

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków  
(dla terenów produkcyjnych).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/48/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków (dla terenów produkcyjnych), Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków”, uchwalonego uchwałą Nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r.

**§ 2.** W uchwale Nr XL/368/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r. poz. 2191), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 24 ust. 2 pkt 1 :

a) lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) wysokość zabudowy:

- dla terenów 1P, 2P, 4P, 8P do 16P, 19P – 20 m,

- dla terenu 3P – 22 m,

- dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 30 m,

b) lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,8”,

c) lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) intensywność zabudowy:

– minimalna: 0,01 ,

– maksymalna: 2,4;”;

2) w § 24 ust. 2 pkt 2:

a) lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,8”,

b) lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) intensywność zabudowy:

– minimalna: 0,01 ,

– maksymalna: 2,4;”;

**§ 3.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na rysunku nr 1 zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu nr 1 w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszej zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

**§ 5.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Prószkowie podjęła uchwałę nr VI/48/2019 z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków (dla terenów produkcyjnych). Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju funkcji przemysłowych i usługowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje wszystkie tereny zabudowy przemysłowej określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków przyjętym uchwałą Nr XL/368/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 3 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r. poz. 2191).

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek Gminy Prószków w celu modyfikacji zapisów planu odnośnie minimalnych wskaźników intensywności zabudowy. Ze względu na zbyt wysoko określony wskaźnik minimalny zabudowy, wszelka działalność produkcyjna na tych terenach była w praktyce bardzo trudna do realizacji. Jednocześnie zmodyfikowano wskaźnik wysokości zabudowy na terenach przemysłowych nie leżących bezpośrednio w ścisłym centrum Prószkowa oraz skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 10P.

Projekt planu opracowano na kopiach mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu. Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 4 grudnia 2019 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do planu wpłynęły dwa wnioski indywidualne (rozpatrzone pozytywnie) oraz zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Prószkowa, na podstawie art. 48 i art. 57 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu z wnioskami o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. dokumentu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.3.14.2019.ER z dnia 19.11.2019 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu pismem nr NZ.4311.4.14.2019.EK z dnia 13.11.2019 r. uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w projektu zmiany planu.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne. W okresie od ..... do ..... Burmistrz Prószkowa wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień ..... wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu a uwagi można było wносить do dnia ..... Do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W planie podstawowym tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

- 1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy;
- 2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;
- 4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;
- 10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;
- 12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru miasta i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne,
- 13) w planie podstawowym uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez wprowadzenie ułatwień dla osób niepełnosprawnych.

Do niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego powyższe wymagania określone w planie podstawowym nie wymagały wprowadzenia zmian.

Z kolei dla terenu objętego zmianą planu obowiązują następujące ustalenia planu zasadniczego:

- 1) przeznaczenie terenów zawarte w §3;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte w §6;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym krajobrazów kulturowych zawarte w §7;
- 5) ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w §8;
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, zawarte w §9;
- 7) ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie odrębnych przepisów zawarte w §10;
- 8) ustalenia dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zawarte w §11;
- 9) ustalenia dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte w §12;
- 10) ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w §13;
- 11) ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w §14;
- 12) ustalenia dot. sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawarte w §15;
- 13) stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości zawarte w §16;
- 14) ustalenia szczegółowe w tym wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale II § 17 - § 43.

Obszar objęty zmianą planu w zdecydowanej części nie jest zagospodarowany, zatem uporządkowanie kwestii istniejącej i projektowanej zabudowy przemysłowej i usługowej jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na zagospodarowanie.

Ustalenia ujęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków*”, uchwalonego uchwałą Nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r. oraz są zgodne z wynikami „*Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Prószków*” przyjętej uchwałą Nr XLIII/390/2018 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 28 września 2018 r.

Projekt zmiany planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na możliwość zabudowy terenów przemysłowych i usługowych.