

**UCHWAŁA NR XXXIV/256/2013
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania
wsi Wierzbica Dolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405.), oraz uchwały nr XXI/145/2012 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn przyjętego uchwałą nr XXVI/163/97 z dnia 27 czerwca 1997 r.

**Rada Miejska w Wołczynie
uchwała**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 1.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, zwana dalej planem (o powierzchni ok. 5 ha) ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów:

- 1) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujących część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 406/4,
- 2) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RZ, obejmujących działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 248/1,
- 3) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujących działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 222/2,
- 4) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujących część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 219/2,
- 5) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujących działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 163/4,
- 6) terenu ogrodów i sadów oznaczonych symbolem RO, obejmujący część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 204,

§ 2.

Załączniki do uchwały

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunki planu w skali 1:1000, numer 1 - 4, obowiązujące w zakresie ustalonych:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symboli terenu,

- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) załącznik nr 2 – 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,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 3.

Słownik pojęć

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wołczyńcu
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
- 5) **strefie obsługi technicznej lub strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne, pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
- 6) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 7) **symbolu lub symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol zawierający cyfrę i literę (litery) lub wyłącznie literę, w którym cyfra oznacza kolejny obszar objęty opracowaniem zaś litera (litery) to określone w § 4 przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 4.

Przeznaczenie podstawowe terenów

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu literami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 3) **R** – tereny rolnicze.

§ 5.

1. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych a także terenów górniczych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów,
- 4) zasad dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

5) zasad dotyczących systemu komunikacji.

§ 6.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 należy spełniać poprzez:

1) realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie,

2) realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania,

3. W obszarze planu zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych oraz realizacji okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,

4. Na terenach o przeznaczeniu podstawowym **MN** ustala się zakaz lokalizacji reklam.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Na obszarze objętym planem nie występują prawnie chronione formy ochrony przyrody.

2. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z obowiązującymi w gminie planami gospodarki odpadami.

3. Tereny oznaczone w planie symbolem **MN** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny **MR** jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 8.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5.; rozbudowa sieci infrastruktury technicznej nie może naruszać ustaleń planu;

3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić równolegle do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych bądź równolegle do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

4) wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się strefy obsługi technicznej oraz strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w obrębie stref zgodnie z § 9,

5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej realizowanych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.

2. Ustala się szczegółowe zasady budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej:

1) system wodno – kanalizacyjny:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych,

b) ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej na gminną oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem jak w lit. c,

- c) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków; minimalna pojemność zbiornika bezodpływowego w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej czternastodniowy okres gromadzenia nieczystości, z uwzględnieniem liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji,
- d) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych; z terenów użytkowanych i przeznaczonych pod obsługę komunikacyjną (tereny parkingów oraz placów manewrowych) winny być one wstępnie oczyszczone,
- 2) system energetyczny:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: realizowane jest poprzez sieć średniego i niskiego napięcia; ustala się możliwość przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci (kablowych i napowietrznych), w tym stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
- b) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się budowę sieci gazowej; do czasu realizacji sieci gazowej możliwe jest zasilanie instalacji w budynkach gazem płynnym z butli oraz ze zbiorników gazu płynnego,
- c) zaopatrzenie w ciepło: realizacja z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów ciepłych,

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w zasięgu stref obsługi technicznej oraz stref ochronnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Szerokości stref od sieci energetycznej istniejącej oraz stref powstałych w wyniku przebudowy lub modernizacji linii wynoszą:

- 1) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN – 16 m (po 8 m od osi linii)
- 2) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nN – 6 m (po 3 m od osi linii)
- 3) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m (po 1 m od osi linii)
- 4) dla stacji transformatorowych SN/nN – 1,5 x 1,5 m,
- 5) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN (15kV) należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 6 m, licząc od osi linii z każdej jej strony.

2. W związku z ust. 1 dla terenów położonych w strefach obsługi technicznej i ochronnych sieci infrastruktury technicznej ustala się wykorzystanie terenu pod zieleń urządzoną, drogi, place, parkingi, z wyłączeniem realizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew.

§ 10.

Ustalenie stawki procentowej

1. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się 30 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli stosuje się następujące zasady i warunki tej procedury:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek nie mniejsza niż:

- a) 300 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 700 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - d) 1200 m² dla zabudowy zagrodowej,
- 2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
- a) 9 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 18 m dla zabudowy wolnostojącej i zagrodowej,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale 60 do 120 stopni,

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i pomieszczenia usługowe dla działalności usługowej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże,
- c) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury,
- d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki pieszne,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) garaże dla samochodów ciężarowych,
- b) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 3 stanowiska na jeden budynek mieszkalny,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,05; maksymalna – 0,8
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 40%,
- e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglonym, czerwonym lub szarym,
- f) parametry wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – powierzchnia nie mniejsza niż 700 m²,
- g) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego minimum 6 m oraz jezdni o szerokości co najmniej 4 m
- h) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce na której zlokalizowana jest zabudowa w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu o funkcji innej niż mieszkaniowa,

- i) dopuszcza się adaptację oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji rozbudowy i przekształceń istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w niniejszym planie,

§ 13.

Tereny zabudowy zagrodowej

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR, 2MR, 3MR**, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa zagrodowa, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i pomieszczenia usługowe dla działalności usługowej i rzemieślniczej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) budynki inwentarskie, gospodarcze, garaże,
- c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne, place (w tym postojowe), chodniki, ścieżki piesze,
- e) zielen urządzone, obiekty i urządzenia małej architektury,
- f) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,

2) przeznaczenia zabronione:

- a) garaże dla samochodów ciężarowych,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;
- b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,01; maksymalna – 0,8
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%,
- e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachów spadzistych – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym,
- f) powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – nie mniejsza niż 1200 m²,
- g) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego minimum 6 m oraz jezdni o szerokości co najmniej 4 m
- h) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce na której zlokalizowana jest zabudowa w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu o funkcji innej niż mieszkaniowa,
- i) dopuszcza się adaptację oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji rozbudowy i przekształceń istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w niniejszym planie,

§ 14.

Tereny rolnicze

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R**, których przeznaczenie podstawowe to tereny rolnicze, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) pasieki, uprawy sadownicze,

- c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli wymienionych w punkcie 1;

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 15.

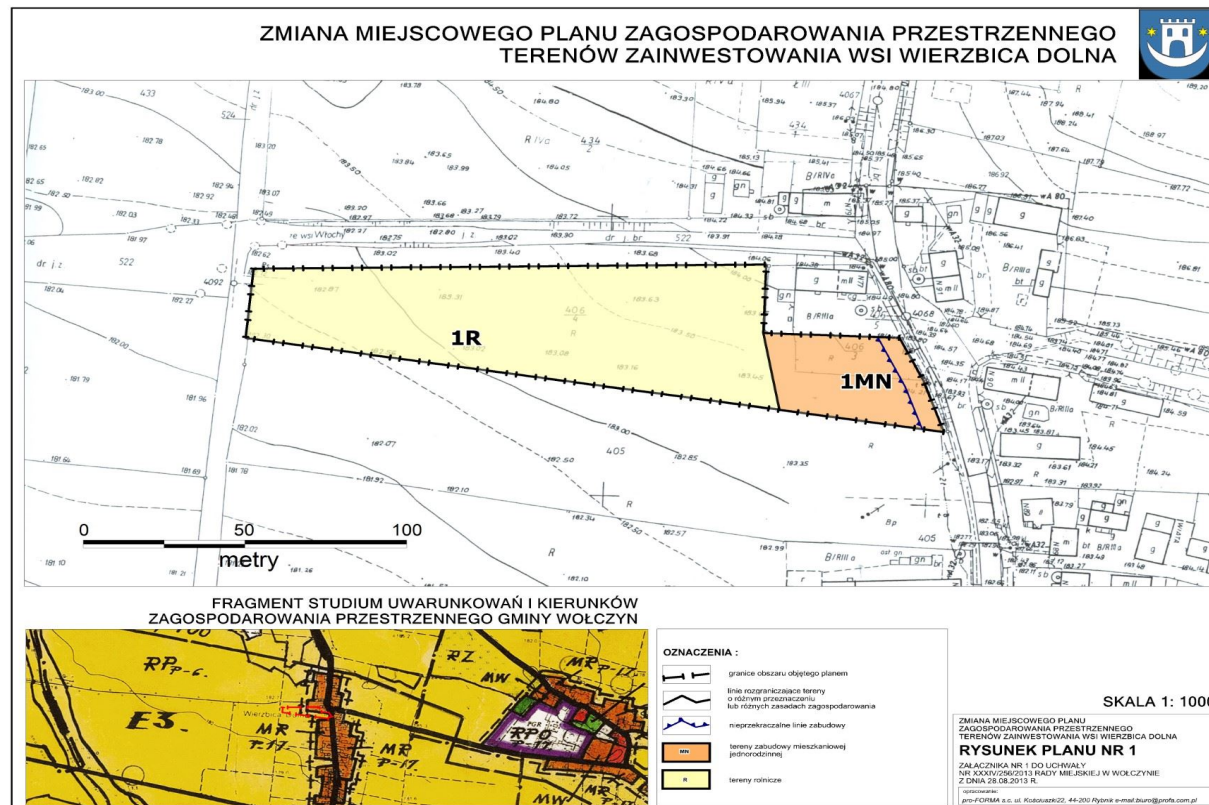
1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wołczyn.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

