

Projekt

z dnia 23 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA.....
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 3 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Prudnika

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 527), art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z uchwałą nr XVII/186/2025 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Prudnika, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Prudnika 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 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010 r. oraz nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Prudnika, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na części graficznej planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, będąca jego integralną częścią stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna w skali 1:1000, będąca jego integralną częścią stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne o których mowa w art 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

3. Nie ustala się:

- 1) zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takich potrzeb;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak takich potrzeb.

Definicje i zasady ogólne

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) przeznaczeniu terenu- należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie terenu, lecz nie może zajmować więcej niż 45% powierzchni terenu w granicach działki budowlanej, albo powierzchni całkowitej budynku oraz może być realizowane samodzielnie, pod warunkiem umożliwienia określonego w planie przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku obowiązującą na całej wysokości elewacji, z wyłączeniem przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 6) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 12° o dowolnym układzie połaci;
- 7) dachy strome należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych nie mniej niż 25°;
- 8) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć urządzenia do zaspokajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, terenowe siłownie, place gier terenowych, skate – parki, polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania oraz wiatami, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe, obiekty służące imprezom plenerowym sportowym i rozrywkowym, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 9) terenie usług edukacji - należy przez to rozumieć teren szkoły lub szkoły specjalnej lub oddziały specjalnym w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 10) szkole należy przez to rozumieć szkołę i przedszkole, o których mowa w przepisach Prawa oświatowego;
- 11) szkole specjalnej lub oddziale specjalnym należy przez to rozumieć szkołę lub oddział dla uczniów ze specjalnymi potrzebami, o których mowa w przepisach Prawa oświatowego
- 10) terenie niesklasyfikowanym - należy przez to rozumieć teren zabudowany obiektami budowlanymi, w których świadczy się usługi opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 11) terenie usług zdrowia i pomocy społecznej - należy przez to rozumieć teren zabudowany obiektami budowlanymi, w których świadczy się usługi służące zachowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia oraz opiece nad osobami chorymi, a także podejmuje się inne działania medyczne i opiekuńcze związane z procesem leczenia i opieki lub wynikające z przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonania wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą.

§ 4. 1. Na części graficznej obowiązujące są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie przeznaczenia terenów oraz jego symbol wraz z numeracją, a także odpowiadające im oznaczenia graficzne:

- a) UE-N - teren usług edukacji lub niesklasyfikowany,
- b) UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- c) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie podane w metrach;
- 7) oznaczenie strefy "B" ochrony konserwatorskiej.

2. Oznaczenie elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych obejmują:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q 1%;
- 2) zespół budynków wpisanych do rejestru zabytków woj. opolskiego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-N ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu - teren usług edukacji lub niesklasyfikowany.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług biurowych i administracji.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami niniejszego planu;
 - 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji.
- 4. Dopuszcza się na usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
- 5. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu.
- 6. W odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich budowę naziemne, nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, obowiązuje minimalna odległość od krawędzi jezdni zgodna z przepisami o drogach publicznych.
- 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) nakazuje się:
 - a) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - b) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska;
 - 3) ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminie;
 - 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu;
 - 5) obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) uwzględnia się dla terenów faktycznie zagospodarowanych dopuszczalne poziomy hałasu - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega zespół budynków nr 1 - 3 położony przy ulicy Młyńskiej wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod numerem 2263/91 z dnia 28-11-1991 r.;
- 2) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej ochronie podlega obszar przedmieścia staromiejskiego i intensywnego rozwoju XIX wieku miasta;
- 3) w strefie "B" nakazuje się utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych, w tym budynków wpisanych do rejestru zabytków, a także stosowanie ceramicznego pokrycia dachów stromych, dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze naturalnej czerwieni;
- 4) na terenie nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 2,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,60;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy budynków - 17 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy budowli - 17 m;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób zatrudnionych na 1 zmianie;
- 8) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie.

10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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:

- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q 1%,
- 2) nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 500 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 16 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 20°.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym ulicą Młyńską ulicą Krzywą oraz Aleją Miłą poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy DN nie mniejszej niż 32 mm;
- 3) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe;

- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o grawitacyjnej o średnicy DN nie mniejszej niż 150 mm, lub ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż DN 40 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy DN nie mniejszej niż 150 mm z dopuszczeniem odprowadzenia tych wód na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych dystrybucyjnych niskiego i średniego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) Zasady w zakresie zaopatrzenia w energię:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych o napięciu nie większym niż 15 kV w systemie podziemnym,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej niż DN 80 z dopuszczeniem z indywidualnych źródeł, przy uwzględnieniu ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się lokalizację instalacji z odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż niezamontowane na budynku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zasady w zakresie sieci teletechnicznych - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie określa się gabarytów i parametrów zabudowy.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - teren usług zdrowia i pomocy społecznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające - teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, a także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami niniejszego planu.
4. Dopuszcza się na usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu.
6. W odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich budowę naziemne, nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, obowiązuje minimalna odległość od krawędzi jezdni zgodna z przepisami o drogach publicznych.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) nakazuje się:
 - a) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - b) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska,
- 3) ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminie;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu;
- 5) obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,02;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy budynków - 15 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy budowli - 15 m;
- 7) minimalna liczba i miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób zatrudnionych na 1 zmianie;
- 8) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych,
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie utwardzonym lub w budynkach lub wiatlach,
- 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie;

10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 - nie występują wymienione tereny, obiekty lub obszary,

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 500 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 16 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 20°;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym ulicą Nyską poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy DN nie mniejszej niż 32 mm;
- 3) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o grawitacyjnej o średnicy DN nie mniejszej niż 150 mm, lub ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż DN 40 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy DN nie mniejszej niż 150 mm z dopuszczeniem odprowadzenia tych wód na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych dystrybucyjnych niskiego i średniego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zasady w zakresie zaopatrzenia w energię:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych o napięciu nie większym niż 15 kV w systemie podziemnym,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł, z uwzględnieniem ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się lokalizację instalacji z odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż niezamontowane na budynku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zasady w zakresie sieci teletechnicznych - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie określa się gabarytów i parametrów zabudowy;

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1. Szerokość w liniach rozgraniczających - 2 m (część drogi);
- 2. Maksymalna wysokość zabudowy budowli - 15 m;

3. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

Uzasadnienie

Projekt planu sporządzono na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr XVII/186/2025 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Prudnik.

Obejmuje on dwa odrębne tereny położone w mieście Prudnik przy ulicy Nyskiej oraz przy ulicy Młyńskiej i Krzywej:

- obszar 1 tj. działki nr 4536, 6727, 6504, 6503, 6502, 6506, 6505, 6501, 6500, 6730, 6487, 6496, 6499, 6498 położone przy ulicy Młyńskiej i Krzywej przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod niewielki fragment drogi dojazdowej oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oraz usług, zgodnie z ustaleniami mpzp nr XXVI/276/2004 z dnia 2004-07-23, a także pod zabudowę usługowo-produkcyjną i mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z ustaleniami mpzp nr XXXIX/662/2021 z dnia 2021-03-31,
- obszar 2 tj. działkę nr 5032 przy ulicy Nyskiej, która przeznaczona została w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: w niewielkim fragmencie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z ustaleniami mpzp nr XXV/432/2012 z dnia 2012-06-05 oraz terenie usług zdrowia i ochrony specjalnej, dróg i ulic dojazdowych, także w niewielkim fragmencie jako teren parków i skwerów zgodnie z ustaleniami mpzp nr XXVI/276/2004 z dnia 2004-07-23.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prudnik przyjętego uchwałą nr XII/174/99 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku nr LII/789/2010 z dnia 26 lutego 2010 r. oraz nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r. tereny objęte projektem planu znajdują się w granicach: obszaru P,U teren przy ulicy Młyńskiej i Krzywej oraz U,MW przy ulicy Nyskiej.

Sporządzenie nowego miejscowego planu wynikało ze zgłaszanych wniosków i zamierzeń inwestycyjnych podmiotów zlokalizowanych na tych obszarach. W szczególności celem planu jest likwidacja drogi dojazdowej w rejonie ulicy Nyskiej i przeznaczenie całego terenu pod usługi zdrowia oraz przeznaczenie terenu przy ulicy Krzywej na cele usług edukacji lub opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech.

Powyższe zmiany miały na celu dostosowanie zapisów planu miejscowego do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych oraz uwarunkowań przestrzennych, co przyczyni się do racjonalnego zagospodarowania terenów i wsparcia rozwoju gminy.

Przedmiotowy plan nie wymagał wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu poddano konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii zabudowy oraz ustalenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźników urbanistycznych; poprzez wprowadzenie zasad, które zapewniają spójność kompozycyjną przestrzeni i umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez określenie zasad ochrony środowiska;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uwzględnienie zespołu budynków ujętych w rejestrze zabytków oraz określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na obszarze planu ustalono ochronę zabytków poprzez wyznaczenie strefy „B”, ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono odpowiednie wymogi; plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr; ustalenia planu wpłyną na zachowanie wartości historycznych, kulturowych i architektonicznych obszaru;
- 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez wprowadzenia wymogu zachowania

wartości dopuszczalnych poziomów hałasu środowisku określonych wg przepisów odrębnych; poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie na terenach przeznaczonych pod zabudowę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 4) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w.w. zakresie;
- 5) prawo własności – poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (konsultacje społeczne, składanie uwag);
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 7) potrzeby interesu publicznego - poprzez uzgodnienie i opiniowanie projektu planu z właściwymi organami administracji publicznej a także poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń, które uwzględniają potrzeby i oczekiwania właścicieli nieruchomości z jednoczesnym respektowaniem praw i interesów wszystkich zainteresowanych stron;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
 - b) przeprowadzenie konsultacji społecznych;
 - c) zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej procedury planistycznej;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 11) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie określa się ze względu na brak lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan nie dotyczy terenów przeznaczonych na cele rolnicze;
- 14) zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i prywatny oraz zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 15) zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oparto o już istniejący system komunikacyjny. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej.
- 15) zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: w zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętych uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku nr XXIII/308/2025 z dnia 25 września 2025 r. stwierdza się co następuje: mpzp uchwalone uchwałami: nr XXV/432/2012 z dnia 2012-06-05, nr XXVI/276/2004 z dnia 2004-07-23 oraz XXXIX/662/2021 z dnia 2021-03-31, są nieaktualne i wymagają zmian.

- 16) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: uchwalenie planu pozostaje bez wpływu na finanse gminy. Projektowane zagospodarowanie nie będzie związane z wydatkami związanymi z realizacją celów publicznych, w tym inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się także istotnych zmian w zakresie lokalnych podatków i opłat - ustalenia planu nie przewidują wpływu z tytułu podatku od nieruchomości oraz obrotu nieruchomościami.