

Projekt

z dnia 4 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, i 2739), w związku z uchwałą nr LXXXIII/1304/2023 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2023r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik, uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik przyjętego uchwałą Nr XII/174/99 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku Nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010r. i Nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik zwany dalej "planem" – w granicach określonych na załącznikach graficznych do uchwały obejmujący sześć obszarów o łącznej powierzchni około 2,40 ha.

2. Załącznikami do uchwały są :

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 będące integralną częścią uchwały:
 - a) załącznik nr 1 – działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem: 458/13, mapa nr 1, obręb Łąka Prudnicka,
 - b) załącznik nr 2 – działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 607/1, 607/5, 608, 682/6, 683/1 mapa nr 10, obręb Moszczanka,
 - c) załącznik nr 3 – działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 436/5, 436/6, mapa nr 8, obręb Szybowice,
 - d) załącznik nr 4 - działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 302, 303 mapa nr 5, obręb Mieszkowice,
 - e) załącznik nr 5 - działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem: 343, mapa nr 4, obręb Mieszkowice
 - f) załącznik nr 6 – działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem: 176/5, mapa nr 2, obręb Piorunkowice,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 7;
- 3) dane przestrzenne, wynikające z art. 67a ust.5 i art. 67c ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 8;

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 3. W projekcie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na to, że tematyka tych zagadnień nie została zidentyfikowana na obszarach planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarach planu miejscowego, lub w ich zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem - działki będące przedmiotem opracowania ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz formę własności nie wymagają ustalania szczegółowych zasad i warunków w tym zakresie;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – brak przesłanek, by można było określić takie sposoby i terminy;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunków planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa oś linii przedstawiającej tę granicę; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana dalej linią rozgraniczającą terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy wraz z jej odległością od linii rozgraniczającej**;
- 4) **symbol klasy przeznaczenia terenu**.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Prudniku;
- 2) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody Opolskiego, uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego oraz uchwały Rady Miejskiej w Prudniku, aktualne w chwili realizacji niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 4;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie naziemnych części zabudowy; z wyłączeniem okapów, schodów, pochylni, balkonów, zadaszeń, gzymsów;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

§ 6. 1. Dla rozgraniczonych w planie terenów wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **IE** - teren elektroenergetyki.

2. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 1 o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunkach planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne w zakresie ład przestrzennego, ochrony środowiska i ochrony wartości kulturowych

§ 7. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 2) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 3) kolorystyka elewacji w odcieniach beży, szarości oraz białych, na powierzchni min 70%;
- 4) zabudowę garażową, gospodarczą nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową funkcji podstawowej, wbudowaną, dobudowaną lub wolnostojącą;
- 5) maksymalną wysokość budowli do 6 m, z wyłączeniem wysokości budowli wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w § 12 niniejszej uchwały;
- 7) tereny objęte miejscowym planem poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych dla każdego terenu w § 12 niniejszej uchwały.

§ 8. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem tereny oznaczone symbolem literowym: **MN-U**, **MW-U** zalicza się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **MW** zalicza się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **RZM**, zalicza się odpowiednio do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej i telekomunikacji);
- 3) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach objętych planem obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni wysokiej określonej na załącznikach graficznych do planu;
- 6) na terenie U-P należy pozostawić i odtworzyć wzdłuż potoku Młynówka pas zadrzewień i zakrzaczeń tworzących naturalną strefę buforową i ochronną potoku;
- 7) teren określony symbolem **U-P i IE** /zał nr 2/ jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 8) na terenach **RZM** dopuszcza się wielkość hodowli na poziomie 5DJP;
- 9) na terenie **1 RZM** obowiązują strefy ochronne związane z oddziaływaniem cementarza znajdującego się poza granicą opracowania planu, ograniczenia z tym związane przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obszary objęte planem położone są w zasięgu Jednolitych Części Wód Podziemnych tj. JCWPd nr 109 /załącznik graficzny nr 4, 5 i 6/ JCWPd 127/załącznik graficzny nr 1, 2 i 3/ oraz w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych Rzecznych tj. JCWPrz Ścinawa Niemodlińska od źródła do Mesznej o kodzie RW60001012819 i JCWPrz Prudnik o kodzie RW600003117649;
- 11) teren **MW** (zał. nr 3) jest położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody w Szybowicach na podstawie Rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu nr 2/2010 z dnia 26 marca 2010, w strefie

ochronnej określonej w ust.1 należy przestrzegać obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z w/w dokumentu i przepisów szczególnych.

12) teren **MW-U** (zał nr 6) jest położony w obszarze zdrenowanym i wszelkie prace budowlane należy prowadzić w sposób nie zaburzający ciągłości hydraulicznej urządzeń melioracyjnych.

§ 9. 1. Obowiązują następujące zasady kształtowania krajobrazu i ochrona wartości kulturowych:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie komponować w krajobrazie kulturowym, a nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) powierzchniowe elementy infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu.

2. Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

§ 10. 1. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.
- 3) Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obsługę obszarów objętych planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - następująco:

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnego uzbrojenia terenu;
- 2) parametry sieci infrastruktury technicznej powinny zapewniać możliwość obsługi obszarów objętych planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:
 - a) wodociągowej – od DN 32,
 - b) kanalizacji sanitarnej – DN 150,
 - c) elektroenergetycznej – od 340 V do 15kV
 - d) gazowej – DN 25; nie przewiduje się parametrów sieci gazowej skutkujących koniecznością wprowadzenia stref ograniczonego użytkowania;
- 3) podłączenie sieci infrastruktury technicznej na obszarach planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej następuje na warunkach administratorów tych sieci;
- 4) dopuszcza się naziemne urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych na gruntach klasy I-III jako mikroinstalacje w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, na pozostałych gruntach wg przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) o ile przepisy odrębne lub szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się lokalizacje ujęć wody do celów gospodarczych / z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych/.
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) na terenach **MN-U, U-P, MW**, nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) na pozostałym obszarze do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- a) odprowadzenie wód siecią kanalizacji deszczowej, lub na własnym nieutwardzonym terenie,
 - b) nakazuje się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się inwestycje związane z rozbudową sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów,
 - b) dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w ciepło energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych, lub ze źródeł odnawialnych,
 - b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których wytwarzane są odpady komunalne, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, w urzędzenia służące do gromadzenia odpadów, pozostałe odpady zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) zakazuje się inwestycji z zakresu składowania i unieszkodliwiania odpadów;
3. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) nakazuje się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla terenu **MN-U** - min. 2 miejsca na 1 lokal mieszczony, 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione na 1 zmianie
 - b) dla terenu **U-P** - min. 3 miejsca + 1 miejsce na każdym 2 pracowników zatrudnionych na 1 zmianie,
 - c) dla terenu **MW** - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszczony w budynku wielorodzinnym,
 - d) dla terenu **MW-U** - min. 1 miejsce na 1 lokal mieszczony w budynku wielorodzinnym, min 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione,
 - e) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
 - f) na terenie **1RZM, 2RZM** - min. 3 miejsca do parkowania na 1 jeden lokal mieszczony,
 - g) lokalizacja miejsc do parkowania w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U / zał. nr 1/**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: zabudowę garażową, gospodarczą, wiaty,
 - c) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego lub usługowego do 9 m, do 2 kondygnacji,
 - maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej, wiaty do 6 m,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 37° do 45°, pokrycie dachów dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym
 - dopuszcza się w zabudowie garażowej, gospodarczej i wiaty dachy płaskie, pokrycia dachów nie ustala się,
 - d) wskaźniki zagospodarowania:
 - intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - udział powierzchni zabudowy do 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%,
 - e) dopuszcza się sytuowanie ściany garaży i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P / zał nr 2/**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz terenów produkcji energii,
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: zabudowę garażową, gospodarczą, wiaty, magazyny,
 - c) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych do 10 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej do 6 m,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 22° do 45°, pokrycie dachów dwuspadowych: dachówką, blachodachówką, blachą trapezową w odcieniach grafitu,
 - dopuszcza się w zabudowie garażowej, gospodarczej, magazynowej, na wiaty dachy płaskie, pokrycia dachów nie ustala się,
 - d) wskaźniki zagospodarowania:
 - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - udział powierzchni zabudowy do 70%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%,
 - e) dopuszcza się sytuowanie ściany garaży, budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - f) zachować drożność i przepustowość rowu melioracyjnego na działce nr 608, dopuszcza się zakręgowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE / zał nr 2/**:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki,
- b) zasady kształtowania zabudowy:
- maksymalna wysokość zabudowy do 4m, budowli do 10 m,
 - dachy płaskie jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe - pokrycia dachów nie ustala się
- c) wskaźniki zagospodarowania:
- intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0,
 - udział powierzchni zabudowy do 100%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w granicy działki budowlanej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** /zał nr 3/:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych, usług zdrowia, usług edukacji, usług biurowych i administracji,
- b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: zabudowę garażową, gospodarczą, wiaty,
- c) zasady kształtowania zabudowy:
- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 11 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej, wiat do 5 m,
 - dachy płaskie: jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, pokrycia dachów nie ustala się,
- d) wskaźniki zagospodarowania:
- intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,
 - udział powierzchni zabudowy do 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%,
- e) dopuszcza się sytuowanie ściany garaży i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** /zał nr 4/, **2 RZM** /zał nr 5/:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej,
- b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: zabudowę garażową, wiaty,
- c) zasady kształtowania zabudowy:
- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, inwentarskiej, wiat do 10 m,
 - maksymalna wysokość budowli do 18m,
 - nakazuje się dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 27° do 45°,
pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - dopuszcza się w zabudowie garażowej, gospodarczej, inwentarskiej, wiatach dachy płaskie - pokrycia nie ustala się,
- d) wskaźniki zagospodarowania:
- intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - udział powierzchni zabudowy do 40%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40%,
 - e) dopuszcza się sytuowanie ściany garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** / zał nr 6/:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: zabudowę garażową, gospodarczą, wiaty,
 - c) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 12 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej i wiat do 4 m,
 - nakazuje się dachy płaskie jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe,
 - d) wskaźniki zagospodarowania:
 - intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5,
 - udział powierzchni zabudowy do 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%,
 - e) dopuszcza się sytuowanie ściany garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

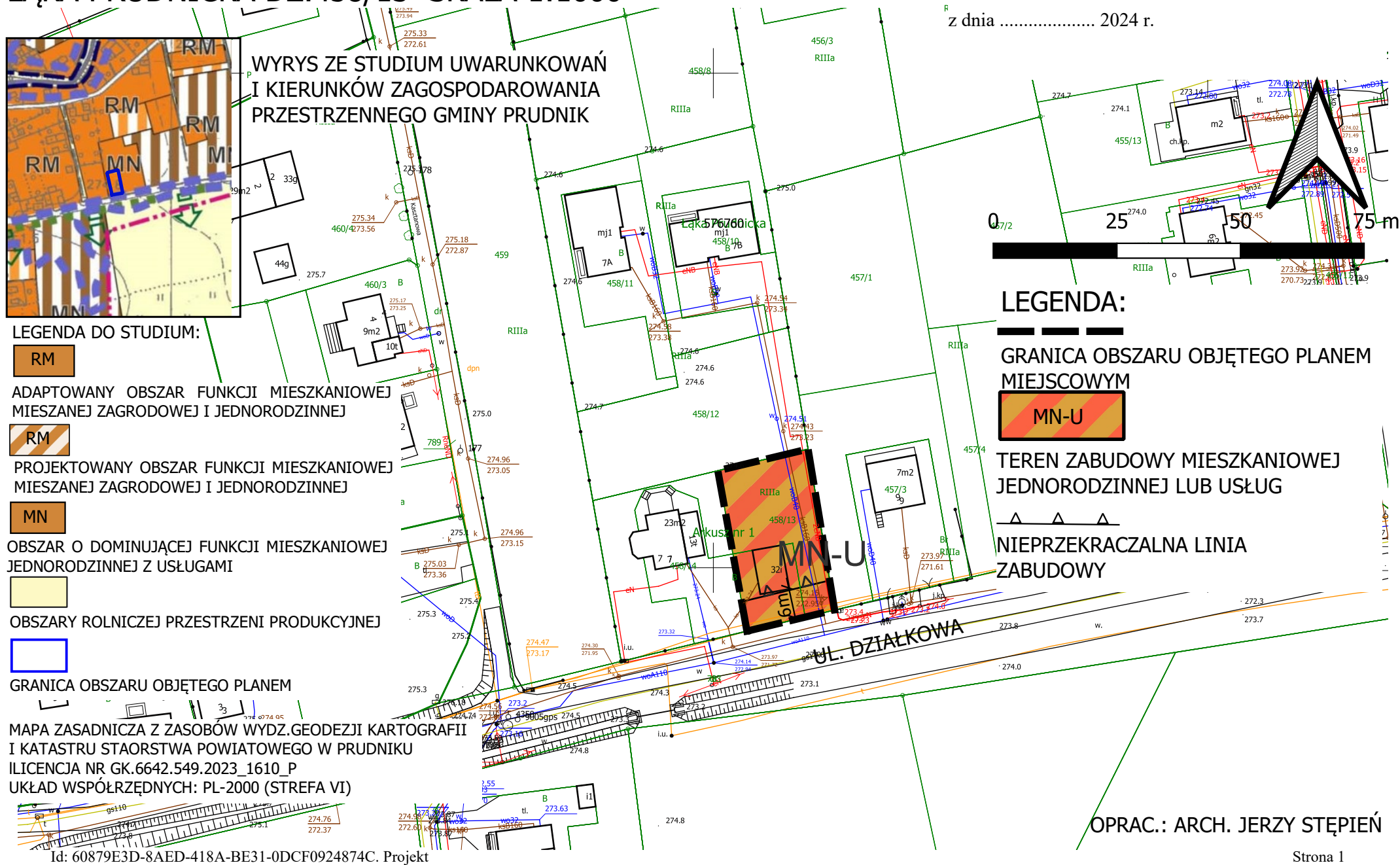
Przewodniczący Rady
Miejskiej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WIEJSKICH POŁOŻONYCH W GMINIE PRUDNIK ŁĄKA PRUDNICKA DZ.458/13 SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK



LEGENDA DO STUDIUM:

- RM
- ADAPTOWANY OBSZAR FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- RM
- PROJEKTOWANY OBSZAR FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- MN
- OBSZAR O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
-
- OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
-
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

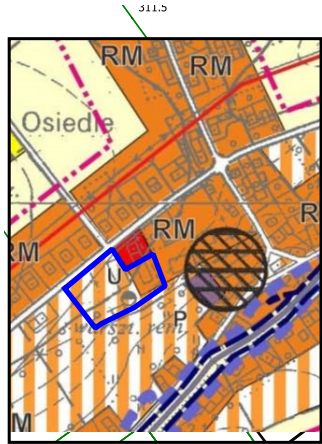
MAPA ZASADNICZA Z ZASOBÓW WYDZ.GEODEZJI KARTOGRAFII
I KATASTRU STAORSTWA POWIATOWEGO W PRUDNIKU
ILICENCJA NR GK.6642.549.2023_1610_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA VI)

- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM
 - MN-U
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA
ZABUDOWY

OPRAC.: ARCH. JERZY STĘPIEŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WIEJSKICH POŁOŻONYCH W GMINIE PRUDNIK MOSZCZANKA DZ. 607/1, 607/5, 608, 682/6, 683/1 SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK

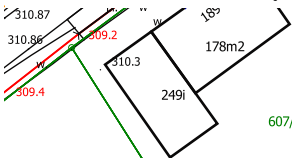
LEGENDA DO STUDIUM:

RM
ADAPTOWANY OBSZAR FUNKCJI
MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ
ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ

RM
PROJEKTOWANY OBSZAR FUNKCJI
MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ
ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ

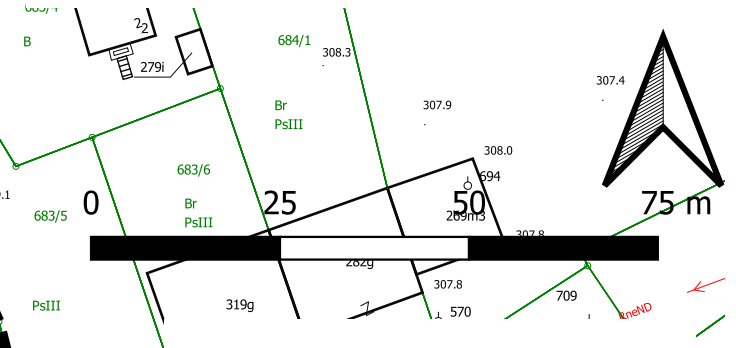
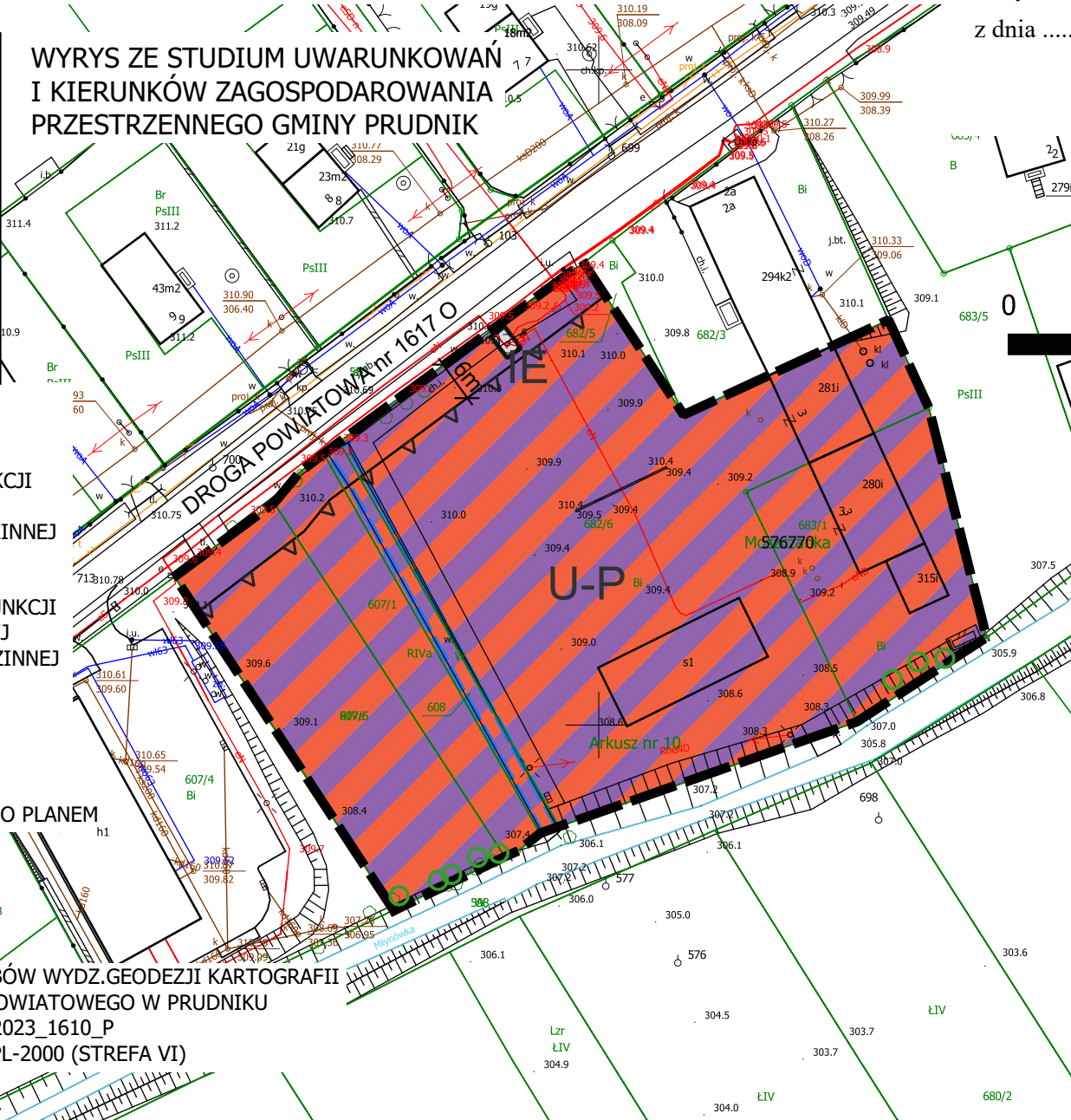
U
ZABUDOWA USŁUGOWA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



MAPA ZASADNICZA Z ZASOBÓW WYDZ.GEODEZJI KARTOGRAFII
I KATASTRU STAORSTWA POWIATOWEGO W PRUDNIKU
ILICENCJA NR GK.6642.549.2023_1610_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA VI)

Id: 60879E3D-8AED-418A-BE31-0DCF0924874C. Projekt



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM

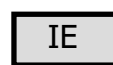


TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI

▲▲▲
NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY



TEREN ROWU MELIORACYJNEGO



TEREN ELEKTROENERGETYKI



ZIELEŃ WYSOKA

OPRAC.: ARCH. JERZY STĘPIEŃ
Strona 1






MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WIEJSKICH POŁOŻONYCH W GMINIE PRUDNIK SZYBOWICE DZ.436/5, 436/6 SKALA 1:1000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2024 r.



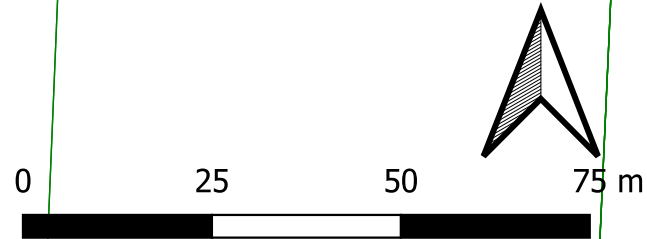
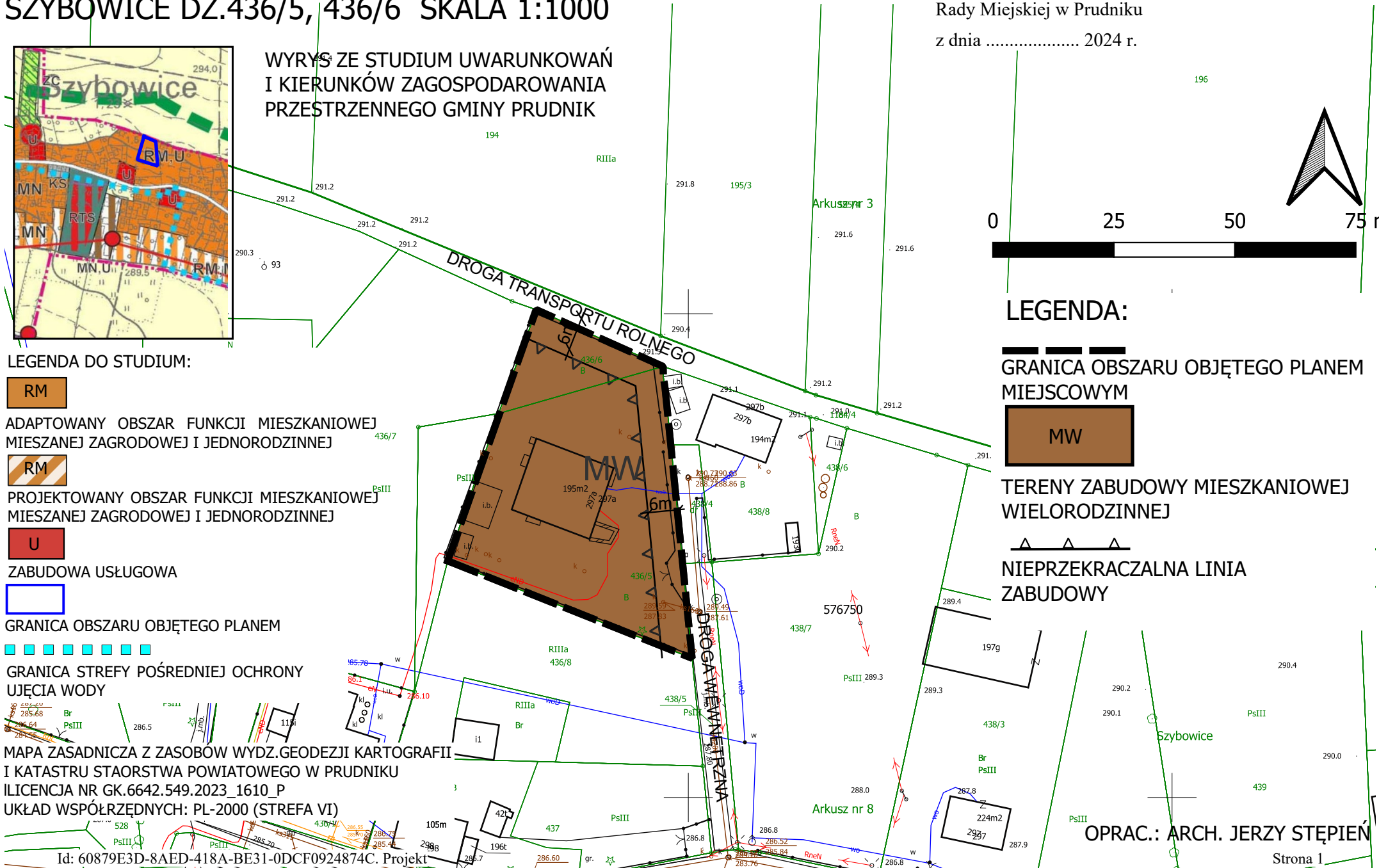
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK

LEGENDA DO STUDIUM:




-  RM
ADAPTOWANY OBSZAR FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
-  RM
PROJEKTOWANY OBSZAR FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
-  U
ZABUDOWA USŁUGOWA
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY
UJĘCIA WODY

MAPA ZASADNICZA Z ZASOBÓW WYDZ. GEODEZJI KARTOGRAFII
I KATASTRU STAORSTWA POWIATOWEGO W PRUDNIKU
ILICENCJA NR GK.6642.549.2023_1610_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA VI)

Id: 60879E3D-8AED-418A-BE31-0DCF0924874C. Projekt



LEGENDA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM
-  MW
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY

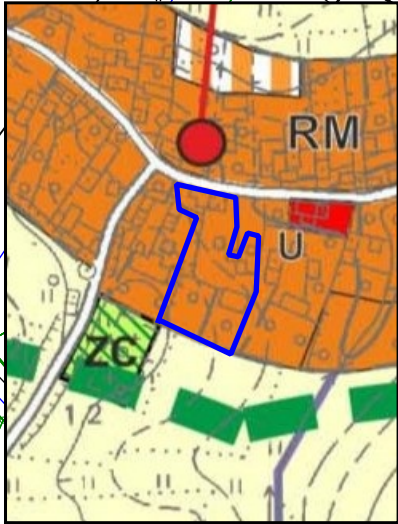
OPRAC.: ARCH. JERZY STĘPIEŃ

Strona 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WIEJSKICH POŁOŻONYCH W GMINIE PRUDNIK MIESZKOWICE DZ.302, 303 SKALA 1:1000

