

**UCHWAŁA NR XXXIV/255/2013  
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405.), oraz uchwały nr XXI/144/2012 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn przyjętego uchwałą nr XXVI/163/97 z dnia 27 czerwca 1997 r.

**Rada Miejska w Wołczynie  
uchwala  
zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów zainwestowania wsi Komorzno**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 1.**

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, zwana dalej planem (o powierzchni łącznej ok. 3 ha) ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów:

- 1) terenu ogrodów i sadów oznaczonych symbolem RO, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 276/2, o powierzchni ok. 0,12 ha
- 2) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RZ, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 278, o powierzchni ok. 0,26 ha
- 3) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 301/5, o powierzchni ok. 0,27 ha
- 4) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 156/4, o powierzchni ok. 0,56 ha
- 5) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 156/14, o powierzchni ok. 0,37 ha
- 6) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 156/15, o powierzchni ok. 0,39 ha
- 7) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 156/16, o powierzchni ok. 0,39 ha
- 8) terenu użytków rolnych oznaczonych symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 156/17, o powierzchni ok. 0,47 ha.

**§ 2.**

**Załączniki do uchwały**

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunki planu w skali 1:1000, numer 1 i numer 2, obowiązujące w zakresie ustalonych:
  - a) granic obszaru objętego planem,
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symboli terenu,
  - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – 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.

#### Słownik pojęć

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno,
  - 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) **strefie obsługi technicznej lub strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
    - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
    - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
  - 6) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
  - 7) **symbolu lub symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol zawierający cyfrę i literę (litery) lub wyłącznie literę, w którym cyfra oznacza kolejny obszar objęty opracowaniem zaś litera (litery) to określone w § 4 przeznaczenie podstawowe terenu,

### § 4.

#### Przeznaczenie podstawowe terenów

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **R** – tereny rolnicze

### § 5.

1. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych a także terenów górniczych;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.
- 3) zasad dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasad dotyczących systemu komunikacji.

## **§ 6.**

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

1. Realizację zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 należy spełniać poprzez:
  - 1) realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie,
  - 2) 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.

## **§ 7.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. W granicach obszaru objętego zmianą znajduje się stanowisko archeologiczne nr 46 (punkt osadniczy) prawnie chronione.
2. Prace ziemne na stanowisku i w jego bezpośrednim otoczeniu należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego.

## **§ 8.**

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

1. Na obszarze objętym planem nie występują prawnie chronione formy ochrony przyrody.
2. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z przepisami szczególnymi oraz obowiązującym w gminie planem gospodarki odpadami.
3. Tereny oznaczone w planie symbolem **MN** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **§ 9.**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5.; rozbudowa sieci infrastruktury technicznej nie może naruszać ustaleń planu;
  - 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić równoległe do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

- 4) wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się strefy obsługi technicznej oraz strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w obrębie stref zgodnie z § 9,
- 5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej realizowanych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.
2. Ustala się szczegółowe zasady budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej:
- 1) system wodno – kanalizacyjny:
- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych,
  - b) ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej na gminną oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem jak w lit. c,
  - c) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków; minimalna pojemność zbiornika bezodpływowego w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej czternastodniowy okres gromadzenia nieczystości, z uwzględnieniem liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji,
  - d) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych; z terenów użytkowanych i przeznaczonych pod obsługę komunikacyjną (tereny parkingów oraz placów manewrowych) winny być one wstępnie oczyszczone,
- 2) system energetyczny:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: realizowane jest poprzez sieć średniego i niskiego napięcia; ustala się możliwość przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci (kablowych i napowietrznych), w tym stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
  - b) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się budowę sieci gazowej; do czasu realizacji sieci gazowej możliwe jest zasilanie instalacji w budynkach gazem płynnym z butli oraz ze zbiorników gazu płynnego,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: realizacja z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów ciepłych,

## **§ 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

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

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

## **§ 11.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

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

## **§ 12.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

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

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

1) powierzchnia wydzielanych działek nie mniejsza niż:

- a) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 700 m<sup>2</sup> 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,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale 60 do 120 stopni.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

## **§ 13.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

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

2) przeznaczenia zabronione:

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

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,05; maksymalna – 0,8

- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 40%;
- e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym,
- f) parametry wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – powierzchnia nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
- g) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działek,
- h) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego minimum 6 m oraz jezdni o szerokości co najmniej 4 m,
- i) 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 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu o funkcji innej niż mieszkaniowa,

#### **§ 14.**

##### **Tereny rolnicze**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** których przeznaczenie podstawowe to tereny rolnicze, ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) pasieki, uprawy sadownicze,
- c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli wymienionych w punkcie 1;

#### **Rozdział 3.**

##### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 15.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wołczyn.

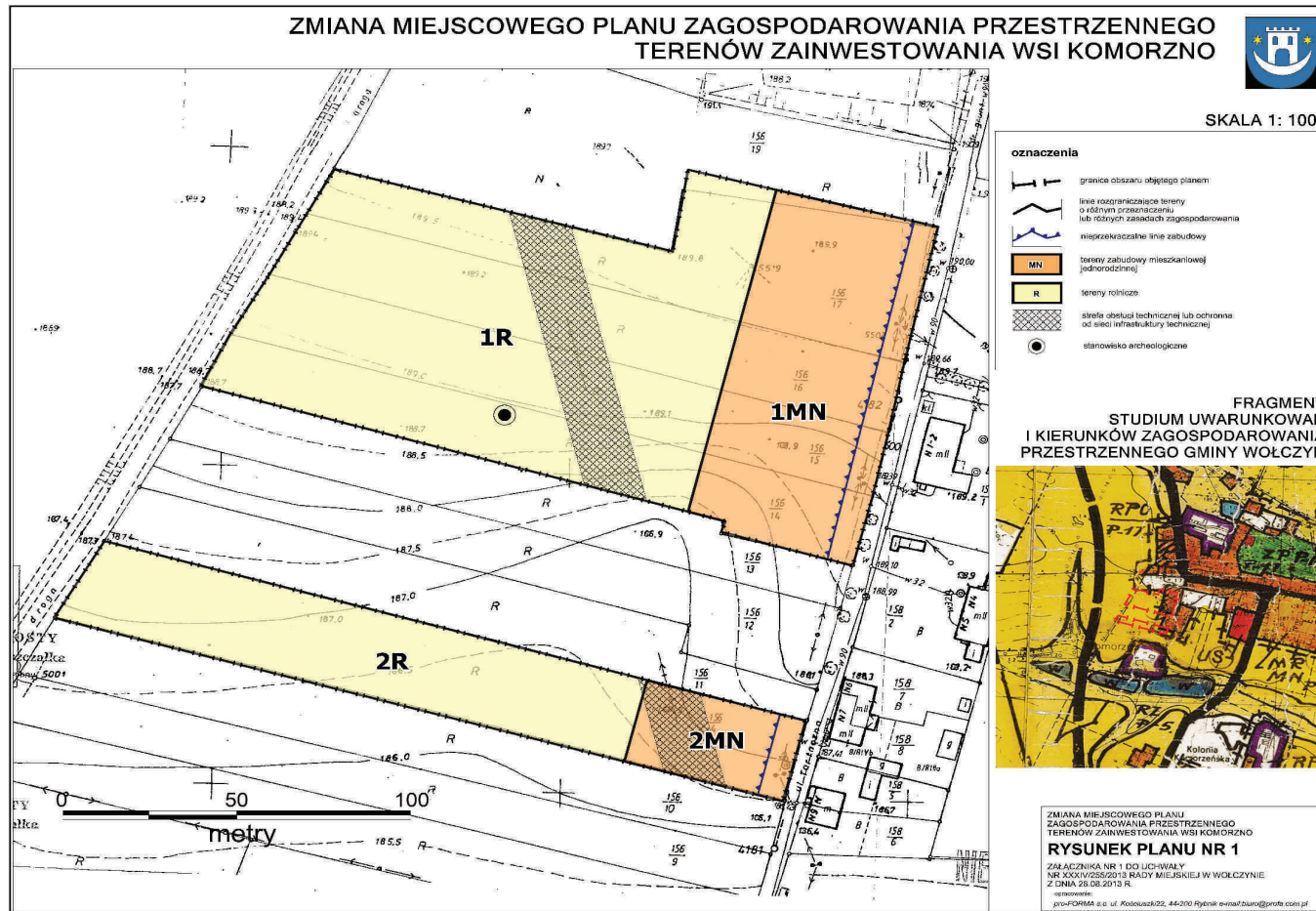
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**

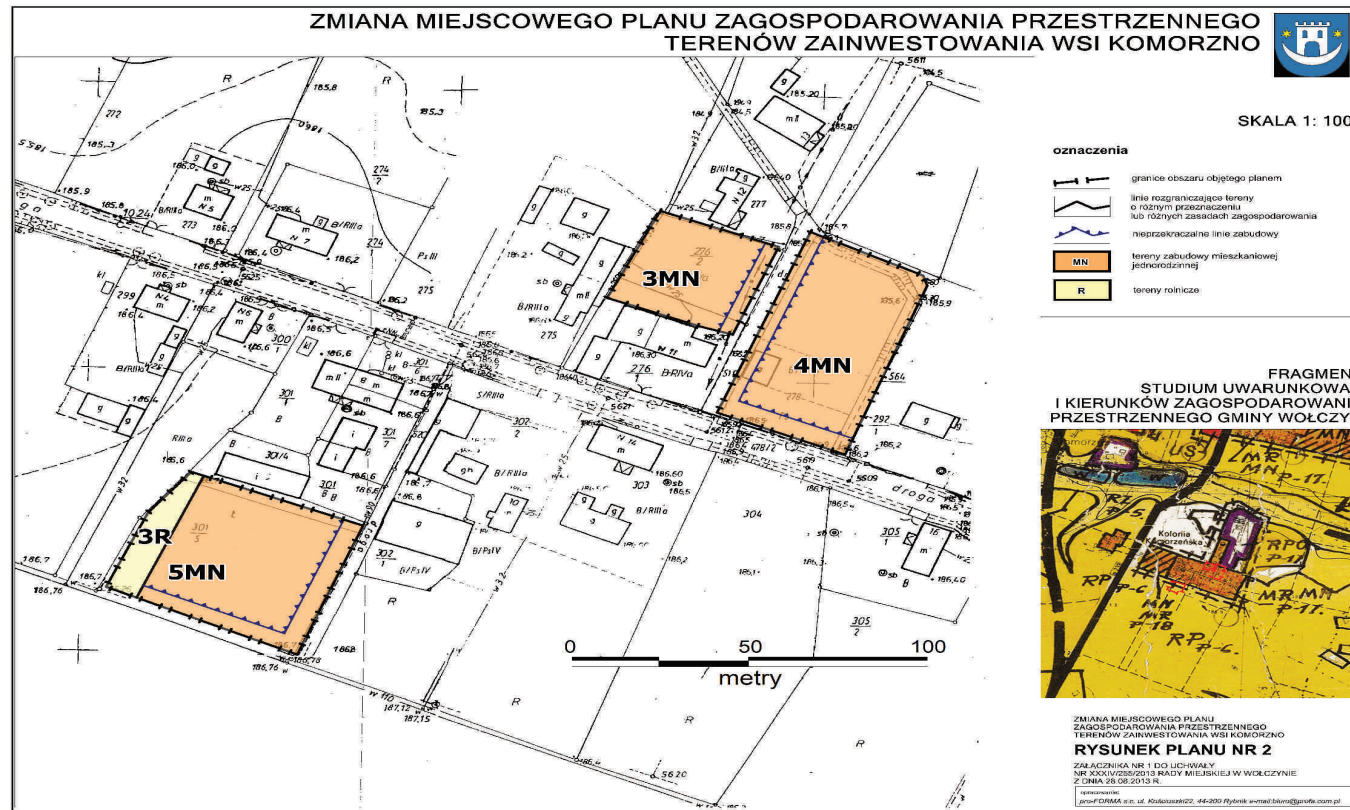
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/255/2013  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 28.08.2013 r.

Rysunek nr 1 załącznika nr 1 do uchwały



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/255/2013  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 28.08.2013 r.

Rysunek nr 2 załącznika nr 1 do uchwały





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/255/2013  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 28.08.2013 r.

### **Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Rada Miejska w Wołczynie, po zapoznaniu się z oświadczeniem Burmistrza Wołczyna informującym, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu i 14 dni po zakończeniu wyłożenia 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 (Dz.U. 2012 poz. 647 ze zm.).

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/255/2013  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 28.08.2013 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

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

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

Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**