

**UCHWAŁA NR XVI/104/2012  
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 31 stycznia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały Nr XLII/342/2010 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice, po stwierdzeniu, że 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, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres i przedmiot obowiązywania uchwały**

§ 1. 1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002r. ( Dz. Urz. Woj. Op. Nr 103, poz.1348) - w granicach określonych na rysunkach zmian w planie nr 2 - 5 zwane w dalszej części uchwały planem.

2. Integralną częścią zmian w planie stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunki zmian w planie nr 2 - 5 sporządzone na mapie w skali 1: 1000, stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w planie - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany ustaleń w obowiązującym planie są następujące obszary:

- 1) teren ogrodów i sadów oznaczony symbolem RO przy ul. Rzecznej w Wołczynie obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 246/1, 246/2 wraz z ciągiem pieszym obejmującym działki nr 245/1, 245/2, 248/1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z wyznaczeniem drogi dojazdowej i nadaje się symbol: MN – określony na rysunku zmiany w planie nr 2;
- 2) teren ogrodów i sadów oznaczony symbolem RO, przy ulicy Poznańskiej w Wołczynie, obejmujący działkę ewidencyjną oznaczoną nr 6/1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nadaje symbol: MN – oznaczony na rysunku zmiany w planie nr 3;
- 3) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RP (K), w Gieralcicach obejmujący działki ewidencyjne nr 23/11, 23/14, przeznacza się na teren obsługi komunikacji ( parkingi i garaże ) z zabudową mieszkaniową i usług i nadaje się symbol :KS – określony na rysunku zmiany w planie nr 4;
- 4) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RZ na działce ewidencyjnej nr 42/2 wraz z terenem wód otwartych na działce nr 41 w Ligocie Wołczyńskiej, przeznacza się pod zabudowę zagrodową z usługami i nadaje symbol: MR,U - określony na rysunku zmiany w planie nr 5:

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi zmian w planie są:

- 1) granice obszarów objętych zmianą w planie;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania oraz symbole określające nowe przeznaczenie terenów;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - obowiązujące linie zabudowy,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy i wielospadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia od 0°- do 14°;
- 3) **elewacja frontowa** – elewacja położona od strony frontu działki;
- 4) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy jest określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 5) **mieszkanie towarzyszące** – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać ( być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1,80m;
- 7) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej jak: budynki gospodarcze, parkingi i garaże ( trwale związane z gruntem ) przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 10) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 11) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;
- 12) **przepisy szczególne ( odrębne )** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 14) **rysunek zmiany w planie** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 15) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;
- 16) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej, takie jak: usługi szewskie, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne usługi biurowe, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, dorabiania kluczy, wykonywanie pieczętek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie mieszkań, tapetowanie, układanie płytek i parkietów, cyklinowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników itp. lokalizowane w budynku i zajmujące do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

- 17) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 18) **wysokość zabudowy** – ( budynku ) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu ( kalenicy );
- 19) **wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy dachu** – wysokość mierzona od poziomu terenu, przy najniższym położonym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej, do kalenicy dachu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi:

- 1) działka budowlana, powierzchnia sprzedaży, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 3) pas drogowy, droga, ulica droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyrażenia o których mowa w ust.2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wyznaczone na rysunkach zmian w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem :

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) **MR,U** - teren zabudowy zagrodowej i usług
- 3) **KS** - teren obsługi komunikacji
- 4) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej
- 5) **KDR** - teren drogi transportu rolnego

2. Dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się :

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości ;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

3. W planie odstępuje się od ustalenia :

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki;
- 2) granic terenów pod budowę wielko powierzchniowych obiektów handlowych,
- 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 4) terenów górniczych,
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują i nie przewiduje się ich wyznaczenia na obszarach objętych zmianami w planie.

4. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone niniejszym planem.

5. Na terenach o których mowa w ust.1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi i budowlami oraz dokonać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, małą architekturę oraz zieleń towarzyszącą;

3) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi;

4) przy sytuowaniu budynków i ich rozbudowie należy respektować linie zabudowy określone na rysunku planu .

6. Przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu budynku istniejącego.

7. Do realizacji zabudowy mieszkaniowej należy zastosować tradycyjne materiały budowlane cegłę, drewno, zaprawę tynkarską.

8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się sytuowania od frontu działki ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych .

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi na obszarach objętych zmianami w planie:

1) Na terenach MN dopuszcza się wyłącznie usługi związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców (bytowe);

2) w budynkach stosować rozwiązania zapobiegające lub ograniczające niską emisję do powietrza, w tym szczególnie:

a) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne;

b) wykorzystywać energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków, w tym szczególnie energię słoneczną, geotermalną, pompy ciepłe;

3) miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko;

4) miejsca postoju samochodów i inne, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, w tym szczególnie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, należy zapewnić:

a) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

b) wyposażenie w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;

5) ścieki sanitarne:

a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;

b) teren oznaczony symbolem KS należy wyposażyć w urządzenia podczyszczające ścieki ( separator) przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego lub do wód i do ziemi;

- 6) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, z prowadzeniem działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk; postępowanie z odpadami innymi, w tym niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) wyklucza się składowanie odpadów na miejscu ich wytwarzania;
- 8) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, terenami chronionymi są tereny oznaczone symbolami: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MR, U - teren zabudowy zagrodowej i usług.
- 9) zabudowa mieszkaniowa lokalizowana przy drogach o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego powinna posiadać podwyższone standardy ochrony akustycznej budynków, które inwestor winien uwzględnić w projekcie budynku.

§ 7. 1. W granicach obszarów objętych ustaleniami nie występują obiekty objęte ochroną i wpisane do rejestru zabytków, natomiast położone są w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ochroną jako historyczny układ miejski.

2. Planowana zabudowa nie może pod względem wysokości przesłaniać zabudowy historycznej.

3. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 3.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Na obszarach zmian w planie za przestrzeń publiczną uznaje się teren planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD na rysunku zmiany w planie nr 2 .

2. Należy zastosować ogrodzenie frontowe od strony drogi publicznej o wysokości na podmurówce nie przekraczającej 1,50m.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 9. 1. Dopuszcza się scalenie i podział na nowe nieruchomości w granicach terenu oznaczonego symbolem MN na rysunku zmiany w planie nr 2; na pozostałych terenach objętych zmianą w planie podział terenu nie wymaga uprzedniego scalenia nieruchomości.

2. Scalanie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających terenów o różnych rodzajach przeznaczenia określone w planie; dopuszcza się scalanie części nieruchomości położonych na wyznaczonym w planie terenie.

3. Scalenie nieruchomości a następnie ich podział może być dokonany pod warunkiem zachowania:

- a) powierzchnia działki budowlanej od 700m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej oraz od 500m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- b) szerokości frontu nowych działek budowlanych nie mniejszej niż 18m, ale nie większej niż 35m dla zabudowy wolnostojącej oraz od 14m do 20m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) posiadających dostęp do drogi publicznej,
- d) kąt położenia granicy działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić min.45°,
- e) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w pkt. a, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu; linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielania.

4. Przy podziale i wydzieleniu terenu pod inwestycje należy uwzględnić planowany sposób zabudowy i zagospodarowania przy czym front wydzielanej działki nie powinien być mniejszy niż 25m.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszarów objętych zmianą w planie jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) istniejącą i planowaną siecią dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym planie oraz planowaną drogą KDD wyznaczoną na rysunku zmiany w planie nr 2;
- 2) nowe zjazdy na drogi publiczne z terenów objętych zmianą, ich usytuowanie, jego projekt oraz budowa lub przebudowa istniejących – możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nowe drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

**§ 11.** 1. Ustala się obowiązek uzbrojenia obszarów objętych zmianą w planie w sieć: wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną, powiązane z infrastrukturą techniczną poza obszarami objętymi zmianami w planie.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz ochrony pożarowej, wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej i na miejscową oczyszczalnię ścieków; dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzanie ścieków do zbiorników wybieralnych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Wody opadowe i roztopowe:

- 1) nie zanieczyszczone – odprowadzać do gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z powierzchni zanieczyszczonych – odprowadzić do urządzeń kanalizacyjnych lub do wód lub do ziemi, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych w granicach obszarów objętych zmianą w planie oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej.

5. Dopuszcza się:

- 1) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia realizować wyłącznie jako podziemne powiązane z siecią energetyczną poza obszarami objętymi zmianami w planie;

6. Zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł indywidualnych, zasilanych paliwami stałymi, gazem, energią elektryczną lub z ekologicznych źródeł ciepła.

7. Dostęp do systemu łączności telekomunikacyjnej poprzez:

- 1) przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci;
- 2) budowę kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych, stacji i urządzeń telefonii bezprzewodowej;
- 3) w granicach terenów MN i MR,U dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

**§ 12.** 1. Usuwanie odpadów:

- 1) bytowych i komunalnych – na gminne składowisko odpadów; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach w sposób selektywny, wynikający z ich składu fizyko - chemicznego i bezpieczny dla środowiska;
- 2) niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia;

2. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarach zmian w planie, wykorzystywać gospodarczo do ukształtowania terenu inwestycji, lub w miejscach wskazanych przez burmistrza gminy.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 5.**

**Przeznaczenie wyznaczonych terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania**

**§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 2 symbolem MN ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zielen, obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 3) dopuszczalne – usługi bytowe.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej ; dopuszczalne jako obiekty dobudowane do budynku mieszkalnego lub wolnostojące pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy działki;
- 3) budynki gospodarcze i garaże sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego;
- 4) w granicach działki dopuszcza się sytuowanie jednej wolnostojącej wiaty, zadaszenia, altany lub przydomowej oranżerii o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz altan i przydomowych oranżerii w odległości min. 1,5m od granicy działki;
- 6) linia zabudowy :
  - a) nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych 6,0m od drogi KDD;
  - b) dla pozostałych obiektów wyznaczona tylną elewacją budynku mieszkalnego;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy - do 35%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki,
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,4m, zalecana 1,2m;

**3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ład przestrzennego:**

- 1) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
  - b) dobudowanego budynku gospodarczego lub garażu max.4,8m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max. 9m do kalenicy dachu,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych ( wiaty, zadaszenia, altany, przydomowe oranżerie ) – max. 3m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max. do 6m do najwyższej położonego punktu dachu,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynków podstawowych od 9m do 18m;
- 2) dachy :
  - a) dach budynków przeznaczenia podstawowego - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
  - b) kalenica dachu - pierwszego budynku usytuowana prostopadle lub równoległe do frontu działki , następnych budynków w zależności od pierwszego budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę,
  - c) pokrycie - dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko- podobnej ; wskazane zastosowanie jednakowego koloru pokrycia ceglatego lub grafitowego,

d) pozostałych obiektów budowlanych - nawiązujący formą i materiałem pokrycia do dachu budynku podstawowego;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

**§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 3 symbolem MN ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zieleń, obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 3) dopuszczalne – usługi bytowe.

#### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) możliwość podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania parametrów określonych w §9 ust.3 i zapewnienia dostępności do drogi publicznej;
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; dopuszcza się wydzielenie działki wyłącznie pod budynek usługowy;
- 3) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej; dopuszczalne jako obiekty dobudowane do budynku mieszkalnego lub wolnostojące pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy działki;
- 4) budynki gospodarcze i garaże sytuować jako wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego; dopuszcza się lokalizację zespołu 4-6 garaży na zapleczu zabudowy;
- 5) w granicach działki dopuszcza się sytuowanie jednej wolnostojącej wiaty, zadaszenia, altany lub przydomowej oranżerii o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz altan i przydomowych oranżerii w odległości min. 1,5m od granicy działki;
- 7) linia zabudowy :
  - a) obowiązująca dla budynku podstawowego jak określono na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce wyznaczona tylną elewacją budynku mieszkalnego;
- 8) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy do 35%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki;
- 9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,4m, zalecana 1,2m;

#### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ład przestrzennego:**

- 1) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
  - b) dobudowanego budynku gospodarczego max.4,8m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max. 9m do kalenicy dachu,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych ( wiaty, zadaszenia, altany, przydomowe oranżerie ) – max. 3m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max. do 6m do najwyższej położonego punktu dachu,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynków podstawowych od 9m do 18m;
- 2) dachy :
  - a) dach budynków przeznaczenia podstawowego - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
  - b) kalenica dachu usytuowana równolegle do frontu działki ,



c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko- podobnej; wskazane zastosowanie jednakowego koloru pokrycia ceglatego lub grafitowego,

d) pozostałych obiektów budowlanych nawiązujący formą i materiałem pokrycia do dachu budynku podstawowego;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 4 symbolem KS ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe - teren obsługi komunikacji;

2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa, usługi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1) na terenie dopuszczalna jest lokalizacja garaży na samochody i inne pojazdy, utwardzonych parkingów dla postoju oraz zabudowy mieszkaniowej dla prowadzącego działalność, a także usług ( naprawy i diagnostyki) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej;

2) zagospodarowanie uzupełniające : budynki administracyjno – biurowe, zieleń, infrastruktura techniczna;

3) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla prowadzącego działalność; możliwość połączenia funkcji mieszkalnej z funkcją administracyjno – biurową lub usługową;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni dróg publicznych; na terenie między liniami rozgraniczenia pasa drogowego a linią zabudowy możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu do 80 %;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;

7) zjazdy na drogi publiczne indywidualne zgodnie z warunkami techniczno – budowlanymi;

8) miejsca postojowe i drogi komunikacji wewnętrznej utwardzone; dopuszcza się stosowanie nawierzchniowych elementów ażurowych przepuszczających wody opadowe i umożliwiające porost trawy oraz nasadzenia zieleni w miejscach zapewniających zacienienie miejsc postojowych.

### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego :**

1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych , nie więcej niż 11,0m w kalenicy;

2) możliwość wykorzystania parteru na część administracyjno – biurową lub usługową oraz poddasza na cele użytkowe mieszkalne;

3) geometria dachu:

a) w budynkach niemieszkalnych jedno lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych dopuszczalne płaskie (z pochyleniem zapewniającym sprawne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ),

b) w budynku mieszkalnym lub mieszkalno – usługowym dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o połaciach nachylonych pod kątem 30 - 45°.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : 15%.

**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 5 symbolem :MR, U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej i usług;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące ( budynki gospodarcze, w tym inwentarskie , budynki garażowe, magazynowe, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, budowle rolnicze, miejsca postojowe, mała architektura, infrastruktura techniczna ).

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1) istniejąca zabudowa gospodarcza może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb;

2) obsada zwierząt gospodarskich w budynkach inwentarskich o obsadzie do 60 DJP;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu do 60 % ;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% ;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 6,0m od krawędzi jezdni drogi KDR;
- 6) dopuszczalne sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki a także przy granicy z działką sąsiednią;
- 7) w przypadku prowadzenia działalności usługowej w zagospodarowaniu terenu przewidzieć nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla samochodów i 5 dla rowerów; usytuowanie miejsc parkingowych należy przewidzieć w północnej części działki wraz z wjazdem dla klientów z istniejącej drogi KDR.

### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego :

- 1) budynki mieszkalne:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynku od 9m do 18m;
  - 2) dachy :
    - a) dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
    - b) kalenica dachu usytuowana równolegle do frontu działki,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko- podobnej;
  - 3) budynki inwentarskie:
    - a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza na składowanie zboża i siana, lecz nie więcej niż 11,0m w kalenicy,
    - b) dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia 5-25°;
  - 4) budynki pozostałe ( garażowe, gospodarcze, magazynowe):
    - a) jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 5,60m w kalenicy,
    - b) dach – jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia 5-20°,
    - c) możliwość łączenia funkcji budynku ( np. garażowo – magazynowego ),
    - d) zbiorniki na ścieki hodowlane oraz płyty obornikowe należy wykonać szczelne aby nie powodowały przenikania zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych,
    - e) ścieki hodowlane i obornik należy zagospodarować jako nawóz naturalny w ramach prowadzonej gospodarki polowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : 10%.

## Rozdział 6.

### Ustalenia dla terenów komunikacji

#### § 17. 1. KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, dla której ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy dojazdowej ( D);
  2. Dla drogi , o której mowa w ust.1 ustala się:
    - 1) szerokość pasa drogowego – od 6 – 10m;
    - 2) szerokość jezdni min.4,5m;
    - 3) drogę można realizować bez krawężników a nawierzchnie i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni;
    - 4) drogę zakończyć placem manewrowym.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : nie wymaga ustalenia .

§ 18. 1. **KDR – teren drogi transportu rolnego**, rozumiana jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1 ustala się:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od osi drogi.
3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : nie wymaga ustalenia.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 19.** 1. Do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

2. Na terenach objętych zmianą nie przewiduje się lokalizacji urządzeń i obiektów tymczasowych; prowadzenie nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie może utrudniać lub uniemożliwiać realizacji ustaleń planu.

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

**§ 20.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002r. ( ogł. Dz. Urz. Woj. Op. Nr 103, poz.1348) z późn. zmianami w zakresie ustaleń dla wyznaczonych terenów objętych niniejszą uchwałą.

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/104/2012  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 31 stycznia 2012 r.  
Zalacznik1.pdf

**Załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/104/2012

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 31 stycznia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn i wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice, 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 ze zm.) w związku z art.7 ust.1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U z 2001 r. nr 142, poz.1591 ze zm.), art.167 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych ( Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz.2104 ze zm.) - Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

Realizacja zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn i wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice określonych na rysunkach zmian w planie nr 2-5 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. Dla nowego przeznaczenia terenów objętych zmianą w planie zostało uwzględnione istniejące i planowane wyposażenie miasta oraz wsi w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej. Planowana nowa zabudowa wraz z budową niezbędnej infrastruktury drogowej i sieci technicznej zostanie wykonana na koszt własny inwestora z możliwością włączenia do istniejącej sieci drogowej i infrastruktury technicznej miasta .

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/104/2012

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 31 stycznia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie do uchwały nr XVI/104/2012 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 31 stycznia 2012 roku w sprawie uwag wniesionych do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyna i wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Wołczynie, wobec braku uwag wniesionych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 10 października 2011r. do 10 listopada 2011 r. i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj do dnia 02 grudnia 2011 roku - odstępuje od rozstrzygnięcia w zakresie , o którym mowa w art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**