

=PROJEKT – wyłożenie/konsultacje społeczne=

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU
z dnia roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Prudniku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust.2, art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku nr XI/117/2024 z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Prudniku oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, poza lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik”, Rada Miejska w Prudniku uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Prudniku, gmina Prudnik.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, o której mowa w § 1 ust. 2, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

4. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 6) przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Prudniku;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami

rozgraniczającymi teren;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, pochylnia, gzyms, okap dachu, zadaszenie, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, elementów dociepleń elewacji, podziemnych części budynków i budowli;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem określa się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, umieszczonej w prawomocnej decyzji Wojewody Opolskiego z dnia 15 lipca 2024 r. znak IN.I.747.11.2024.KD/AZ, o przebiegu pokazanym na części graficznej planu miejscowego.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na lokalne uwarunkowania oraz brak problematyki, nie ustala się:

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,
- c) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- f) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- g) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS;
- 2) teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P-IOP;
- 3) teren usług lub produkcji dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
- 4) teren parkingu dla terenu oznaczonego symbolem 1KOP;
- 5) teren drogi zbiorczej dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 6) teren drogi lokalnej dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 7) teren drogi dojazdowej dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR;
- 9) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ-KK;
- 10) teren gazownictwa dla terenów oznaczonych symbolami: 1IG, 2IG.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.
- 3) wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na części graficznej planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się składowanie i magazynowanie odpadów związanych bezpośrednio z procesem produkcyjnym na danym terenie;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
3. Należy zachować normatywne odległości zabudowy od istniejących napowietrznych sieci dystrybucyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) powierzchnię działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie mniejszą niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20°;
- 2) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej oraz pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20°.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Dla strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu relacji Obrowiec-Racibórz – odgałęzienie Prudnik Towarowa o średnicy nominalnej DN 100 i ciśnieniu roboczym MOP 3,6 MPa, o maksymalnej szerokości 4 m (po

- 2 m licząc w każdą stronę od osi gazociągu), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.
2. Dla strefy kontrolowanej od gazociągu relacji Obrowiec-Racibórz – odgałęzienie Prudnik o średnicy nominalnej DN 150 i ciśnieniu roboczym MOP 3,6 MPa, o maksymalnej szerokości 4 m (po 2 m licząc w każdą stronę od osi gazociągu), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.
 3. Dla strefy kontrolowanej od gazociągu relacji Obrowiec-Racibórz – odgałęzienie Prudnik o średnicy nominalnej DN 200 i ciśnieniu roboczym MOP 3,6 MPa, o maksymalnej szerokości 6 m (po 3 m licząc w każdą stronę od osi gazociągu), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.
 4. Dla strefy kontrolowanej od gazociągu relacji Prudnik-Głucholazy o średnicy nominalnej DN 200 i ciśnieniu roboczym MOP 8,4 MPa o maksymalnej szerokości 6 m (po 3 m licząc w każdą stronę od osi gazociągu), o którym mowa w §3, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.
 5. Dla napowietrznej dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, należy uwzględnić pas technologiczny w odległości 7 m licząc od osi linii w obu kierunkach, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W granicach strefy ochronnej 10m od obszaru kolejowego oraz strefy ochronnej 20m od obszaru kolejowego, przez które przebiegają linie kolejowe, w celu eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia związane z użytkowaniem terenu w zakresie sytuowania budowli i budynków, systemów łączności zakłócających pracę infrastruktury kolejowej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie ze źródeł odnawialnych, z wykorzystaniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 3) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - 4) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z wykorzystaniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się inwestycje związane z rozbudową gazowej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, istniejących rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub w obrębie działki budowlanej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem środowiska;
 - 3) zabrania się odprowadzania wód, o których mowa w pkt 1, na tereny kolejowe z terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.
9. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
10. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
11. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
12. Lokalizację urządzeń niezamontowanych na budynkach, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS oraz 1U-P-IOP dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.
13. Na terenie 1U-P dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi; pozostałe niezamontowane na budynkach, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.
14. Dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych, realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, w tym wolnostojących antenowych masztów i wież, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 13.** 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne:
 - a) lokalne na terenach o symbolach: 1KDL, 2KDL,
 - b) zbiorcza na terenie o symbolu: 1KDZ, 2KDZ,
 - c) dojazdowa na terenie o symbolu 1KDD.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych,
 - c) dla terenu elektrowni słonecznej – co najmniej 1 miejsce na 1 pracownika zatrudnionego do obsługi tej elektrowni słonecznej,
 - d) nie ustala się wymagań w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenów infrastruktury technicznej – terenów gazownictwa;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
 - 4) brak obowiązku lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów elektrowni słonecznej;
 - 5) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów

- § 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących służących obsłudze ruchu samochodowego takie jak: myjnie, warsztaty samochodowe czy parkingi dla samochodów ciężarowych;
 - 2) lokalizację mieszkania, w budynku o innej funkcji, przy czym funkcja mieszkalna nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku; jednocześnie wyklucza się możliwość realizacji innych funkcji podlegających ochronie przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania usług sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, nauki oraz edukacji.
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) układ zabudowy: dowolny;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 50 m,
 - b) dla budowli: 60 m;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, ukształtowaniu i materiale pokrycia.
 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 3,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na części graficznej planu miejscowego.
6. W przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii, na terenie 2U-PP-PS, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.
- § 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1U-P-IOP** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania usług kultu religijnego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) układ zabudowy: dowolny;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 50 m,
 - b) dla budowli: 60 m;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, ukształtowaniu i materiale pokrycia.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 3,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na części graficznej planu miejscowego.
- § 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.
2. W granicach terenu, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizowanie magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących między innymi produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii, budynków technicznych oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i innych elementów związanych z obsługą elektrowni słonecznej.
3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru - elektrowni wiatrowych.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) układ zabudowy: dowolny;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 15 m,
 - b) dla budowli: 20 m;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii, ukształtowaniu i materiale pokrycia.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,0 do 1,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na części graficznej planu miejscowego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDZ, 2KDZ** ustala się

przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejącą linię kolejową nr 306 relacji Krapkowice - Prudnik z dopuszczeniem jej przebudowy wynikającej z wymogów technicznych i wymogów ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z elektryfikacją linii kolejowej, o której mowa w ust. 5.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 71 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR, 2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 5,4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDZ-KK** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia §11 ust. 6.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolami **1IG, 2IG** ustala się przeznaczenie: teren gazownictwa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia obsługi sieci gazowej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 1,0;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 5) dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczone są dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Prudniku*

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych
w Prudniku.

Rada Miejska w Prudniku podjęła uchwałę nr XI/117/2024 z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Prudniku.

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują następujące uchwały:

- a) Uchwała Nr XXXIX/662/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31.03.2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika (Dz. Urz. Woj. opolskiego poz. 1233 z dnia 04.05.2021 r.);
- b) Uchwała nr VIII/109/2015 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30.04.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika (Dz. Urz. Woj. opolskiego poz. 1262 z dnia 22.05.2015 r.);
- c) Uchwała nr XXV/432/2012 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 05.06.2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika (Dz. Urz. Woj. opolskiego poz. 1017 z dnia 17.07.2012 r.);
- d) Uchwała nr XLIII/651/2009 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27.08.2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika (Dz. Urz. Woj. opolskiego nr 85 poz. 1266 z dnia 22.10.2010 r.);
- e) Uchwała nr XXVI/276/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 23.07.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika (Dz. Urz. Woj. opolskiego nr 62 poz. 1689 z dnia 20.09.2004 r.);

Tereny objęte planem obejmują obszar o powierzchni ok 76 ha. Teren jest częściowo zabudowany budynkami usługowymi i produkcyjnymi, częściowo użytkowany rolniczo.

Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju obszaru objętego planem, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Prudnik przyjętego uchwałą nr XII/174/99 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999 r., zmienionego uchwałą nr LII/789/2010 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 26 lutego 2010 r. oraz uchwałą nr LVII/830/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 14 czerwca 2018 r. Dla przedmiotowego obszaru w/w studium określa:

Ustalenie w MPZP	Funkcja określona w studium
- teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: 1-U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS; - teren usług lub produkcji: 1U-P; - teren drogi zbiorczej: 1KDZ, 2KDZ; - teren drogi lokalnej: 1KDL, 2KDL; - teren drogi dojazdowej: 1KDD; - teren komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR; - teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej: 1KDZ-KK; - teren parkingu: 1KOP; - teren gazownictwa: 1IG, 2IG - teren usług lub produkcji lub produkcji: 1U-P	„P” - <i>Funkcja podstawowa</i>: zabudowa produkcyjno-techniczna, w tym przemysł, składy, magazyny, bazy budowlane, bazy gospodarki komunalnej i p-poż., rzemiosło produkcyjne i usługowe urządzenia towarzyszące i zaplecze administracyjne. <i>Funkcje uzupełniające i dopuszczalne</i>: mieszkania dla obsługi funkcji podstawowej; usługi handlowe, usługi transportowe i obsługa komunikacji; parkingi (w tym dla TIR-ów), zieleń i komunikacja wewnętrzna. „U” – <i>Funkcja podstawowa</i>: zabudowa usługowa centro twórcza, usługi publiczne i komercyjne na wydzielonych terenach, usługi wbudowane dominujące na wydzielonym terenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi. <i>Funkcje uzupełniające i dopuszczalne</i>: zabudowa mieszkaniowa; zieleń i komunikacja wewnętrzna „KS” - tereny obsługi komunikacji

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Prudnik. Analiza została przyjęta przez Radę Miejską w Prudniku uchwałą nr XLII/696/2021 z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Prudnik.

Proponowane w projekcie planu miejscowego dopuszczenie elektrowni słonecznych na terenie 1P-U jest niezgodne z ustaleniami studium. Planowane przeznaczenie terenów dotyczy jednak lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i z tego też powodu w zakresie tego rodzaju inwestycji zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), zgodnie z którym – „Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

W związku z tym, że Rada Miasta Prudnika nie uchwaliła planu ogólnego, przepis ten ma zastosowanie w przedmiotowej procedurze.

W planie miejscowym nie określono, z uwagi na występujące na obszarze objętym planem uwarunkowania faktyczne i prawne:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,

- 3) terenów górniczych,
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez ustalenie linii zabudowy, przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej. Obszar objęty planem nie wymagał zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w oparciu o przepisy art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 82).

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem brak jest dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez wprowadzenie ustalenia zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków do kanalizacyjnej sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez wprowadzenie jednorodnych ustaleń dla całego obszaru opracowania, ustalenie przeznaczenia terenu wkomponowanego w istniejącą zabudowę, co pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni i ograniczenie rozlewania się zabudowy; stworzono warunki do rozwoju gospodarczego i wykorzystania zasobów obszaru objętego planem. Zapisy planu miejscowego zgodne są z zapisami studium.

6) Prawo własności

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

8) Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają realizację inwestycji z zakresu usług, w tym usług publicznych oraz warunków rozbudowy infrastruktury technicznej.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej. Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego do dnia 20 grudnia 2024 r. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad planem zostanie także zapewnione poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

W terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono łącznie wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.). Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Prudnika w części pozytywnie do dalszych prac projektowych, a w części negatywnie (w szczególności ze względu na niezgodność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik).

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od do, składanie uwag do dnia – w ww terminie nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy dopuszcza przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty planem stanowi grunt będący własnością osób fizycznych i prawnych, przeznaczenie terenu pod tereny usługowe i przemysłowe, w tym przetwórcze jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prudnik. W terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta Prudnika w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego tj. do dnia 20 grudnia 2024 r. nie złożono żadnych wniosków. Sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania na środowisko.

3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Obszar objęty planem położony w obszarze zainwestowania miejskiego, co potencjalnie umożliwi mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego.

- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
poprzez ustalenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan ustala pod zabudowę tereny posiadające dostęp do dróg publicznych z dobrym dostępem do sieci wodociągowej i energetycznej. Ustalenia planu dotyczą obszaru w otoczeniu terenu zurbanizowanego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie miało negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych – usługowych i produkcyjnych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji. Po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty obsługi procesu inwestycyjnego związane z kosztami opracowania planu miejscowego, rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacyjna) a także koszty budowy bądź przebudowy nowych dróg publicznych.