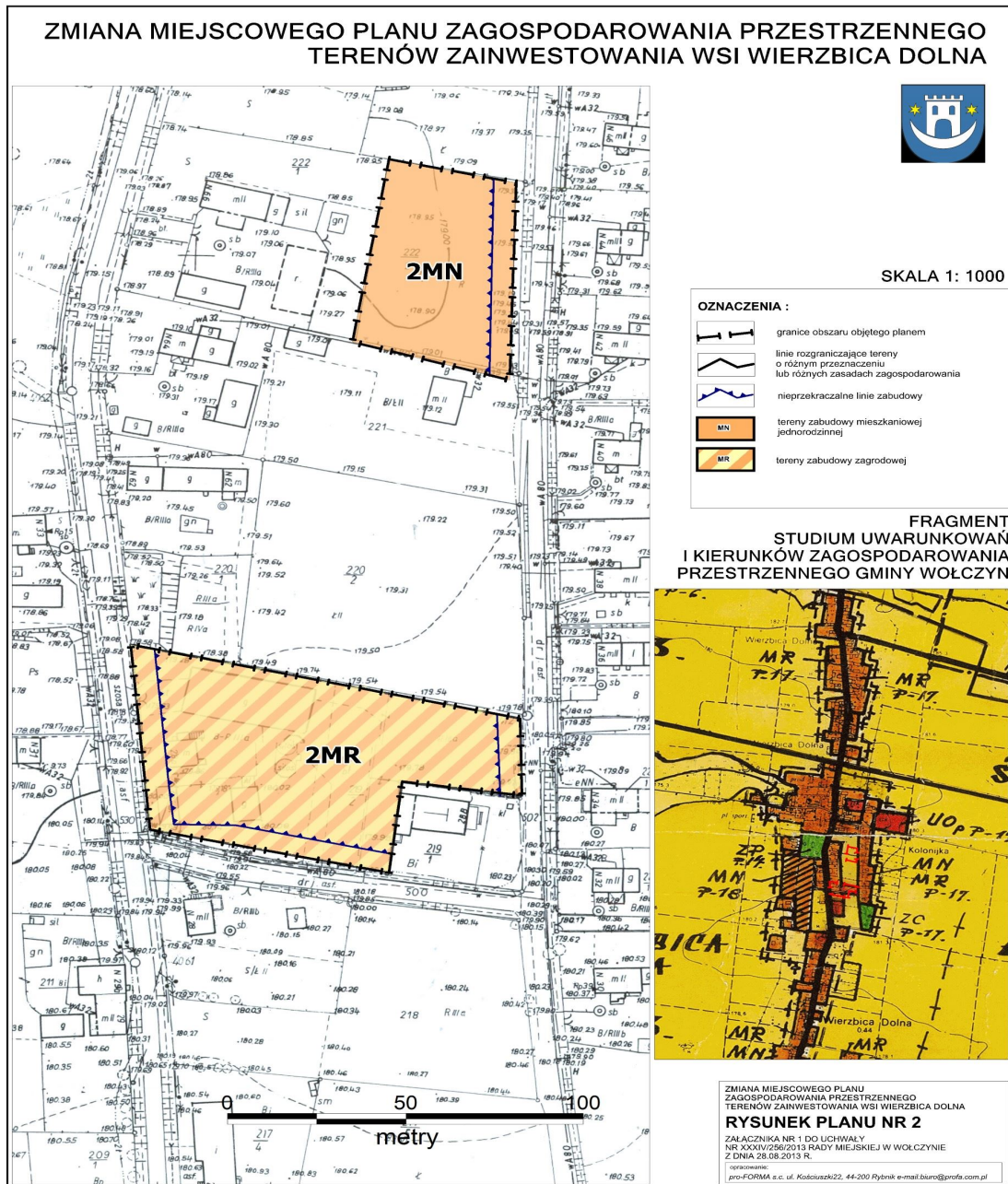
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/256/2013
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rysunek nr 1 załącznika nr 1 do uchwały



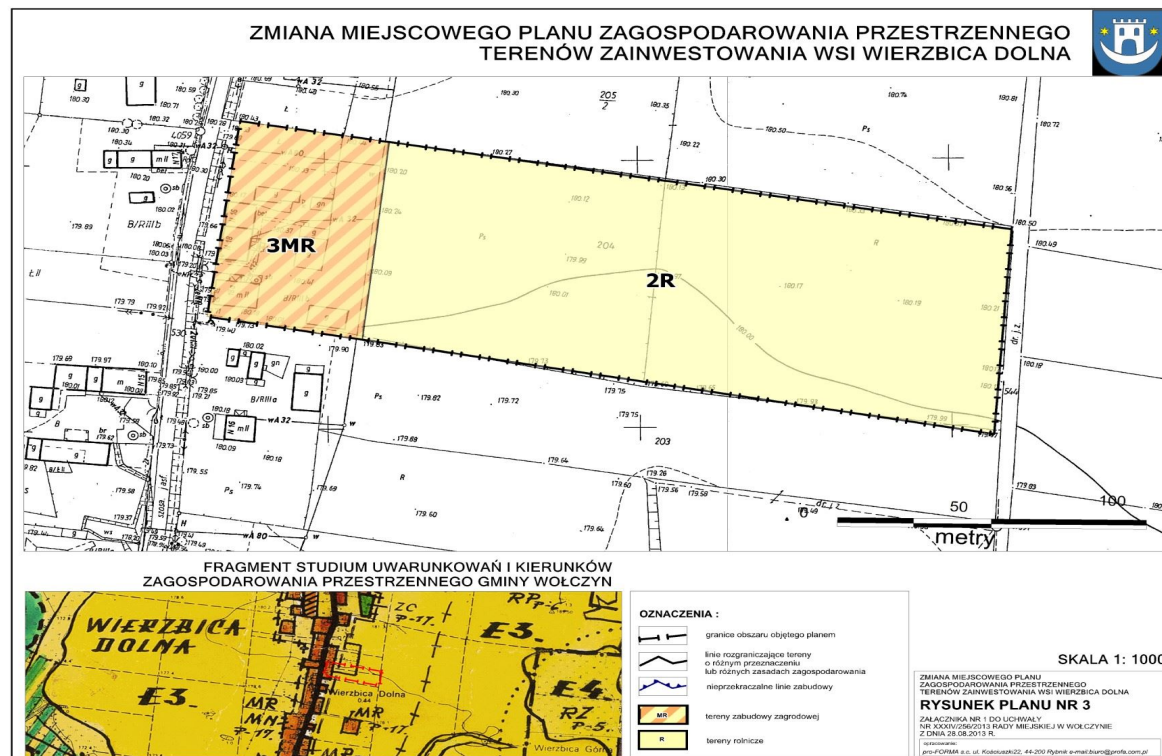
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/256/2013
 Rady Miejskiej w Wołczynie
 z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rysunek nr 2 załącznika nr 1 do uchwały



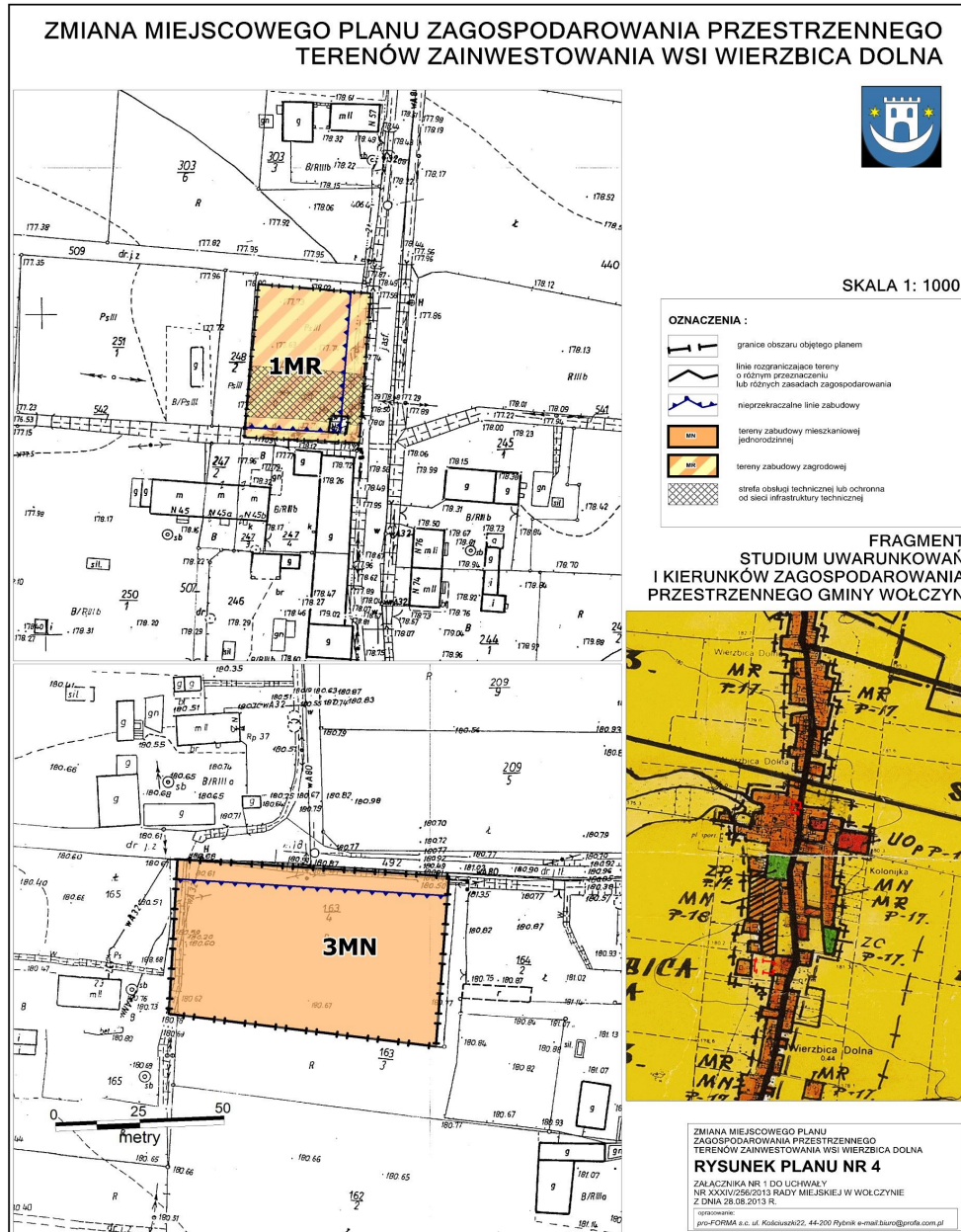
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/256/2013
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rysunek nr 3 załącznika nr 1 do uchwały



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/256/2013
 Rady Miejskiej w Wołczynie
 z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rysunek nr 4 załącznika nr 1 do uchwały



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/256/2013

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcia 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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna wskazuje, iż gmina nie poniesie jakichkolwiek wydatków związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wygeneruje niewielkie dochody dla budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korzystne z punktu widzenia gospodarki finansowej gminy.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/256/2013
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miejska w Wołczynie, po zapoznaniu się z oświadczeniem Burmistrza Wołczyna informującym, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 27 maja 2013 r. do dnia 26 czerwca 2013 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10 lipca 2013 r.) nie złożono uwag, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 poz. 647 ze zm.).

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak