

Uchwała nr .....  
 Rady Miejskiej w Wołczynie  
 z dnia .....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Wierzbica Dolna.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458), Rada Miejska w Wołczynie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn, uchwała co następuje:

## Rozdział 1

### PRZEPISY OGÓLNE

#### § 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Wierzbica Dolna, zat. uchwałą Nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r., w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RP i RZ, z przeznaczeniem pod rozbudowę siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym:
  - części działek nr 159 i 160/2;
  - części działki nr 219/2.

#### § 2

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunki zmiany planu w skali 1:2000 (załączniki nr 1 i 2);
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik nr 3);
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 4);
3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:
  - 1) granice zmiany planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna;

#### § 3

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym: MR, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - g) zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 4

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:
  - 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze;
  - 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W tekście zmiany planu nie zawarto ustaleń odnoszących się do zagadnień, o których mowa w ust. 1.

#### § 5

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć uchwałę nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna;
- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie funkcjonalne;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć określony niniejszą uchwałą inny sposób przeznaczenia terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym w zakresie między innymi: handlu, gastronomii, rzemiosła, rozrywki, napraw sprzętu AGD i elektronicznego, napraw obuwia i odzieży, doradztwa prawnego – finansowego i ubezpieczeniowego, obsługi turystycznej i inne tego typu;
- 8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć substancje i energie wprowadzane do środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, pola elektromagnetyczne, utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, powodujące przekroczenia określonych w przepisach szczególnych standardów jakości środowiska;
- 9) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;

- 10) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy rozbudowie budynków istniejących;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię, jaką wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, bez uwzględnienia elementów wystających poza obrys budynku, w tym balkonów, okapów, gzymsów, przy czym powierzchnię zabudowy terenu lub działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach tego terenu lub tej działki.
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

## ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

### § 6

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MR** na załączniku graficznym nr 1 i 2, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: **tereny zabudowy zagrodowej**, obejmujące budynki mieszkalne, mieszkalno – inwentarskie, inwentarskie, gospodarcze, garaże, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, budowle rolnicze, ogrody i sady przydomowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
  - a) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych wbudowanych lub w formie obiektów wolnostojących, z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz z wyjątkiem usług handlu, gastronomii i rozrywki o powierzchni użytkowej lokalu większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu, lecz nie mniej niż:
    - 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem Lm;
    - 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem Zo.
  - b) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących lub dobudowanych (dotyczy budynków niemieszkalnych), przy czym obowiązuje zasada stosowania dla obiektów o tych samych funkcjach zbliżonych - wspólnych cech w zakresie: formy architektonicznej, geometrii dachu i jego pokrycia oraz stosowanych materiałów budowlanych;
  - c) dla projektowanych obiektów obowiązuje zachowanie wymaganych odległości określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w granicach terenów MR nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
  - b) dopuszcza się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanie-

- czyszczenia powietrza, wody i gleby - nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
- c) dopuszczalna obsada zwierząt hodowlanych w gospodarstwie rolnym – do 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w terenie na działce nr 219/2 oraz do 40 DJP w terenie na działkach nr 159 i 160/2, przy czym obiekty inwentarskie powinny być sytuowane w głębi tych terenów w maksymalnie największej odległości od frontu działki;
  - d) przed rozpoczęciem budowy ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone i odpowiednie jej zagospodarowanie;
  - e) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,
  - f) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań tj. odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię o uregulowanym statusie formalno-prawnym (obowiązuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków);
  - g) wody opadowe należy odprowadzać do gruntu w ramach terenów nieutwardzonych lub do zbiorników retencyjnych;
  - h) ścieki hodowlane i obornik należy zagospodarować jako nawóz naturalny w ramach prowadzonej gospodarki polowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 26 lipca 2000r. o nawozach i nawożeniu (Dz.U. nr 89, poz. 991 z późn. zm.).
  - i) gospodarkę cieplną dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej;
  - j) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku,
  - k) zasad ochrony krajobrazu kulturowego nie ustala się.
- 5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) należy zastosować ogrodzenie frontowe od strony drogi publicznej wyłącznie ażurowe o wysokości zharmonizowanej z wysokością ogrodzenia na działkach sąsiednich, z dopuszczeniem ogrodzenia na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60 cm.
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) w granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;
  - b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku.
- 7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do wartości 0,40,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % ogólnej powierzchni terenu,
  - c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m
  - d) liczba kondygnacji:
    - dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
    - dla budynków niemieszkalnych – nie więcej niż 2 kondygnacje;
  - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może przekraczać 16 m;
  - f) geometria dachu:
    - w budynku mieszkalnym - dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe z zalecanym usytuowaniem kalenicy głównej:
      - prostopadle do frontu działki (dotyczy terenu na załączniku nr 1);
      - równolegle do frontu działki (dotyczy terenu na załączniku nr 2),
    - o połaciach nachylonych pod kątem  $30^{\circ}$  –  $50^{\circ}$ , z możliwością realizacji lukarni i okien połaciowych,
    - w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (z pochyleniem zapewniającym sprawne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
  - g) pokrycie dachu wysokiego - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

# WIEŚ WIERZBICA DOLNA

Skala 1:2000



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, zat. Uchwałą nr XVII/115/99 Rady Miejskiej w Wotocynie z dnia 29 grudnia 1999r.

Załącznik graficzny nr 2  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Wotocynie  
z dnia .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
G M I N Y  
W O T O C Z Y N  
Skala 1:20 000



Granice terenu objętego  
ustaleniami zmienny planu



## LEGENDA

- Oznaczenia ogólne**
- granice obszaru objętego zmiennym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - MR symbol terenu
- Oznaczenia regulacyjne**
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenu**
- MR tereny zabudowy zagrodowej

## OPISANIE

- mg. Urbanist. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wotocin  
miejscowości Wotocin
- GRANICE OPISANEGO TERENU
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
  - LINIE ZABUDOWY
  - STREŻY WYMIAROWE
  - TERENY PRZEMYSŁOWO-WYDAROWE
  - TERENY OSIEDLOWI I INNEGO PRZODUCIWI WOTOCIN
  - TERENY URZĄDZ. POLDOWYCH
  - TERENY LAS. I PAŚNINOWYCH
  - TERENY WOD. OPIKARSTWA
  - TERENY ZABUDOWY WIELKOPŁYNOŚCIOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY JEDNORÓDNIKOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - TERENY WZGLĘD. OSIEDL. WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. HANDEL. WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. GOSPOD. WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. WZGLĘD. WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. SPORTOWE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. INNE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. PARKOWE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. CALVIAR. WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. DROG. WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. ENERGETYCZNE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. TRANSPORTOWE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. KULTURALNE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. KONTAKTOWE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. WYDAROWE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. WYDAROWE WOTOCIN
  - TERENY WZGLĘD. WYDAROWE WOTOCIN

Opisano	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Dolna	Skala	1:2000
Przebieg	WIEŚ WIERZBICA DOLNA dr. nr 219/2, k.m.1	Strona	1/2
Autor	mgr Jacek Tabor i mgr 1699	Rok	2009
Opisano graficznie	mgr Jacek Tabor	Zamówca	Urząd Gminy Wotocin

# WIEŚ WIERZBICA DOLNA

Skala 1:2000

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Wotczynie z dnia .....

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zaінwestowania wsi Wierzbica Dolna, zat. Uchwałą nr XVII/116/99 Rady Miejskiej w Wotczynie z dnia 29 grudnia 1999r.