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK

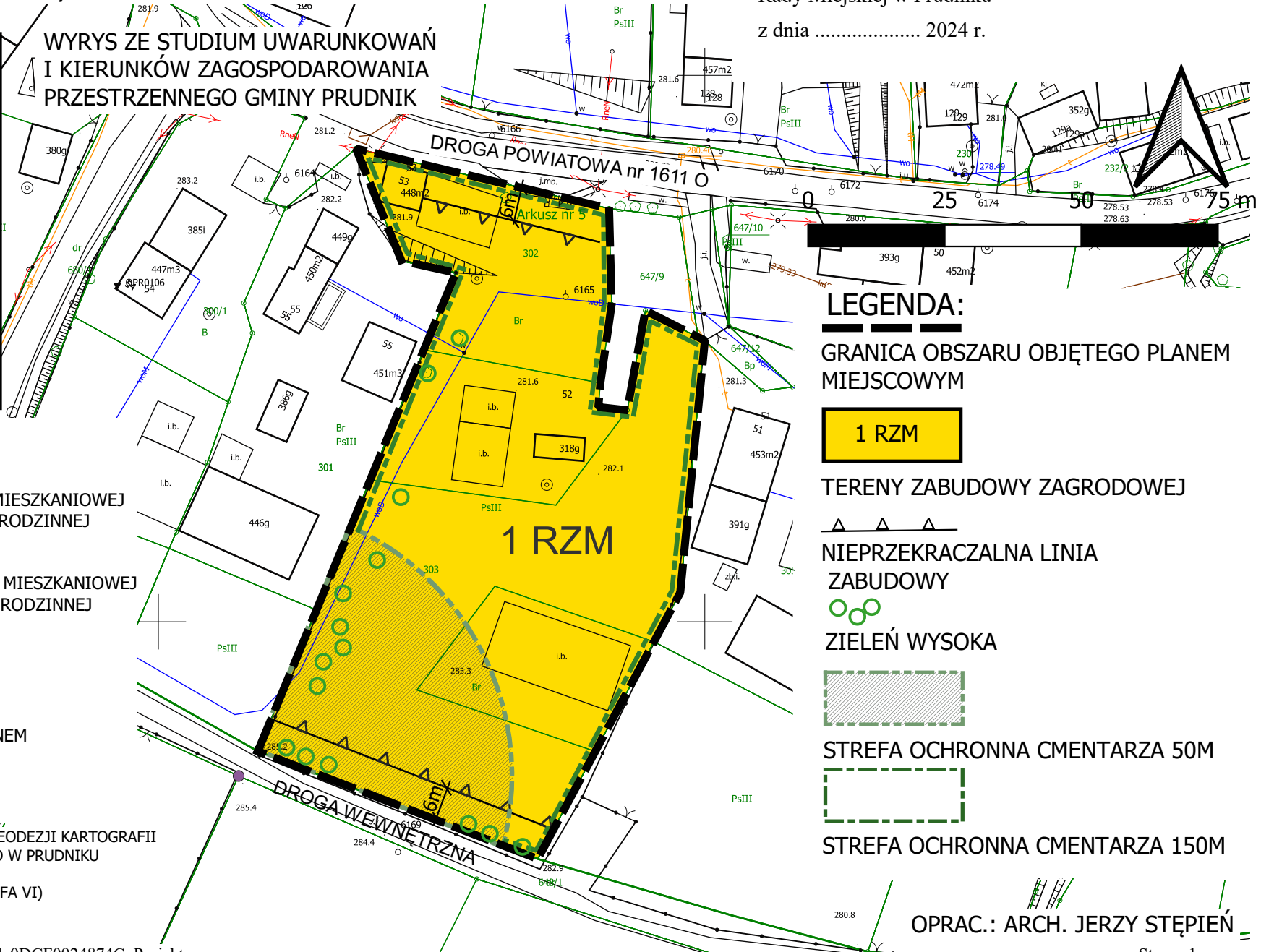


LEGENDA DO STUDIUM:

- RM
ADAPTOWANY OBSZAR FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- RM
PROJEKTOWANY OBSZAR FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ
- U
ZABUDOWA USŁUGOWA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ZC
TEREN CMENTARZA

MAPA ZASADNICZA Z ZASOBÓW WYDZ.GÉODEZJI KARTOGRAFII
I KATASTRU STAORSTWA POWIATOWEGO W PRUDNIKU
ILICENCJA NR GK.6642.549.2023_1610_P
UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA VI)

