznaczenie zbliżone - zgodnie z przepisami odrębnymi).

W zakresie wydzielania pyłów i gazów ograniczyć je do obowiązujących w tym zakresie norm.

W zakresie postępowania z odpadami należy stosować się do obowiązujących przepisów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Budynki posiadające charakter zabytkowy zostają przyjęte planem jako obiekty zabytkowe (oznaczone na rysunku planu) - trzy budynki:

- 1/ magazyn (dawny garaż czołgowy) od strony ulicy.
- 2/ magazyn wzdłuż ulicy 3KL,
- 3/ magazyn w tylnej części terenu (w kształcie kwadratu).

Elementy do zachowania (dotyczy wszystkich trzech budynków) to elewacje z cegły klinkierowej, ozdobne gzymsy, stolarka okienna i drzwiowa, kształt i konstrukcja dachu, pokrycie materiałami w kolorach obecnego materiału (grafitowe). Zaleca się zachowanie innych elementów w tym konstrukcji więźby dachowej.

Przyjmuje się, że ogrodzenie od strony ulicy Dąbrowskiego zostaje przyjęte planem jako obiekt zabytkowy.

Ustala się, że wymienione budynki, ogrodzenie i układ przestrzenny podlegają ochronie konserwatorskiej i wszystkie wykonywane przy nich prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.

5. Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:

Na obszarze nie występuje przestrzeń traktowana jako publiczna.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Przyjmuje się linie zabudowy od drogi 3KL w dostosowaniu do istniejącej zabudowy - przyjęte jako nieprzekraczalne nie zostają określone na rysunku planu gdyż pokrywają się z granicami terenu. Pozostałe linie zabudowy (zaznaczone na rysunku planu) w narożach i od granic bocznych również traktuje się jako nieprzekraczalne.

Ustala się kierunki kalenic równoległe do długości budynków w poszczególnych przypadkach zostają oznaczone na rysunku planu. Spadki dachów od 5° do 20° - w obiektach istniejących bez zmian.

Nowa zabudowa może być realizowana w obrysie ustalonym na rysunku planu.

Wysokości budynków bez zmian - zachować je także w nowych budynkach, przy czym maksymalnie 7,0 - 7,5 m (do okapu) od poziomu terenu.

Powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% terenu działki, a powierzchnia zainwestowania łącznie z wewnętrznymi drogami i placami do 80 % terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki.

7. Zagospodarowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

8. Zasady i warunki scalania nieruchomości:

Cały obszar terenu 3PU stanowi jednorodną całość. Dopuszcza się podział terenu po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalającej prawidłowe zasady funkcjonowania obszaru po dokonaniu podziału. Cały teren może zostać scalony z terenem 2PU i wspólnie zagospodarowany.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów (ograniczenia zakazy):

Nie ustala się szczególnych warunków zabudowy. Wprowadza się zakaz wprowadzania funkcji o poziomie hałasu przekraczającym obowiązujące normy na granicy z cmentarzem i zabudową mieszkaniową.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

Układ komunikacyjny zewnętrzny to dojazd istniejącą ulicą 3KL. Komunikacja wewnętrzna dostosowana

do potrzeb właściciela - przy czym zaleca się wspólny wjazd i komunikację z terenem 2PU. Nie ustala się parametrów komunikacji wewnętrznej. Powiązanie układu wewnętrznego z zewnętrznym poprzez istniejące utwardzone wjazdy oznaczone na rysunku planu - szerokość wjazdów 6,0 m.

Parkingi wewnętrzne łącznie z komunikacją do 30% powierzchni działki.

Infrastruktura techniczna istniejąca spełnia wymagania dla obecnej i przewidywanej funkcji.

Uzbrojenie terenu:

Pozostawia się istniejące linie energetyczne oraz pozostałe sieci zaopatrujące teren w media dopuszczając ich przebudowę po uzgodnieniu z zarządcami sieci.

Na terenie pozostawia się wszystkie sieci występujące na obszarze miasta - energetyka, woda, kanalizacja ściekowa i burzowa oraz gaz.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania.

12. Stawki procentowe opłat (art. 36 ust. 4):

Nie ustala się.

13. Ustalenia dodatkowe art. 15 ust 3:

Nie ustala się.

§ 7. Zmienia się ustalenia dla terenów o symbolach 4KL, 10UR.UI.S, 11K, 12K, 13UR.UI.S, 14UG.UR.UT.S, 15UR.UI.S.MZ w aktualnym planie terenów po byłej jednostce wojskowej jak następuje:

Dokonuje się połączenia wymienionych terenów i dla całości wprowadza się w tekście planu następujące ustalenia:

Symbol terenu - **4PU**

Powierzchnia - 1,52 ha.