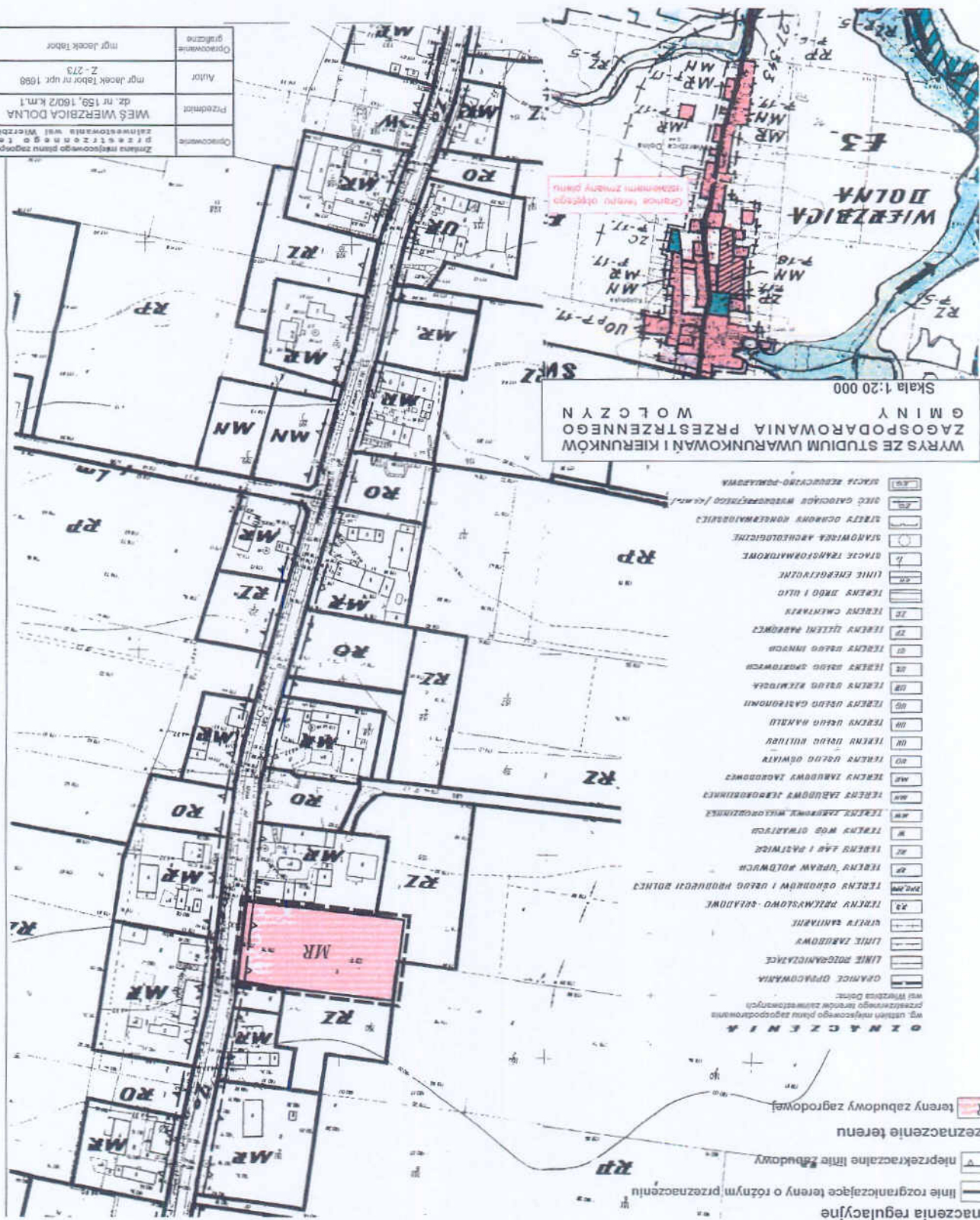
## LEGENDA

- Oznaczenia ogólne
- granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- symbol terenu
- MR tereny zabudowy zagrodowej
- Oznaczenia regulacyjne
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenu

- ### ZNACZENIA
- wg. uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zaінwestowania wsi Wierzbica Dolna:
- GRANICE ODPRAWIANIA
  - LINIE ZABUDOWY
  - WYKAZ KANALIZACJI
  - TERENY PRZEMYSŁOWO-ROZDOWE
  - TERENY OSOBNIKÓW I USŁUG PRODUKCYJNO-ROZDOWYCH
  - TERENY URZĄDÓW KULTURY
  - TERENY FAKI I RAZOWE
  - TERENY WOS OTWARCZA
  - TERENY ZAPRAWY WIELKOPŁYNOJ
  - TERENY ZABUDOWY ZAKŁADÓW
  - TERENY USŁUG OŚWIATY
  - TERENY USŁUG KULTURY
  - TERENY USŁUG HANDELU
  - TERENY USŁUG GASTRONOMII
  - TERENY USŁUG KEMIOLOGII
  - TERENY USŁUG INNYCH
  - TERENY ZIELNI PARKÓW
  - TERENY CMENTARZY
  - TERENY PRÓD I UZDÓ
  - LINIE ENERGETYCZNE
  - BUDYSAI ZANFARMACJOWE
  - KANOWISIA ARCHEOLOGICZNE
  - TERENY OSOBNIKÓW KONZERNALNYCH
  - SIĘC GABIOŁÓW WISZĄCZYCH (cm/m)
  - SIĘC ZŁUDCZYNO-POWIAZOWA

WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLFZYN

Skala 1:20 000



Opisowanie	Przedmiot	WIEŚ WIERZBICA DOLNA	Skala	1:2000
Opisowanie	Przedmiot	dz. nr 159, 160/2 k.m.1	Rok 2009	
Opisowanie	Przedmiot	mgr Jacek Tabor nr upr. 1688	Zatwierdzenie	
Opisowanie	Przedmiot	mgr Jacek Tabor	Wzrost	