Id: 60879E3D-8AED-418A-BE31-0DCF0924874C. Projekt

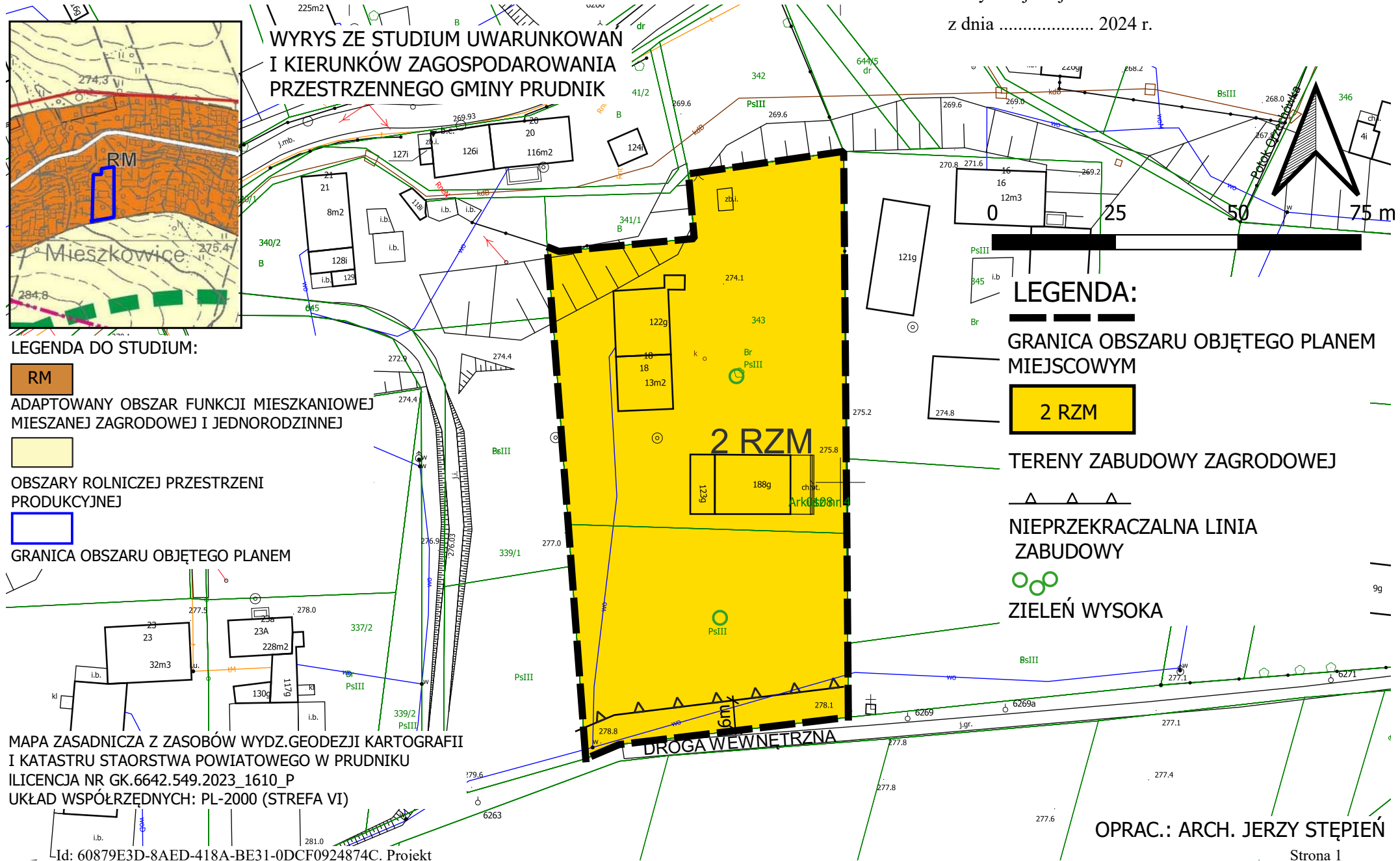


- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM
 - 1 RZM
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY
 - ZIELEŃ WYSOKA
 - STREFA OCHRONNA CMENTARZA 50M
 - STREFA OCHRONNA CMENTARZA 150M

OPRAC.: ARCH. JERZY STĘPIEŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WIEJSKICH POŁOŻONYCH W GMINIE PRUDNIK MIESZKOWICE DZ.343 SKALA 1:1000

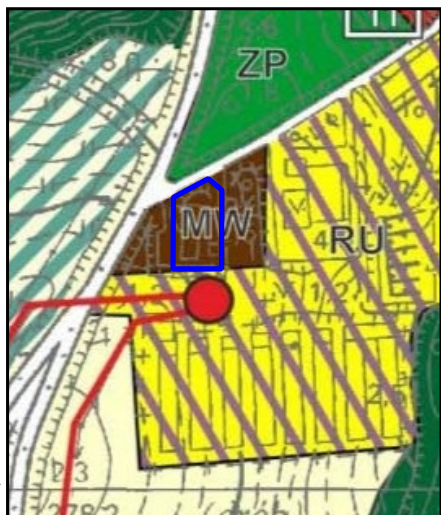
Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2024 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WIEJSKICH POŁOŻONYCH W GMINIE PRUDNIK PIORUNKOWICE DZ.176/5 SKALA 1:1000

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 2024 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRUDNIK



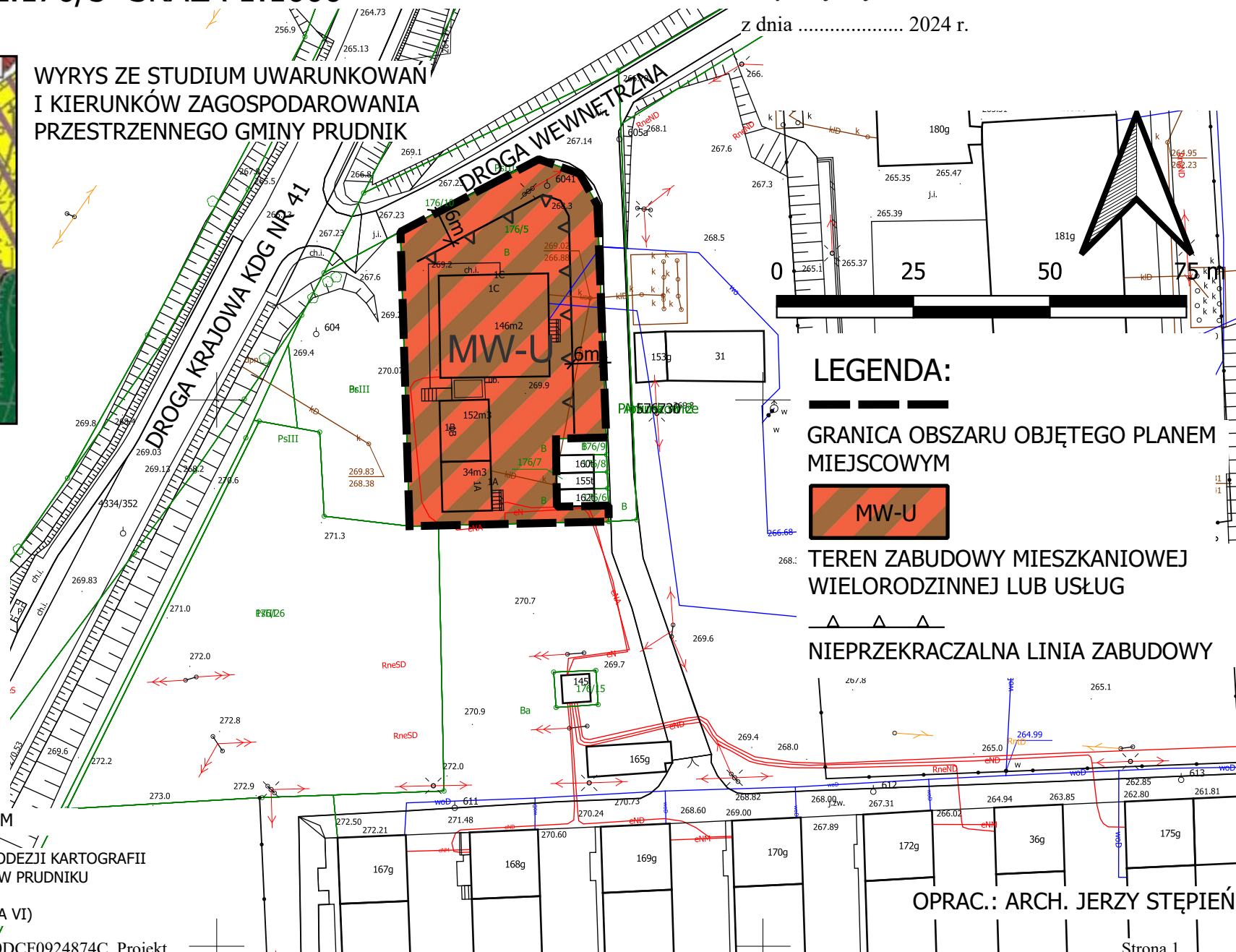
LEGENDA DO STUDYUM:

- MW
- OBZAR O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- RU
- TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ
- STACJA TRANSFORMATOROWA
- ZP
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MAPA ZASADNICZA Z ZASOBÓW WYDZ.GEODEZJI KARTOGRAFII
I KATASTRU STAORSTWA POWIATOWEGO W PRUDNIKU
ILICENCJA NR GK.6642.549.2023_1610_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA VI)

Id: 60879E3D-8AED-418A-BE31-0DCF0924874C. Projekt



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ LUB USŁUG



NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OPRAC.: ARCH. JERZY STĘPIEŃ

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia.....2024 r.

dane przestrzenne, wynikające z art. 67a ust.5 i art. 67c ust.1 i 2 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) przedmiotem uchwały Rady Miejskiej w Prudniku, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik.

Podstawą sporządzenia, ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest uchwała LXXXIII/1304/2023 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wiejskich położonych w gminie Prudnik.

Głównym celem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie zapisów umożliwiających zagospodarowanie danego terenu funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi i zabudowy zagrodowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie realizacji planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Prudniku o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu oraz o terminie składania wniosków. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie.

W dniach od2024r.. do..... 2024r. przeprowadzono konsultacje społeczne z których został sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 15 ÷ 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2÷4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:

- 1)MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2)U-P – tereny usług lub produkcji,
- 3)MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4)RZM - tereny zabudowy zagrodowej,
- 5)MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, organ sporządzający – Burmistrz Prudnika, ważył interes publiczny i interesy prywatne, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

W odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, w planie zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy (uwzględniające wskaźniki zagospodarowania, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik).

Wprowadzono zasady ochrony i kształtowania środowiska poprzez wprowadzenie rozwiązań planistycznych zapewniających ochronę, poprzez określenie zasad prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, na terenach objętych planem: tereny U-P znajdują się w całości w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Góry Opawskie, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Nie ustalono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w ustawie Prawo wodne, a także, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, a także tereny górnicze. Ze względu na dotychczasowy brak zdefiniowania występowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, plan nie ustala żadnych wymagań w tym zakresie.

Plan nie wymaga uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla wszystkich terenów wykorzystany zostanie istniejący układ komunikacyjny poprzez drogi publiczne klasy KDD, KDZ oraz KDG.

Stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyżej wymienione organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez organ sporządzający – Burmistrza Prudnika, poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie, zgodnie z rozpatrzeniem, wniosków złożonych do projektu planu, przez organy opiniujące i uzgadniające. W sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie koniecznym i niezbędnym.

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z podaniem terminów o składaniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- b) wszczęcie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu z zachowaniem przepisów dotyczących zawiadomień i uzgodnień zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do planu,
- c) przeprowadzono konsultacje społeczne.

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

Zgodnie z uchwałą nr XLII/696/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 maja 2021r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz złożonymi wnioskami dotyczącymi zmiany obowiązujących planów, przedmiotowe tereny wymagały wprowadzenia nowych zapisów dotyczących zagospodarowania terenu a tym samym uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu nie będzie związana z realizacją infrastruktury technicznej która należy do zadań własnych gminy, więc nie będzie stanowiła obciążenie budżetu Gminy Prudnik. Gmina może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego zgodności z prawem, jest sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku /Dz.U.2021poz.2404/ w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.