

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/178/2020 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 września 2013 r.

§ 2. 1. W uchwale Nr XIV/122/2007 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2008 r. Nr 7 poz. 201), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 13 w pkt 2 po literze b) dodaje się litery c) i d) które otrzymują brzmienie:

- „c) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych,
- d) dopuszcza się budowę nowych obiektów i budynków garażowych”

2) w § 13 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

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

- a) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,3,
 - maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,
 - minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- b) zasady kształtowania zabudowy budynków mieszkalnych:
 - wysokość – do 12 m,
 - liczba kondygnacji – do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - geometria dachu – dach płaski o nachyleniu połaci do 12° kryty dowolnym pokryciem,
 - dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu z płaskiego na wysoki, dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 30° – 40°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- c) zasady kształtowania zabudowy pozostałej zabudowy:
 - wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 4 m,
 - liczba kondygnacji – jedna,
 - w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie;
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5mp/1 lokal mieszkalny,
 - w przypadku realizacji miejsc parkingowych należy zapewnić miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, lecz nie mniej niż 1,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;
- e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.”

3) w § 13 pkt 6 litera d) otrzymuje brzmienie:

„d) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku gdyby nie było to możliwe, na teren własny do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,”.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 3 do zmienianej uchwały, o której mowa w § 2 ust. 1, pozostaje bez zmian.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 2) załącznik nr 2 – 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołczynie.

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr XXVIII/178/2021 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmianę planu miejscowego opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu, poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Zmiana planu obejmuje teren zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem 3.1.MW. Na terenie tym obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, przyjęta uchwałą Nr XIV/122/2007 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 28 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2008 r. Nr 7 poz. 201).

Z uwagi na fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice był wielokrotnie zmieniany, a zmiany tworzone były jak nowe plany, odniesiono do ustaleń zmiany planu z 2007 r. który to tekst planu stanowi niezależny dokument względem planu podstawowego.

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej z ul. Leśnej 7-7a w Wołczynie, w sprawie umożliwienia realizacji boksów magazynowych w zabudowie szeregowej oraz budynków garażowych.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie ustaleń dla terenu 3.1.MW, w związku z czym nie było konieczności dokonywania zmian w części graficznej planu podstawowego i wprowadzania rysunku planu do niniejszej zmiany, jednakże zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowano załącznik nr 3 zawierający dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej (GML).

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 31 sierpnia 2022 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób indywidualnych (wnioski wpłynęły przed rozpoczęciem procedury planistycznej), zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Wołczyna, na podstawie art. 48 i art. 57 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kluczborku z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. dokumentu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ..... z dnia r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kluczborku pismem nr NZ.9022.1.7.2022.MCh z dnia 21.10.2022 r. uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w projektu zmiany planu.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od dnia 2022 r. do 2022 r. Burmistrz Wołczyna wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami

przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 2022 r. Do projektu zmiany planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wołczyn.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W niniejszej zmianie planu uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

- 1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania;
- 2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojskowe Centrum Rekrutacji Oddział Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;
- 9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;
- 10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb z zachowaniem zasad uniwersalnego projektowania, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;
- 12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru miasta i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn* przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 z dnia 25 września 2013r. oraz są zgodne z pkt. 7.1.2. *Oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wołczyn z wymogami określonymi w art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawartego w Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn, przyjętej uchwałą Nr VII/42/2011 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 20 kwietnia 2011 r., sporządzoną na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu nie obejmuje żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.