Sposób użytkowania terenu oraz ustalenia przestrzenne i realizacyjne:

1. Przeznaczenie terenu:

Teren przeznaczony pod przemysł i usługi.

Pozostawia się wszystkie istniejące obiekty z przeznaczeniem na określone planem cele, przy czym dopuszcza się możliwość ich rozbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych obiektów związanych z przemysłem. Lokalizacja nowej zabudowy jedynie w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem występuje podziemny zbiornik wody do pozostawienia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Pozostawia się wszystkie występujące na terenie budynki dopuszczając ich przebudowę i rozbudowę z zachowaniem podstawowych gabarytów i charakterystycznych elementów - budynki nowe powinny nawiązywać charakterem i gabarytami do zabudowy istniejącej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Teren nie leży w granicach obszarów objętych ochroną przyrody ani ochrony krajobrazu i nie podlega szczególnym zasadom ochrony środowiska przyrodniczego. Naturalna zieleń poza pasmami wzdłuż zewnętrznych ulic i w kilku skupiskach pomiędzy zabudową nie występuje. W tych rejonach występują pojedyncze drzewa i powszechnie występujące rośliny, przewidziano uzupełnienia w postaci zieleni urządzonej. Zaleca się pozostawić naturalną zieleń i istniejące drzewa.

W zakresie wymagań ochrony przed negatywnym oddziaływaniem działalność zakładu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na granicy z sąsiadującymi terenami.

W zakresie ochrony przed hałasem jego poziom nie powinien przekraczać wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zgodnie z przepisami odrębnymi).

W zakresie wydzielania pyłów i gazów ograniczyć je do obowiązujących w tym zakresie norm.

W zakresie postępowania z odpadami należy stosować się do obowiązujących przepisów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Budynki mające charakter zabytkowy zostają przyjęte planem jako obiekty zabytkowe - zostają oznaczone na rysunku planu (pięć budynków).

- 1/, 2/, 3/, 4/, 5/ - wszystkie budynki to dawne magazyny o podobnych kształtach i powtarzających się elementach uznanych za charakterystyczne i wymagające zachowania.

Elementy do zachowania (dotyczy wszystkich pięciu budynków) to elewacje z cegły klinkierowej, ozdobne gzymsy, stolarka okienna i drzwiowa, kształt i konstrukcja dachu, pokrycie materiałami w kolorach obecnego materiału (grafitowe). Zaleca się zachowanie innych elementów.

Ustala się, że budynki i układ przestrzenny podlegają ochronie konserwatorskiej i wszystkie wykonywane przy nich prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.

5. Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:

Na obszarze nie występuje przestrzeń traktowana jako publiczna.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Przyjmuje się dla nowej zabudowy linie zabudowy od drogi 2KL i 3KL takie jak istniejącej zabudowy - przyjęte jako nieprzekraczalne nie zostają określone na rysunku planu gdyż pokrywają się z granicami terenu. Pozostałe linie zabudowy (zaznaczone na rysunku planu) w narożach i od granic bocznych ustala się jako nieprzekraczalne.

Ustala się kierunki kalenic równoległe do długości budynków - w poszczególnych przypadkach zostają oznaczone na rysunku planu. Spadki dachów od 5° do 20° - w obiektach istniejących bez zmian.

Nowa zabudowa może być realizowana w obrysie określonym na rysunku planu.

Powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% terenu działki, a powierzchnia zainwestowania łącznie z wewnętrznymi drogami i placami do 80% terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki.

Wysokości budynków bez zmian - zachować je także w nowych budynkach, przy czym maksymalnie 7,0 - 7,5 m (do okapu) od poziomu terenu.

7. Zagospodarowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

8. Zasady i warunki scalania nieruchomości:

Dopuszcza się podział terenu po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej ustalającej prawidłowe zasady funkcjonowania obszaru po dokonaniu podziału. Dopuszcza się możliwość łączenia z terenami sąsiednimi.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów (ograniczenia zakazy):

Nie ustala się szczególnych warunków zabudowy. Wprowadza się zakaz wprowadzania funkcji o poziomie hałasu przekraczającym na granicy terenu obowiązujące normy ustalone dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

Układ komunikacyjny zewnętrzny to dojazd istniejącą ulicą 3KL. Komunikacja wewnętrzna dostosowana do potrzeb właściciela. Nie ustala się parametrów komunikacji wewnętrznej. Powiązanie układu wewnętrznego z zewnętrznym poprzez istniejące utwardzone wjazdy oznaczone na rysunku planu - szerokość wjazdów 6,0 m.

Parkingi wewnętrzne łącznie z komunikacją do 30% powierzchni działki.

Infrastruktura techniczna istniejąca spełnia wymagania dla obecnej i planowanej funkcji.

Uzbrojenie terenu:

Pozostawia się istniejące linie energetyczne oraz pozostałe sieci zaopatrujące teren w media dopuszczając ich przebudowę po uzgodnieniu z zarządcami sieci.

Na terenie pozostawia się wszystkie sieci występujące na obszarze miasta - energetyka, woda, kanalizacja ściekowa i burzowa oraz gaz. Sieci dostosowane do wymagań ochrony środowiska i przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania.

12. Stawki procentowe opłat (art. 36 ust. 4):

Nie ustala się.

13. Ustalenia dodatkowe art. 15 ust. 3:

Nie ustala się.

§ 8. Ustalenia dla wszystkich terenów:

Nową architekturę podporządkować zasadom ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu przestrzennego, obiekty realizować i odtwarzać z zachowaniem cech materiałowych, gabarytowych i w miarę możliwości układu przestrzennego. Przyjmuje się, że budynki posiadające cechy zabytkowe zostają uznane planem jako zabytkowe. Ustala się, że wysokości nowych obiektów nie będą przekraczały dwóch kondygnacji i będą dostosowane gabarytami do obiektów istniejących. Nowa zabudowa i wszelkie projekty związane z przebudową i adaptacją powinny być wykonywane indywidualnie.

Na rysunku planu określono w przybliżeniu podstawowe tereny komunikacji wewnętrznej w poszczególnych zespołach i oznaczono strzałkami wjazdy na tereny. Nawierzchnię terenów komunikacji wykonywać stosując naturalną kostkę granitową (tak jak w stanie obecnym).

Zaleca się przyjęcie zasady, że tereny parkingowe powinny stanowić minimum 20 miejsc na 100 pracowników, co dla terenu objętego planem (w całości) stanowi około 80 miejsc -potrzebna powierzchnia (w przybliżeniu) 2000 m² - z tego 20 miejsc na terenie 1PUT a pozostałe na sąsiadujących terenach przeznaczonych na ten cel.

Dopuszcza się podziały wtórne terenów na całym obszarze objętym opracowaniem.

W wypadku odkrycia podczas prac ziemnych obiektów zabytkowych należy wstrzymać prace i zawiadomić WKZ w Opolu.

W zakresie ochrony środowiska, należy dla każdego zakładu i obiektu wymienionego w rozporządzeniu Rady Ministrów o szczegółowych kryteriach kwalifikujących przedsięwzięcie do sporządzenia raportu, opracować raport o oddziaływaniu na środowisko.

Istniejącą zieleń - drzewa i krzewy należy zachować, usuwając jedynie te, które będą w zdecydowany sposób kolidować z przyszłym zagospodarowaniem terenu. Na usunięcie okazów drzew należy uzyskać odpowiednią decyzję. Zachować naturalne walory terenu i wszelkie istniejące formy przyrodnicze. Zaleca się wprowadzanie zieleni urządzonej na obrzeżach terenów i wewnątrz kompleksów w postaci zieleńców i dodatkowego zadrzewienia.

Na wszystkich terenach zapewnić funkcjonowanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej z koniecznymi zabezpieczeniami przed przedostawaniem się do niej substancji szkodliwych i mogących zanieczyścić środowisko, należy zapewnić usuwanie odpadów uwzględniając ich minimalizację, segregację i odzysk oraz przewidzieć niskoemisyjne, wysoko sprawne źródła ciepła.

Na wszystkich terenach pozostawia się istniejące linie energetyczne dopuszczając ich przebudowę. W wypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami energetycznymi oraz innymi liniami i obiektami związanymi z zaopatrzeniem w media ich przebudowa lub odtworzenie obciąża inicjatora zmian.

Teren opracowania nie wymaga wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego gdyż był w całości wyłączony w ramach wykonania poprzednich opracowań.

§ 9. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości **0%**.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 11. Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej jednostce wojskowej przy ulicy Dąbrowskiego w Prudniku zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/187/96 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 lutego 1996 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 28 marca 1996 r. Nr 5 poz. 32) w części uregulowanej niniejszą uchwałą.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUDNIKA,
DOTYCZĄCEGO CZĘŚCI TERENÓW PO BYŁEJ JEDNOSTCE WOJSKOWEJ PRZY ULICY
DĄBROWSKIEGO W PRUDNIKU**
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Prudnika**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 , z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492), Rada Miejska w

Prudniku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:
wobec braku uwag wniesionych do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska nie zajęła stanowiska.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 594, Nr 96, poz. 874, Nr 166, poz. 1611, Nr 189, poz. 1851, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 93, poz. 890, Nr 121 poz. 1264, Nr 123 poz. 1291, Nr 210 poz. 2135, Nr 273 poz. 2703), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

Na terenie objętym projektem planu nie występują zadania, których realizacja należy do zadań własnych gminy.