

UCHWAŁA NR XXXV/296/2010
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia 24 lutego 2010 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458), Rada Miejska w Wołczynie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, zat. uchwałą Nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r., w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RP i RZ, z przeznaczeniem pod rozbudowę siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym:

- części działek nr 159 i 160/2;
- części działki nr 219/2.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1:2000 (załączniki nr 1 i 2);
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik nr 3);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 4);

3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna;

§ 3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym: MR, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W tekście zmiany planu nie zawarto ustaleń odnoszących się do zagadnień, o których mowa w ust. 1.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć uchwałę nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie funkcjonalne;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć określony niniejszą uchwałą inny sposób przeznaczenia

terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;

- 8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym w zakresie między innymi: handlu, gastronomii, rzemiosła, rozrywki, napraw sprzętu AGD i elektronicznego, napraw obuwia i odzieży, doradztwa prawno – finansowego i ubezpieczeniowego, obsługi turystycznej i inne tego typu;
- 9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć substancje i energie wprowadzane do środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, pola elektromagnetyczne, utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, powodujące przekroczenia określonych w przepisach szczególnych standardów jakości środowiska;
- 10) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;
- 11) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy rozbudowie budynków istniejących;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię, jaką wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, bez uwzględnienia elementów wystających poza obrys budynku, w tym balkonów, okapów, gzymsów, przy czym powierzchnię zabudowy terenu lub działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach tego terenu lub tej działki.
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MR na załączniku graficznym nr 1 i 2, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: tereny zabudowy zagrodowej, obejmujące budynki mieszkalne, mieszkalno – inwentarskie, inwentarskie, gospodarcze, garaże, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, budowle rolnicze, ogrody i sady przydomowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych wbudowanych lub w formie obiektów wolnostojących, z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz z wyjątkiem usług handlu, gastronomii i rozrywki o powierzchni użytkowej lokalu większej niż 50 m²;

3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu, lecz nie mniej niż:
 - 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem Lm;
 - 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem Zo.
- b) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących lub dobudowanych (dotyczy budynków niemieszkalnych), przy czym obowiązuje zasada stosowania dla obiektów o tych samych funkcjach zbliżonych - wspólnych cech w zakresie: formy architektonicznej, geometrii dachu i jego pokrycia oraz stosowanych materiałów budowlanych;
- c) dla projektowanych obiektów obowiązuje zachowanie wymaganych odległości określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych;

4) zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w granicach terenów MR nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- b) dopuszcza się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby - nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
- c) dopuszczalna obsada zwierząt hodowlanych w gospodarstwie rolnym – do 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w terenie na działce nr 219/2 oraz do 40 DJP w terenie na działkach nr 159 i 160/2, przy czym obiekty inwentarskie powinny być sytuowane w głębi tych terenów w maksymalnie największej odległości od frontu działki;
- d) przed rozpoczęciem budowy ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone i odpowiednie jej zagospodarowanie;
- e) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,
- f) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań tj. odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię o uregulowanym statusie formalno-prawnym (obowiązuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków);
- g) wody opadowe należy odprowadzać do gruntu w ramach terenów nieutwardzonych lub do zbiorników retencyjnych;
- h) ścieki hodowlane i obornik należy zagospodarować jako nawóz naturalny w ramach prowadzonej gospodarki polowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 26 lipca 2000r. o nawozach i nawożeniu (Dz.U. nr 89, poz. 991 z późn. zm.);
- i) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii

elektrycznej;

j) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku,

k) zasad ochrony krajobrazu kulturowego nie ustala się.

5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) należy zastosować ogrodzenie frontowe od strony drogi publicznej wyłącznie ażurowe o wysokości zharmonizowanej z wysokością ogrodzenia na działkach sąsiednich, z dopuszczeniem ogrodzenia na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60 cm.

6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;

b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku.

7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do wartości 0,40,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % ogólnej powierzchni terenu,

c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m

d) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

- dla budynków niemieszkalnych – nie więcej niż 2 kondygnacje;

e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może przekraczać 16 m;

f) geometria dachu:

- w budynku mieszkalnym - dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe z zalecanym usytuowaniem kalenicy głównej;

- prostopadle do frontu działki (dotyczy terenu na załączniku nr 1);

- równoległe do frontu działki (dotyczy terenu na załączniku nr 2), o połaciach nachylonych pod kątem 30° – 50° , z możliwością realizacji lukarn i okien połaciowych,

- w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (z pochyleniem zapewniającym sprawne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych);

g) pokrycie dachu wysokiego - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

h) dopuszcza się możliwość realizacji garażu w bryle budynku lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;

- i) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków niemieszkalnych w odległości 1,5m od granicy działki, a także w granicy działki z wyjątkiem terenu na dz. nr 219/2, gdzie należy zachować odległość 4m.
- 8) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział działek nr 159 i 160/2 oraz 219/2 w celu wydzielenia nowych działek siedliskowych, w granicach określonych na rysunkach planu.
- 9) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi infrastrukturalnej obejmują:
- zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zbiorników wybieralnych na ścieki bytowe, docelowo do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych w ramach terenów zielonych w granicach nieruchomości lub do zbiorników retencyjnych;
 - zasilanie energetyczne na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego. Przyłączenie do sieci Odbiorców odbywać się będzie w oparciu o wydane na wniosek Odbiorcy warunki przyłączenia oraz o zawartą umowę o przyłączenie, w której określone będą zobowiązania stron w zakresie realizacji przyłączenia;
 - w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami istniejącej infrastruktury, urządzenia te mogą być przebudowane na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę o przebudowę, którą zawrze inicjator zmian z właściwym zarządcą infrastruktury technicznej;
 - ciepło z kotłowni własnych pracujących w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
 - dostępność komunikacyjna terenów - od strony dróg publicznych poprzez indywidualne zjazdy na teren posesji.
- 10) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 7. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolem MR, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 9. W granicach terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały traci moc obowiązującą uchwała Nr XVI /115 /99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21.12.2009r. do 21.01.2010r. W wyznaczonym terminie oraz 14 dni po upływie okresu zakończenia wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. od 22.01.2010r. do 10.02.2010r. nie wpłynęły żadne uwagi do przedmiotowego projektu.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

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. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz .U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458) i art. 167 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, Nr 169, poz. 1420, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217, Nr 170, poz. 1218, Nr 187, poz. 1381, Nr 249, poz. 1832, z 2007 r. Nr 82, poz. 560, Nr 88, poz. 587, Nr 115, poz. 791, Nr 140, poz. 984, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 209, poz. 1317, Nr 216, poz. 1370, Nr 227, poz. 1505) Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga co następuje:
Przedmiot i zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Wierzbica Dolna, nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz określenia zasad ich finansowania – zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak