

**UCHWAŁA NR VI/43/2015  
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 22 kwietnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLV/334/2014 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres i przedmiot ustaleń planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, przyjętego uchwałą Nr XXXIX/270/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 kwietnia 2002 r. z późn. zm., zwaną dalej planem.

2. Granice terenów objętych planem określone są na rysunkach w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwane dalej rysunkami planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki planu w skali 1:1000: numer 1 i numer 2, stanowiące integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 3. 1.** W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) terenów górniczych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) granic pomników zabytkowe i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem.

§ 4. 1. Na rysunkach planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica terenów objętych zmianami w planie,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające:
  - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - b) kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) linie energetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV ze strefą ochronną.

## **Rozdział 2. Definicje i zasady ogólne**

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

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku;
- 3) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni, a w przypadku braku jedni od linii rozgraniczających z terenem komunikacyjnym, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,50 m;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku na całej długości oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu: elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,50 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych i budowli rolniczych;
- 6) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m;

- 8) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 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 (stanowiąc więcej niż 60% powierzchni terenu) i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone, jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną;
- 11) **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 10 m<sup>2</sup>;
- 12) **stawka procentowa** – stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 13) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (nie zawierająca przybudówek, garaży);
- 14) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 15) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 16) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 17) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 18) **usługi podstawowe** – usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze;
- 19) **zabudowa zagrodowa** – budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz urządzeniami technicznymi; zabudowa łącząca funkcje mieszkaniową z rolniczą;
- 20) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich budynki gospodarcze, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe a także obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: parkingi i garaże (trwale związane z gruntem), wiaty, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę uzupełniającą wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;
- 21) **obiekty i urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia budowlane związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym budynki inwentarskie, silosy, płyty gnojowe;
- 22) **nośnik reklamowy** – wolnostojąca budowla jak np. konstrukcja, stelaż słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak bander, billboard i megaboard, a także reklamy o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup> umieszczane na innych obiektach budowlanych.

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

- 1) działka budowlana, 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 niewymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
  - 3) 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.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

**§ 6. 1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

### **Rozdział 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7. 1.** Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 4) budynki na działce budowlanej należy sytuować w sposób następujący:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej równoległe względem drogi,
  - b) dla pozostałej zabudowy równoległe lub prostopadle względem drogi lub granicy działki.
- 5) dla budynków mieszkalnych wprowadza się zasadę nawiązania skalą, bryłą, proporcjami oraz materiałami wykończeniowymi do zabudowy historycznej.

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania:
  - a) nośników reklamowych na obszarze objętym planem, rozumianych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 22,
  - b) wszelkich nośników reklamowych, jako namalowanych na ścianach budynków, podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania ich na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie tablic informacyjnych, szyldów i reklam, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt. 22 na elewacjach budynków i na szybach otworów okiennych, w pasie usytuowanym do wysokości dolnej krawędzi otworów okiennych piętra budynku,

- b) tablice informacyjne, szyldy i reklamy, o których mowa w pkt. 2a, nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji budynku, na której są zawieszane oraz nie więcej niż 40% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9. 1.** Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MNU ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska wymagane jest bądź może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 3) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji;
- 2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu:
  - a) zabudowa zagrodowa – RM: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MNU: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i kopalin, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej; zdjętą próchniczną warstwę gleby należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej (urządzonej).

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10. 1.** Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** :

- 1) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy realizacji nowej zabudowy należy utrzymać miejscową tradycję budowlaną i kompozycyjną, w harmonii z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną wsi.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 11. 1.** W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, a także zapewnienia zjazdu z drogi, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i wymagań przeciwpożarowych określonych przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierjno-technicznej;
- 6) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielania.

4. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:

1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:

a) minimum 2000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy zagrodowej;

2) szerokość frontu działki powinna wynosić:

a) od 30 m do 70 m – dla zabudowy zagrodowej.

5. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust. 4, nie obowiązują dla wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.** 1. Ustala się zakaz zabudowy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV, tj. w odległości wynoszącej 6 m od skrajnego przewodu roboczego linii, w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii niskiego napięcia 0,4 kV, tj. w odległości wynoszącej 3 m od skrajnego przewodu roboczego linii, w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RM.1 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem kolejowym (południowa granica terenu) ustala się:
  - a) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy z obszarem kolejowym,
  - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy z obszarem kolejowym wymaga uzgodnień z zarządcą linii kolejowej.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 13.** 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielem terenu;

- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci w uzgodnieniu z ich zarządcami.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich terenów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia ujęte w § 12 ust. 1 pkt. 1 i 2 planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza rozbudowę gminnej sieci wodociągowej ;
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny;
- 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;
- 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie sieci telekomunikacyjnej.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 10.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 14.** 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie zagrodowej,
  - c) zieleń,
  - d) miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą oraz budowę budynków służących produkcji rolnej, gospodarczych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; odległości od pozostałych granic działki oraz od innych budynków i budowli należy zachować zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; budynki towarzyszące i gospodarcze należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego;
- 3) dopuszcza się realizację budynków w granicy z działką sąsiednią w przypadku realizacji na tejże działce budynków stanowiących odbicie lustrzane (ta sama linia zabudowy, powierzchnia i wysokość zabudowy oraz kształt i pokrycie dachu);
- 4) dla lokalizacji budynków i budowli obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust.1;
- 5) wprowadza się:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 40 DJP,
  - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,45;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie normuje się;



8) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,5;

9) dla budynków mieszkalnych ustala się:

- a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych z czego druga kondygnacja to poddasze użytkowe, wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 do 7 m, wysokość kalenicy budynku 7 do 12m,
- b) dachy dwu lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia połaci 30-45° z dopuszczeniem okien połaciowych, kryte dachówką ceramiczną karpiówką lub materiałem dachówkopodobnym imitującym w/w dachówki w kolorach ceglonym lub grafitowym matowym, do wykończenia elewacji należy użyć czerwonej cegły, okładziny imitującej ceglany elewację lub tynku, zakaz używania okładzin PCV; kolorystyka budynków tynkowanych w kolorach piaskowych, kremowych, ugrzowych lub beżach,
- c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do frontu działki,
- d) szerokość elewacji frontowej – od 10 do 16 m z zachowaniem ustaleń ust. 3 pkt. 2,
- e) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku,

10) dla budynków inwentarskich i towarzyszących (gospodarczych i garażowych) ustala się:

- a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych z czego druga kondygnacja to poddasze użytkowe lub nieużytkowe, wysokość kalenicy budynku 5 do 10 m,
- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 5-45°, kryte materiałem nawiązujących do budynku mieszkalnego,
- c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu działki,
- d) wysokość budowli rolniczych – do 15 m, chyba że przepisy szczególne wykluczają taką możliwość.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem miejscowym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia, w wysokości 30%.

**§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU.1**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi podstawowe;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - c) zieleni,

d) miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; odległości od pozostałych granic działki oraz od innych budynków i budowli należy zachować zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 4) dla lokalizacji budynków i budowli obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust.1 pkt.2;
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,30;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – do 30%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 0,5;
- 8) dla istniejącego budynku mieszkalnego ustala się:
  - a) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych z czego trzecia kondygnacja to poddasze użytkowe, wysokość do górnej krawędzi i wysokość kalenicy budynku – bez zmian,
  - b) kształt dachu oraz kąt nachylenia połaci – bez zmian, z zachowaniem istniejącego wykuszu dachowego i dopuszczeniem lustrzanej realizacji wykusza na północnej połaci dachu, pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze ceglastym,
  - c) elewacja budynku – zachowanie ozdobnych elementów elewacji tj. ceglanych narożników i obramowań otworów okiennych i drzwiowych (w przypadku ocieplenia budynku dopuszcza się kafelki ceglane) w kolorze zbliżonym do koloru pokrycia dachu; kolorystyka tynku budynku w kolorze piaskowym; zakaz używania okładzin PCV,
  - d) szerokość elewacji od strony południowej – bez zmian,
  - e) zakaz realizacji nowych przybudówek takich jak: części gospodarcze, garaże, ganki, zewnętrzne klatki schodowe.
- 9) w przypadku rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ustala się:
  - a) rozbudowa wyłącznie przy północnej ścianie budynku przy czym wschodnia ściana rozbudowy musi być przedłużeniem ściany budynku podstawowego,
  - b) wysokość rozbudowy – trzy kondygnacje nadziemne z czego trzecia kondygnacja to poddasze użytkowe, wysokość do górnej krawędzi i wysokość kalenicy budynku – jak w istniejącym budynku,
  - b) kształt dachu oraz kąt nachylenia połaci – jak w budynku podstawowym przy czym główna kalenica rozbudowywanej części usytuowana prostopadle do kalenicy budynku podstawowego, pokrycie dachu jak w budynku podstawowym,
  - c) elewacja – zbliżona do budynku podstawowego.
- 10) dla budynków towarzyszących (gospodarczych i garażowych) ustala się:
  - a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, wysokość kalenicy budynku do 5 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, kryte materiałem nawiązujących do budynku mieszkalnego,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem miejscowym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia, w wysokości 30%.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

**§ 16.** W granicach zmiany planu traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/270/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 kwietnia 2002 r. z późn. zm.

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

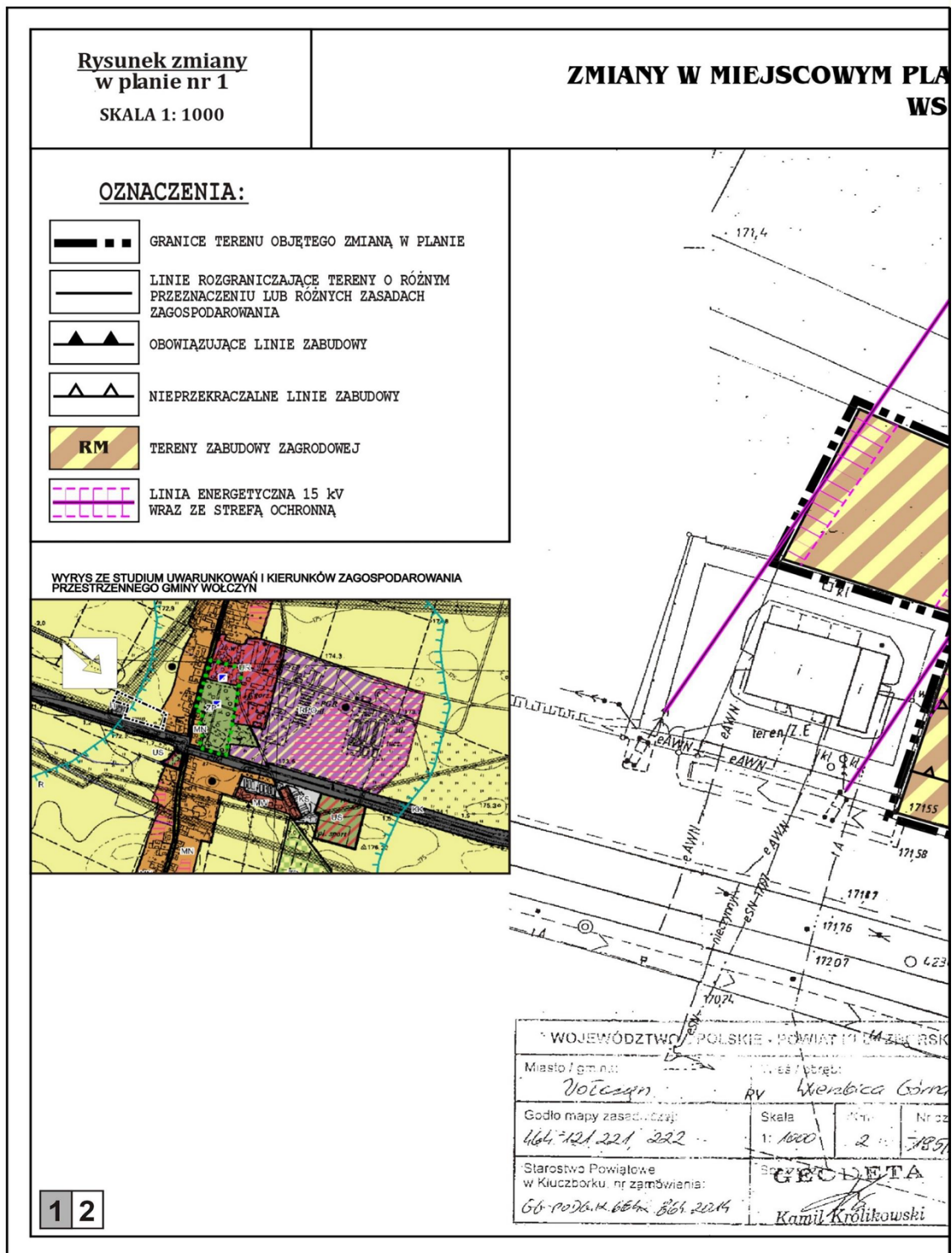
**§ 18. 1.** Uchwała wchodzi w życie w po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/43/2015  
 Rady Miejskiej w Wolczynie  
 z dnia 22 kwietnia 2015 r.

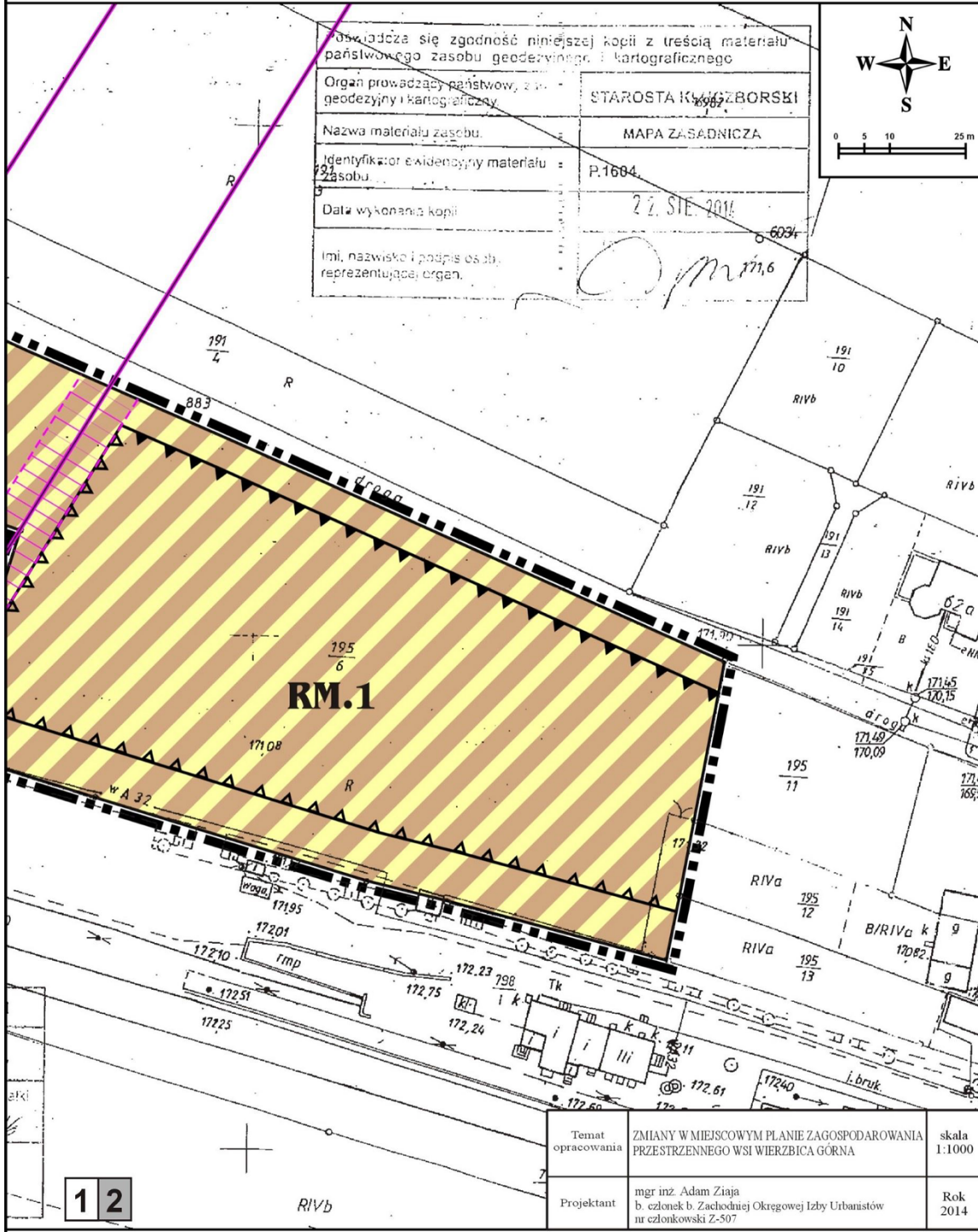
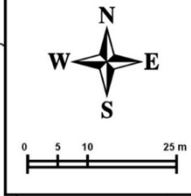
Rysunek planu nr 1 część 1



**PLAN PRZESTRZENNY  
I WIERZBICA GÓRNA**

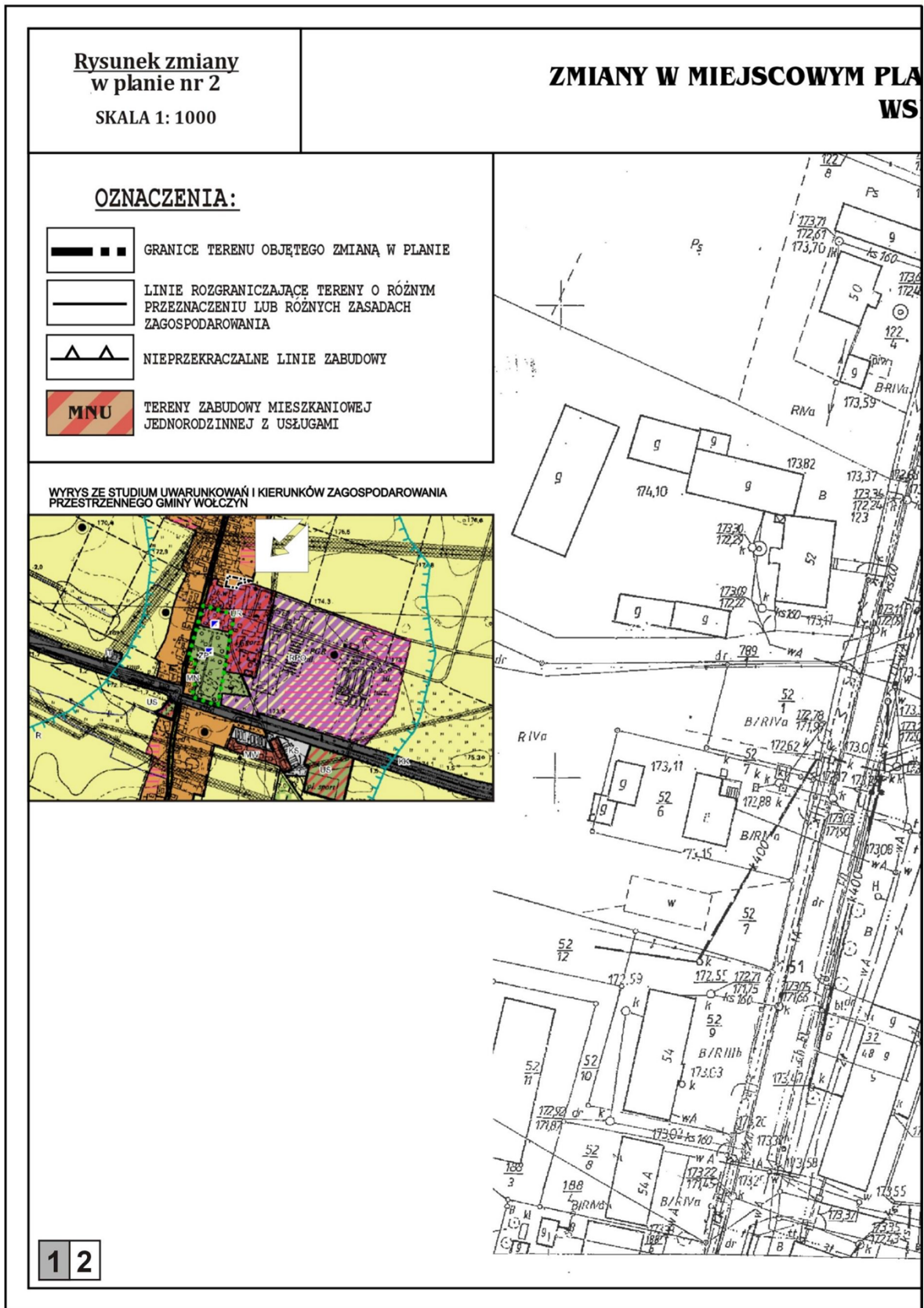


Oświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KWIECZBORSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1604
Data wykonania kopii	22.01.2011
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ.	



1 2

Temat opracowania	ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WIERZBICA GÓRNA	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziąja b. członek b. Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr członkowski Z-507	Rok 2014



Rysunek planu nr 2 część 2



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/43/2015

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 22 kwietnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy projekt zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XLV/334/2014 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 24 września 2014 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2015 r. do 17 marca 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 08 kwietnia 2015 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy, do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna **nie wniesiono uwag**.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/43/2015

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 22 kwietnia 2015 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna wskazuje, iż gmina nie poniesie jakichkolwiek wydatków związanych z realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wygeneruje dochody dla budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości wyłącznie w przypadku przystąpienia do realizacji nowej zabudowy.

2. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż uchwalenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna jest neutralne z punktu widzenia gospodarki finansowej gminy.