

**UCHWAŁA NR III/20/2015
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 28 stycznia 2015 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), 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, w powiązaniu z uchwałą nr XXVIII/201/2013 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu 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 XXXV/261/2013 z dnia 25 września 2013 r. Rada Miejska w Wołczynie uchwala co następuje:

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. 0,4 ha) ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmującego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 218.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, obowiązujący 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. 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 Wołczynie;
- 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) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;

- 6) **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.

Rozdział 2.

Przeznaczenie podstawowe terenów

§ 4. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu objętego planem oraz oznaczonego na rysunku planu literami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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.

Rozdział 3.

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

§ 6. 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 realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

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.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

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

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 8. 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;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić równolegle do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych bądź równolegle do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń;
- 4) 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) 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,
 - c) 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.

Rozdział 6.

Ustalenie stawki procentowej

§ 9. 1. Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 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,

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 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, którego 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 piesze,
- 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 – 0,7,
 - 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.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

§ 12. 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 2 do Uchwały Nr III/20/2015

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 28 stycznia 2015 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/20/2015

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 28 stycznia 2015 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 14 października 2014 r. do dnia 12 listopada 2014 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 3 grudnia 2014 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.).