

**UCHWAŁA NR III/13/2010
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 29 grudnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna ,
uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Wołczynie Nr XXXIX/270/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (JT Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) , art. 20, ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871) art. 51. ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r., Nr 42, poz. 340, Nr 84, poz. 700, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 145) . oraz uchwały Rady Miejskiej w Wołczynie Nr XXVI/ 212/ 2009 z dnia 19 lutego 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna,- po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wołczynie Nr XXVI/163/97 z dnia 27 czerwca 1997 r., - uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wołczynie Nr XXXIX/270/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.- w zakresie:

- 1) części terenu o powierzchni ok. 0,10 ha, położonego w środkowym rejonie wsi, w sąsiedztwie linii kolejowej Nr 143 Kalety Wrocław i zabudowy wielorodzinnej , oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem ZI, z przeznaczeniem pod zieleń izolacyjną, -stanowiącego część działki o numerze ewidencji geodezyjnej – 254/18 W zmianie planu przedmiotowy teren przeznaczają się pod zabudowę usługową z przeznaczeniem na handel i gastronomię i oznacza symbolem U/HG
- 2) części terenu o powierzchni ok. 0,30 ha położonego w południowej części wsi w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej,- oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem US – z przeznaczeniem pod usługi sportowo – rekreacyjne,- stanowiącego część działki o numerze ewidencji geodezyjnej 98/7. W zmianie planu przedmiotowy teren przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową i oznacza symbolem MN

§ 2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu Nr 1 dla terenu oznaczonego symbolem U/HG, w skali 1:2000 przyjętej zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wołczynie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu , - stanowiący Załącznik Nr 1,
- 2) rysunek zmiany planu Nr 2 dla terenu oznaczonego symbolem MN w skali 1:2000 przyjętej zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wołczynie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, - stanowiący Załącznik Nr 2,
- 3) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany planu – Załącznik Nr 3
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń zmiany planu, - Załącznik Nr 4

§ 3. 1. Zadaniem zmiany planu jest określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów objętych zmianą planu.

2. Zakres problemowy zmiany planu oparty na wymogach określonych w art. 15 ust. 1 i ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi,
- 2) zasady zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego, określone przez parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3. Na terenach objętych zmianą planu nie występują pozostałe pozycje wymienione w art. 15 ustawy, - w związku z czym nie zostały objęte ustaleniami zmiany planu.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach zmiany planu są:

- 1) granice terenów objętych zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenu,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne
- 4) ustalenia obowiązującego planu miejscowego na obszarach stykowych z terenami objętymi zmianą planu

§ 5. 1. Na terenach objętych zmianą planu występują użytki rolne klasy IV i V o powierzchni łącznej ok. 0,40 ha. W trybie obowiązujących przepisów nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Teren ujęty na rysunku Nr 1 stanowi własność prywatną,- teren ujęty na rysunku Nr 2 stanowi własność Państwowej Agencji Rolnej.

§ 6. Treść uchwały ujęta została w czterech rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz kształtowania ładu przestrzennego
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 7. 1. Przyjęte w uchwale pojęcia, nazwy i określenia należy rozumieć następująco:

- 1) **teren** – obszar funkcjonalny wyznaczony w zmianie planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczenie podstawowe lub funkcja podstawowa** – przeznaczenie które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym,
- 3) **urządzenia towarzyszące** – zagospodarowanie towarzyszące funkcji podstawowej, jak zaplecze parkingowo-garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawowa funkcją terenu ,
- 4) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** , - budynek mieszkalny jednorodzinny, lub zespół budynków, wolnostojący lub bliźniaczy, zawierający nie więcej niż cztery mieszkania,
- 5) **usługi nieuciążliwe** ,- usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic przeznaczenia terenu.
- 6) **linia rozgraniczająca obowiązująca** , -linia oznaczająca granice obowiązującego przeznaczenia terenu,
- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** ,- linia zamykająca obszar , na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu

i związanymi z nimi urządzeniami. Podstawę odniesienia stanowi obrys zewnętrzny rzutu budynku, łącznie z trwale związanymi elementami, jak schody, werandy, przedsionki, podcienie, arkady, kolumny itp.

- 8) **powierzchnia zabudowy**, -powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki na terenie objętym liniami rozgraniczającymi,
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy**, - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wyrażony procentowo,
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna**, -grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe w postaci oczek wodnych,
- 11) **wysokość zabudowy**, - wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku – do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku, liczona bez kominów, masztów i anten .

2. Pojęcia nie zdefiniowane w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Na terenach objętych zmianą planu ustala się następujące formy przeznaczenia terenu oznaczone na rysunkach odrębnymi symbolami literowymi:

- 1) U/HG – teren zabudowy usługowej z przeznaczeniem na handel i gastronomię , - przedstawiony na rysunku Nr 1
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej przedstawiony na rysunku Nr 2

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem U/HG ustala się następujące warunki i zasady określające przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe -zabudowa usługowa, z przeznaczeniem na handel i gastronomię
- 2) przeznaczenie uzupełniające:- urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej o charakterze gospodarczym i małej architektury
- 3) dopuszcza się , jako uzupełnienie przeznaczenia terenu - inne usługi nieuciążliwe.

2. Ustala się następujące obowiązujące wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 60 %
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) od granicy terenów kolejowych – minimum 10 m
 - b) od drogi klasy D - 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogę przyjętą z ustaleń obowiązującego planu miejscowego
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa podstawowa - do 12 m,- maksimum dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - b) zabudowa towarzysząca - do 3 m
- 5) geometria dachów:
 - a) zabudowa podstawowa- wskazane dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35 – 45 °, kryte dachówką lub materiałem ceramicznym o podobnej fakturze i estetyce. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania konstrukcji dachu odpowiadające funkcji obiektu, spełniające wysokie walory estetyczne
 - b) zabudowa towarzysząca - kształt i pokrycie dachów dostosowane do funkcji i otoczenia.
- 6) miejsca parkingowe – w ilości 1 miejsce na 35 m² powierzchni użytkowej usług plus 1 miejsce w przypadku usytuowania mieszkania.
- 7) Nasadzenia drzew i krzewów od strony terenów kolejowych wymaga zachowania minimalnej odległości 20 m od osi najbliższego toru.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) odprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi,
- 3) zagospodarowania terenu w sposób uciążliwy dla terenów sąsiednich w zakresie hałasu, przykrych zapachów, spływu wód opadowych i uciążliwej obsługi transportowej,
- 4) zagospodarowania terenu graniczącego z terenami kolejowymi w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 5) lokalizacji nośników reklamowych niezwiązanych z funkcją terenu.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MN ustala się następujące warunki i zasady określające przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe,- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające,- urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej o charakterze gospodarczym i małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 4) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na określonych niżej warunkach:
 - a) bezpośredni dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - b) minimalna wielkość działki budowlanej - 800,0m²
 - c) minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m

2. Ustala się następujące, obowiązujące na każdej działce wskaźniki urbanistyczno – architektoniczne:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 0,35,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 % powierzchni całej działki,
- 3) linia zabudowy wg oznaczeń na rysunku zmiany planu- minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę klasy L obowiązującą na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna,
- 4) wysokość zabudowy – do 9,0 m - maksymalnie dwie kondygnacje łącznie z poddaszem,
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 45° kryte dachówką,
- 6) miejsca parkingowe - 1 miejsce na 1 mieszkanie plus 1 miejsce w przypadku występowania usług.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) odprowadzania bezpośrednio do ziemi ścieków bytowych,
- 3) zagospodarowania terenu w sposób uciążliwy dla działek sąsiednich, w zakresie hałasu, przykrych zapachów, spływu wód opadowych i obsługi transportowej
- 4) budowy ogrodzeń z monolitycznych prefabrykatów betonowych, bez prześwitów.

Rozdział 3.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej

§ 11. Zasady ochrony środowiska i dóbr kultury

1. **Ochrona przyrody i krajobrazu.** Na terenach objętych zmianą planu, ani w ich bliskim otoczeniu nie występują obszary podlegające ochronie prawnej. Położenie terenów w obszarze zainwestowanym wsi wskazuje na potrzebę zachowania lokalnych walorów krajobrazowych poprzez niskie wskaźniki intensywności zabudowy, ograniczenie wysokości zabudowy i wysoki udział terenów biologicznie czynnych. Ustalenia w tym zakresie zawierają warunki i zasady zagospodarowania określone w § 9 i § 10 niniejszej uchwały.

2. Ochrona wód podziemnych

- 1) Zakazuje się wszelkich form zagospodarowania, które mogłyby powodować zanieczyszczenie wód podziemnych.
- 2) Ścieki bytowe i zanieczyszczone wody opadowe winny być odprowadzane do sieci kanalizacyjnej.

3. Ochrona czystości powietrza.

- 1) Zakazuje się wszelkich form zagospodarowania, które mogłyby powodować ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza.
- 2) Systemy grzewcze winny spełniać wysokie standardy ekologiczne w zakresie stosowanych urządzeń i rodzaju paliw.

4. Ochrona przed nadmiernym hałasem.

- 1) Na terenach objętych zmianą planu obowiązują dopuszczalne normy hałasu dla terenów mieszkaniowych i usług niepublicznych,- określone w przepisach szczególnych.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem U/HG, położonym w sąsiedztwie terenów linii kolejowej Nr 143 - należy liczyć się z występującym doraźnie hałasem ponadnormatywnym.

5. Ochrona przed promieniowaniem niejonizującym. Nie przewiduje się lokalizacji urządzeń i instalacji powodujących ponadnormatywne wartości promieniowania.

6. Gospodarka odpadami. Obowiązuje nakaz gromadzenia i segregowania odpadów na miejscu, a następnie wywóz na warunkach i zasadach obowiązujących we wsi.

7. Ochrona wartości kulturowych.

- 1) Na terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty wymagające ochrony prawnej. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych znaleziska archeologiczne podlegają ochronie i wymagają niezwłocznego zawiadomienia właściwej służby konserwatorskiej.
- 2) W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt,- na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

§ 12. Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Obsługę komunikacyjną i wjazd na teren oznaczony symbolem U/HG ustala się od strony istniejącej poza granicami objętymi zmianą planu drogi publicznej zakwalifikowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do klasy D,- według oznaczenia na rysunku zmiany planu.

2. Obsługę komunikacyjną i wjazd na teren oznaczony symbolem MN ustala się od strony istniejącej poza granicami objętymi zmianą planu drogi publicznej,- zakwalifikowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna do klasy L,- według oznaczenia na rysunku zmiany planu

3. Zabezpieczenie miejsc parkingowych obowiązuje według ustaleń zawartych w § 9 i 10 uchwały.

§ 13. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu wiejskiego na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych i zanieczyszczonych wód opadowych,- do wiejskiej sieci kanalizacyjnej, a następnie do oczyszczalni ścieków, - na zasadach określonych w planach kanalizacji wsi Wierzbica Górna.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

4. Zaopatrzenie w ciepło grzewcze,- z własnych wysokosprawnych urządzeń opartych na paliwach o niskiej emisji pyłów i gazów.

5. Zaopatrzenie w gaz sieciowy,- docelowo, na warunkach dostępnych we wsi.

6. Telekomunikacja,- na warunkach uzgodnionych z operatorami

7. Gospodarka odpadami, - gromadzenie i segregowanie na własnym terenie oraz wywóz na ogólnych zasadach obowiązujących we wsi.

8. Ochrona przeciwpożarowa, - na obydwu terenach objętych zmianą planu należy stosownie do potrzeb i obowiązujących przepisów szczególnych - zapewnić drogi pożarowe i dostęp do hydrantów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Zasady podziału i scalania nieruchomości

1. W przyjętych rozwiązaniach przestrzennych nie zachodzi potrzeba dokonywania podziału z urzędu.
2. W podziale terenu oznaczonego symbolem MN na działki budowlane obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

§ 15. Na podstawie art. 36 stawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości w przypadku jej zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia ,w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U/HG - 20 %
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN - 0 %

§ 16. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale, - tereny objęte zmianą planu pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 17. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 18. Tracą moc na terenach objętych zmianą planu ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolczynie Nr XXXIX/ 270 / 2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.

§ 19. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej gminy Wolczyn.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolczyna.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/13/2010

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 29 grudnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu .

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stwierdzam, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8.09. 2010r. do 8.10. 2010 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr III/13/2010

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 29 grudnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, - dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi WIERZBICA GÓRNA .

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - stwierdzam, że zawarte w projekcie rozwiązania i ustalenia nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak