

MG.GP.III.6727.234.2021

**W Y P I S**

DTG ✓  
Jurestycje - olo o...  
o...o...o...

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, uchwalonego przez Radę Miejską w Prudniku, uchwałą Nr XXVI/276/2004 z dnia 23 lipca 2004 r., (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 62 z dnia 20 września 2004 r., poz. 1689), zmienionego uchwałą Nr XXII/224/2008 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 29 z dnia 28 kwietnia 2008 r., poz. 1002), zmienionego uchwałą Nr XLIII/651/2009 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 85 z dnia 22 października 2009 r., poz. 1266), zmienionego uchwałą Nr LIII/849/2010 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 52 z dnia 18 maja 2010 r., poz. 697), zmienionego uchwałą Nr XXV/432/2012 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 5 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 17 lipca 2012 r., poz. 1017), zmienionego uchwałą Nr VIII/109/2015 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 22 maja 2015 r., poz. 1262) oraz zmienionego uchwałą Nr III/17/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 06 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 31 grudnia 2018 r., poz. 3770), zmienionego uchwałą XXXIX/662/2021 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 31 marca 2021 r., (Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 4 maja 2021 r., poz. 1233),

I. Wydany na wniosek: **Prudnickiego Centrum Medycznego Spółka Akcyjna w Prudniku, ul. Szpitalna 14, 48-200 Prudnik**; pismo z dnia 12.05.2021 r.

II. Dotyczy terenu położonego:

- przy **ul. Piastowskiej 64**, oznaczonego jako działka nr **2601/127**, mapa nr **12**, obręb **Prudnik**;
- przy **ul. Szpitalnej**, oznaczonego jako działka nr **2602/109**, mapa nr **12**, obręb **Prudnik**.

III. Teren oznaczony jako działka nr **2601/127**, mapa nr **12**, obręb **Prudnik**, jest określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem „**A16UZ**”:

„**A16UZ** - dopuszczalna rozbudowa szpitala w części północno-zachodniej (np. łącznik z przejazdem wytwarzający układ "atrialny") w podporządkowaniu urbanistyczno - architektonicznym zasadniczemu budynkowi szpitala. Wymagane nawiązanie układu bryłowo - kubaturowego, zasadniczych układów podziałów elewacji, podstawowych materiałów wykończenia zewnętrznego (kamień, cegła klinkierowa, drewno i dachówka) - architektura współczesna.”

„**UZ - tereny obiektów i urządzeń ochrony zdrowia i opieki społecznej**; dopuszczalne uzupełniające funkcje związane z usługami komercyjnymi w zakresie kultury, handlu, gastronomii i rekreacją oraz z mieszkalnictwem zbiorowym, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- a) utrzymuje się zabytkowe zespoły szpitalne z dopuszczeniem ograniczonej rozbudowy i rewaloryzacyjnej przebudowy wg konsultacji i uzgodnień z OWKZ,
- b) istniejące współczesne budynki i obiekty dysharmoniczne (obiekty gospodarcze i uzupełniające) wymagają docelowej przebudowy dostosowującej je do całości zespołu zabudowy na warunkach OWKZ lub wyburzenia,
- c) dopuszcza się realizację nowych budynków, obiektów i urządzeń uzupełniających w pełnym podporządkowaniu urbanistyczno - architektonicznym zasadniczemu założeniu szpitalnemu, zakres przestrzenno - funkcjonalny takich działań wymaga konsultacji z OWKZ np.: systemy przeciwpożarowe, systemy ochrony mienia, systemy nagłośnienia itp.,
- d) utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu architektury obiektów bez zasadniczych zmian,
- e) rewaloryzacji wymagają znajdujące się na terenie obiekty oficyn,
- f) powierzchnia działki niewykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury w tym dla niepełnosprawnych - wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga zabytkowy drzewostan parku zamkowego,
- g) kolorystyka - zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów głównych,
- h) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia minimum w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- i) ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna),

- j) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla przyjmować jak dla terenów zabudowy szpitali i placówek służby zdrowia,
- k) nakazuje się przyjąć wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,8, a powierzchnię biologicznie czynną min. 25%."

Teren oznaczony jako działka nr 2602/109, mapa nr 12, obręb Prudnik, jest określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami „A17UZ”; „KDd”:

„A17UZ” – zapis jak wyżej dla UZ.

„KDd” - **tereny obiektów i urządzeń dróg (ulic) publicznych ulic klasy dojazdowej**, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- a) ruch jezdny ograniczyć do użytku samochodów osobowych i lekkich dostawczych preferując mieszkańców i użytkowników poszczególnych terenów i kwartałów zabudowy oraz pojazdy uprzywilejowane,
- b) ulice projektować z zachowaniem właściwych warunków technicznych przyjmując m.in. szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m i szerokość jezdni 5m; na nowych terenach zaleca się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m oraz jezdnie o ruchu pieszo-jezdnym szerokości 5,5 m; na terenie obszaru stref konserwatorskich dopuszczalne zawężenia ulic dojazdowych do szerokości 6,5 w liniach rozgraniczających na odcinkach nie dłuższych niż 50 m,
- c) nawierzchnia ulic twarda w obszarze stref konserwatorskich z materiału kamiennego (bruk, płyty), na odcinkach zawężanych zaleca się wprowadzenie 50-70 cm pasów bezpiecznikowych wzdłuż ścian i murów ograniczających światło drogi,
- d) oświetlenie drogi oraz oświetlenie iluminujące mury przylegających zabytkowych budynków przewidzieć jako elementy wolno stojące, wbudowane lub osadzone na murach budynków i posesji z dostosowaniem stylowym do miejskich systemów oświetlenia z początku XX wieku,
- e) elementy zagospodarowania i małej architektury, oświetlenie, znaki informacyjne itp. dostosować stylowo do całości zabudowy przyległej, odrębnie kształtując je na poszczególnych obszarach miasta (starówka, osiedla zabudowy sprzed 1945 roku, osiedla z lat końca XX wieku i współczesne osiedla),
- f) w ciągu ulic dopuszcza się prowadzenie wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- g) wszelkie rozwiązania projektowo-budowlane na styku z istniejącymi i projektowanymi drogami na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają uzyskania warunków włączenia (zjazd, sieci infrastruktury) uzgodnienia z właściwym Zarządem drogi,
- h) (...),
- i) w części nie przeznaczony pod jezdnię dopuszcza się realizację zieleni z obiektami rekreacji."

„§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- (...),
- 3) śmierci moralnej budynku - należy przez to rozumieć stan budynku o konstrukcji dostatecznej do dalszego użytkowania ale o układzie funkcjonalno-przestrzennym wykluczającym dalsze użytkowanie, (...),
- 5) skrót OWKZ - należy przez to rozumieć Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 6) usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby bytowe mieszkańców związane z obsługą rzeczy (np. szewc, krawiec) i obsługą osób (np. fryzjer, kosmetyczka),
- 7) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć usługi związane głównie z obsługą społeczności lokalnej Miasta i Gminy Prudnik oraz Powiatu Prudnickiego (np. zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, ochrona mienia).

§ 4. Wprowadza się następujące główne zasady chroniące i kształtujące ład przestrzenny miasta:

- 1) utrzymuje się podział obszaru miasta na 4 jednostki bilansowe "A", "B", "C" i "0" ; linie graniczne tych jednostek stanowią jednorodne ograniczenia naturalne i sztuczne (rzeka, linia kolejowa, droga):
  - a) w obrębie jednostki bilansowej A wydziela się 2 jednostki strukturalne "A1" o wiodącej funkcji usługowo-mieszkaniowej oraz jednostkę "A11" o wiodącej funkcji mieszkaniowej, (...).
- 2) centralna część miasta (szeroki obszar staromiejski) stanowiąca część jednostki A1 wraz z zachodnią częścią jednostki B11 stanowić będzie centrum usługowo - administracyjne gromadzące zasadnicze obiekty użyteczności publicznej,
- 3) na obszarze stref ochrony konserwatorskich "A" i "B" wyklucza się realizację jedno i dwukondygnacyjnych handlowych obiektów wieloprzestrzennych (o powierzchni sprzedaży od 600 do 2000 m<sup>2</sup>),
- 4) w obszarze miasta wyklucza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

(...).

§ 6. 1. Ograniczając zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i dążąc do poprawy jego funkcjonalności wprowadza się następujące zasady:

(...),

5) utrzymaniu, zasadniczo, podlega istniejąca zieleń wysoka, wprowadza się trwałą zieleń wysoką i niską szczególnie dla zapobieżenia erozji powierzchniowej oraz rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń (zieleń ekranująco-izolującej, zadrzewienia parkingowe itp.),

6) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów na działkach budowlanych stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego; właściwe dla obszaru przedgórza Gór Opawskich,

(...),

8) należy bezwzględnie chronić wody cieków naturalnych i rowów otwartych przed zanieczyszczeniem; zaleca się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków naturalnych, dla celów prowadzenia niezbędnych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich obrębie,

(...),

12) zakazuje się na obszarze opracowania lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów C22P,S,UP i C29P,UP,

13) ogrzewanie budynków przyjąć w oparciu o niskoemisyjne, wysoko sprawne źródła energii,

14) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając ich minimalizację i odzysk surowców możliwych do powtórnego przerobu (recykling); zasadniczo odpady gromadzić na gminnym składowisku odpadów komunalnych znajdującym się poza terenem opracowania planu,

15) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej (miejska oczyszczalnia ścieków posiadająca właściwą pojemność jest położona poza granicami opracowania planu), a wód opadowych do kanalizacji deszczowej bezpośrednio lub poprzez systemy suchych i otwartych stawów spowalniających spływ czystych wód z obszaru opadu (np. z powierzchni dachów); z dróg i utwardzonych parkingów wody deszczowe odprowadzać do sieci po ich uprzednim podczyszczeniu (separacji),

16) gospodarkę ściekami przemysłowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

(...),

18) przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu należy ograniczyć prace niwelacyjne terenu do niezbędnego minimum, by zachować naturalne jego ukształtowanie,

(...).

§ 7. 1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej polegające na poniższych działaniach ogólnych:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków jak i ujęte w ewidencji OWKZ oraz w gminnej ewidencji zabytków podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz.1568),

2) inwestycje, planowane na obszarze opracowania planu a generujące ziemne roboty budowlane, na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają opinii OWKZ w zakresie prac archeologicznych,

3) budowlane roboty ziemne na obszarze objętym określonymi niżej i na rysunku planu strefami konserwatorskimi winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym; w przypadku odkryć obiektów archeologicznych roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne,

4) w przypadku odkryć archeologicznych podczas prowadzenia robót budowlanych na pozostałym obszarze miasta, roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić pod nadzorem uprawnionych osób ratownicze badania archeologiczne,

5) istotne, odkryte fragmenty fortyfikacji, budynków lub obiektów o walorach kulturowych winny być uwidocznione (eksponowane) w zagospodarowaniu przestrzennym terenu lub w realizowanych obiektach na zasadach uzgodnionych z OWKZ.

(...).

§ 8. Dla właściwego kształtowania przestrzeni publicznych ustala się następujące wymagania:

1) obiekty administracyjne i usługowe mieszczące się na terenach A10UO, A16UZ, A47UO, A48UO, A63UZ, A127UO, A128A, A131USUGU, A185UO i objęte ochroną konserwatorską należy utrzymać w formie i wystroju maksymalnie zbliżonym do stanu z okresu realizacji w powiązaniu z otaczającym założeniem parkowo - skwerowym; dopuszczalna ograniczona rozbudowa w podporządkowaniu pierwotnym założeniu urbanistyczno-architektonicznym i wg warunków konserwatorskich OWKZ,

(...).

§ 13. 1. Określa się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej polegające na poniższych działaniach:

1) działania ogólne w zakresie systemu komunikacji:

(...),

- f) na obszarach istniejącej zabudowy z obiektami sprzed 1945 roku zrealizowanymi bliżej niż 10 m, 8 m lub 6 m mierząc odpowiednio od krawędzi jezdni dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych oraz gminnych utrzymuje się tą zabudowę włącznie z utrzymaniem historycznie ukształtowanej linii zabudowy od tych dróg określanej dla nowej zabudowy plombowej przy uwzględnieniu ogólnych i szczególnych warunków konserwatorskich,
- g) ogólnodostępne stacje paliw płynnych mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach określonych symbolami UKS i KS,

(...).

2) działania ogólne w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ wodociągowy oparty na studniach zlokalizowanych w obszarze gminy Biała z ograniczonym dodatkowym zasilaniem miejscowym; dopuszczalna przebudowa i rozbudowa sieci istniejących oraz budowa nowych układów na terenach projektowanego zainwestowania,
  - b) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ kanalizacji sanitarnej opartej na pełnym odbiorze nieczystości płynnych przez miejską oczyszczalnię; dopuszczalna przebudowa i rozbudowa sieci istniejących oraz budowa nowych układów na terenach projektowanego zainwestowania,
  - c) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem jego kontrolowanej rozbudowy i przebudowy; przy kanalizacji nowych terenów budowlanych dążyć do maksymalnie możliwego zatrzymania lub przetrzymania czystych wód opadowych w miejscu opadu (suche stawy przelewowe, lokalne zbiorniki, oczka wodne itp.),
  - d) utrzymuje się istniejący zasadniczy miejski układ ciepłowniczy z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; docelowo wymagane włączenie do systemu opartego o ciepłownię miejską 042EC elektrociepłowni zakładowej A34EE,
  - e) dopuszcza się alternatywne działania tworzące lokalne systemy grzewcze i ciepłej wody użytkowej oparte na wysokosprawnych, ekologicznych urządzeniach gazowych lub innych odnawialnych źródłach ciepła,
  - f) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ rozprzewadzenia i dostawy gazu ziemnego G-50 opartego na zewnętrznej dostawie gazociągami wysokoprężnymi; dopuszczalna rozbudowa zasilających sieci niskiego ciśnienia szczególnie na terenach projektowanej zabudowy jedno i wielorodzinnej,
  - g) dopuszcza się docelowo, alternatywnie, dywersyfikację systemu ciepłowniczego miasta poprzez m.in. budowę lokalnych kotłowni gazowych,
- (...)."
- i) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ elektroenergetyczny 15 kV i 0,4 kV z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; nowe i przebudowywane odcinki sieci WN 15 kV oraz NN na terenach zainwestowanych realizować w układach podziemnych,
  - j) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach zainwestowanych innych funkcji (drogi, tereny osiedlowe, usługi, tereny produkcyjne i.in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego,
  - k) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych dla potrzeb sieci telekomunikacyjnych i internetowej,
  - l) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się wykorzystanie linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb sieci internetowej,
  - m) wprowadza się strefy wolne od zadrzewień i zakrzewień obejmujące:
    - dla linii 110kV- terenów zlokalizowanych bezpośrednio pod linią oraz pas terenu o szerokości 15m rzutu skrajnego przewodu linii po obu jej stronach,
    - dla linii 15kV- pas szerokości 8m wzdłuż osi linii,
    - dla linii 0,4kV-pas szerokości 3m wzdłuż osi linii, umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych,
  - o) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych,
  - p) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych a także lokalizację nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
  - q) zakazuje się podziału wydzielonych terenów infrastruktury technicznej,
  - r) dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych działek gruntu, przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych. Wielkość działek należy ustalić w dostosowaniu do parametrów technicznych stacji i potrzeb ich obsługi,
  - s) nakazuje się planowane kubaturowe stacje transformatorowe wykonać jako obiekty naziemne wolnostojące,
  - t) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej również między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg,

u) w zakresie realizacji sieci teletechnicznej:

- dopuszcza się sytuowanie sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych,
- dopuszcza się w sytuacjach uzasadnionych względami bezpieczeństwa, technicznymi sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów,
- nakazuje się przyjąć odpowiednie strefy odległości ujęte w normach i przepisach od teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych,
- dopuszcza się możliwość zmiany sieci napowietrznych na sieci doziemne,

w) na terenie zmiany planu dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Działania szczególne w zakresie systemu komunikacji:

(...),

3) dla wewnętrznych dróg (dojazdów do obiektów) nieokreślonych na rysunku planu przyjmować parametry wg aktualnych warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki lecz nie mniej niż 6 m w liniach rozgraniczających z zachowaniem linii zabudowy w odległości 5 m od krawężnika jezdni tej drogi.

3. Działania szczególne w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) stacje transformatorowe lokalne WN/NN realizować jako obiekty kontenerowe lokalizowane na kablowych sieciach zasilających i rozprowadzających, (...)."

IV. Na załączniku graficznym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) budynki przy **ul. Piastowskiej 64 w Prudniku**, takie jak szpital, budynek (oddział zakaźny) w zespole szpitala oraz budynek gospodarczy są wskazane jako zabytki oraz obejmuje się ochroną konserwatorską niniejszym planem, który jednocześnie wpisuje się do gminnej ewidencji zabytków.

W związku z powyższym w obiekcie należy chronić szczególnie:

- układ i proporcje brył oraz podziały architektoniczne elewacji budynku,
- zewnętrzny i wewnętrzny zachowany wystrój architektoniczny,
- ukształtowanie i historyczny materiał pokryciowy dachu i jego elementów uzupełniających,
- układ, gabaryty i podziały zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej (dopuszcza się odtwarzanie pierwotnej stolarki z użyciem materiałów współczesnych).

Wszelkie roboty budowlane wymagają uzyskania od OWKZ zaleceń konserwatorskich oraz właściwego pozwolenia konserwatorskiego.

b) pozostałe obiekty niż wymienione w ppkt a) przy **ul. Piastowskiej 64**, położone na terenie oznaczonym jako działka nr **2601/127** oraz obiekt przy **ul. Szpitalnej 14**, położony na terenie oznaczonym jako działka nr **2602/109**, są wskazane jako ważniejsze budynki współczesne.

VI. Wypis i wyrys wydaje się w celach inwestycyjnych.

ew

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.

2. a/a.

Zastępca Burmistrza  
*Jarosław Szóstka*

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 50,00zł  
na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a  
Ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku  
o opłacie skarbowej (Dz.U.2020.1546 z póź. zm.)

