



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 9 września 2022 r.

Poz. 2420

UCHWAŁA NR LXV/1067/2022 RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbiec w Gminie Prudnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLII/699/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 maja 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbiec w Gminie Prudnik uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbiec, 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., Nr LVII/830/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbiec w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały, o którym mowa w ust.2 pkt 1.

2. Załącznikami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prudniku o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 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 brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz w/w krajobrazów;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości -planowane zagospodarowanie nie wymaga ustaleń w tym zakresie;
- 5) ustaleń dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

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

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie podane w metrach;
- 5) symbol określający podstawową funkcję i przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku 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 jednocześnie na danym terenie i na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie części terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitej, jednocześnie na danym terenie i działkach budowlanych;
- 6) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z budowlami, wiatami lub konstrukcjami przestrzennymi;
- 7) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren w stosunku do dróg, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 9) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z funkcją usługową, należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych, w tym usługi publiczne oraz komercyjne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, do usług zalicza się działalność gospodarczą z zakresu usług: biurowych, handlu, gastronomii, rekreacji, wypoczynku i hotelarstwa, rzemiosła, działalności twórczej, działalności zawodowej o stopniu uciążliwości ograniczonym do granic dysponowanego terenu, z wyłączeniem usług uciążliwych, czyli takich, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, realizowaną w formie wbudowanych lokali usługowych lub budynków wolnostojących,

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

- 1) **MN, U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) ZP – tereny zieleni łąkowej;

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty oraz roboty budowlane w istniejącej zabudowie, jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych w § 10 niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) nakazuje się kolorystykę elewacji w rozbielonych odcieniach beży i szarości;
- 6) zabudowę garażową-gospodarczą nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową funkcji podstawowej;
- 7) nakazuje się maksymalną wysokość budowli do 4 m, z wyłączeniem wysokości budowli wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w § 10 niniejszej uchwały;
- 9) tereny objęte miejscowym planem poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych w § 10 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:
 - a) oznaczone symbolem literowym **MN U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowych,
 - b) oznaczone symbolem literowym **ZP**, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej);
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych należy zagospodarować wody opadowe w ramach działki budowlanej do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji,
- 4) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych;
- 5) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się na terenach nie przewidzianych pod zabudowę zachować zielen, szczególnie wysoką;
- 7) należy chronić wody cieków naturalnych i rowów otwartych przed zanieczyszczeniami, zaleca się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków naturalnych celem prowadzenia prac konserwacyjnych w ich obrębie.

§ 9. 1. Obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN, U**:

a) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa /bez ustalenia proporcji pomiędzy w/w funkcjami/,

b) przeznaczenie terenu uzupełniające: garażowa, gospodarcza, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) zasady kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 9 m,
- maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: dla dachów płaskich do 4 m, dla dachów dwuspadowych do 6,0m,
- nakazuje się dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie, o kącie nachylenia do 12°,
- nakazuje się pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,

d) wskaźniki zagospodarowania:

- intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,05 do 0,6,
- wielkość powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**:

a) przeznaczenie terenu podstawowe: teren zieleni łąkowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: teren rekreacyjny,

c) kształtowanie zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy,

d) gospodarkę zielenią prowadzić w oparciu o gatunki rodzime zieleni nadwodnej dla zachowania bioróżnorodności tego terenu;

§ 11. Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenie **ZP** obowiązuje zakaz zabudowy;

2) w sąsiedztwie rowu melioracyjnego otwartego, na terenie **MN U** należy zachować 5,0 m szerokości pas terenu wolny od zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 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) dopuszcza się możliwość wydzielenia ciągów pieszo-jezdnych w ramach podstawowego przeznaczenia terenu, zaleca się parametry odpowiadające drogom pożarowym ustalonym w przepisach odrębnych;

3) nakazuje się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:

a) dla terenów **MN U**:

- 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku zabudowy jednorodzinnej,

-1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej, w przypadku realizacji zabudowy usługowej,

- b) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi jednak nie mniej niż 2% wyliczonej ilości miejsc podstawowych, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) na terenach MN U miejsca do parkowania nakazuje się realizować jako naziemne, terenowe niezadaszone lub zadaszone, bądź jako wolnostojące garaże w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub dobudowane do budynków zasadniczej funkcji terenu.

§ 13. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowle z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania naziemnego;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do projektowanych budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 6) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wierzbiec nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiornika bezodpływowego;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w ramach własnej działki siedliskowej, umożliwiając ich retencję lub infiltrację,
 - b) nakazuje się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) nakazuje się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do odbiorników /oczka wodne, doły chłonne, ogrody deszczowe/,
 - d) nakazuje się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w lit. c;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
 - c) dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w ciepło energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małych instalacji do 100 kW określonych według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małych instalacji do 100kW określonych według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 12) nakazuje się prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zakazuje się inwestycji z zakresu składowania i unieszkodliwiania odpadów.

§ 14. 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 terenu "MN U" w wysokości 30%, dla pozostałych 1%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Alicja Isalska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/1067/2022
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbiec

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Prudnika rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Prudnika przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od dnia 19 maja 2022 r. do dnia 20 czerwca 2022 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 05 lipca 2022 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Prudniku nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/1067/2022
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie 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.

§ 1. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, w związku z powyższym nie zachodziła potrzeba podejmowania stosownego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/1067/2022
Rady Miejskiej w Prudniku
z dnia 29 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę