

**UCHWAŁA NR XLV/331/2014  
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 27 sierpnia 2014 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 z póź. zm.) 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 XXXV/261/2013 z dnia 25 września 2013 r. Rada Miejska w Wołczynie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 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 oznaczonego symbolem RO, obejmującego działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 276/2, o powierzchni ok. 0,12 ha;
- 2) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RZ, obejmującego działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 278, o powierzchni ok. 0,26 ha;
- 3) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RP, obejmującego działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 301/5, o powierzchni ok. 0,27 ha;
- 4) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RP, obejmującego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 156/4, o powierzchni ok. 0,56 ha;
- 5) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RP, obejmującego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 156/14, o powierzchni ok. 0,37 ha;
- 6) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RP, obejmującego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 156/15, o powierzchni ok. 0,39 ha;
- 7) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RP, obejmującego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 156/16, o powierzchni ok. 0,39 ha;
- 8) terenu użytków rolnych oznaczonego symbolem RP, obejmującego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 156/17, o powierzchni ok. 0,47 ha.

**§ 2.** 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.** 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.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie podstawowe terenów**

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

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

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 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.

2. Realizację zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Wymogi, o których mowa w ust. 2 należy spełniać poprzez:

- 1) realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie;
- 2) realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

4. W obszarze planu zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych oraz realizacji okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków.

5. Na terenach o przeznaczeniu podstawowym **MN** ustala się zakaz lokalizacji reklam.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 6.** 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.

#### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

**§ 7.** 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 § 8;
- 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.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 8.** 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 niskiego napięcia nN – 6 m (po 3 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.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

**§ 9.** 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.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 10.** 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 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 11.** 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 pieszce,

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 – 0,7,
- 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) drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego minimum 6 m oraz jezdni o szerokości co najmniej 4 m,
- h) 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.

**§ 12.** 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 10.**

### **Ustalenia końcowe**

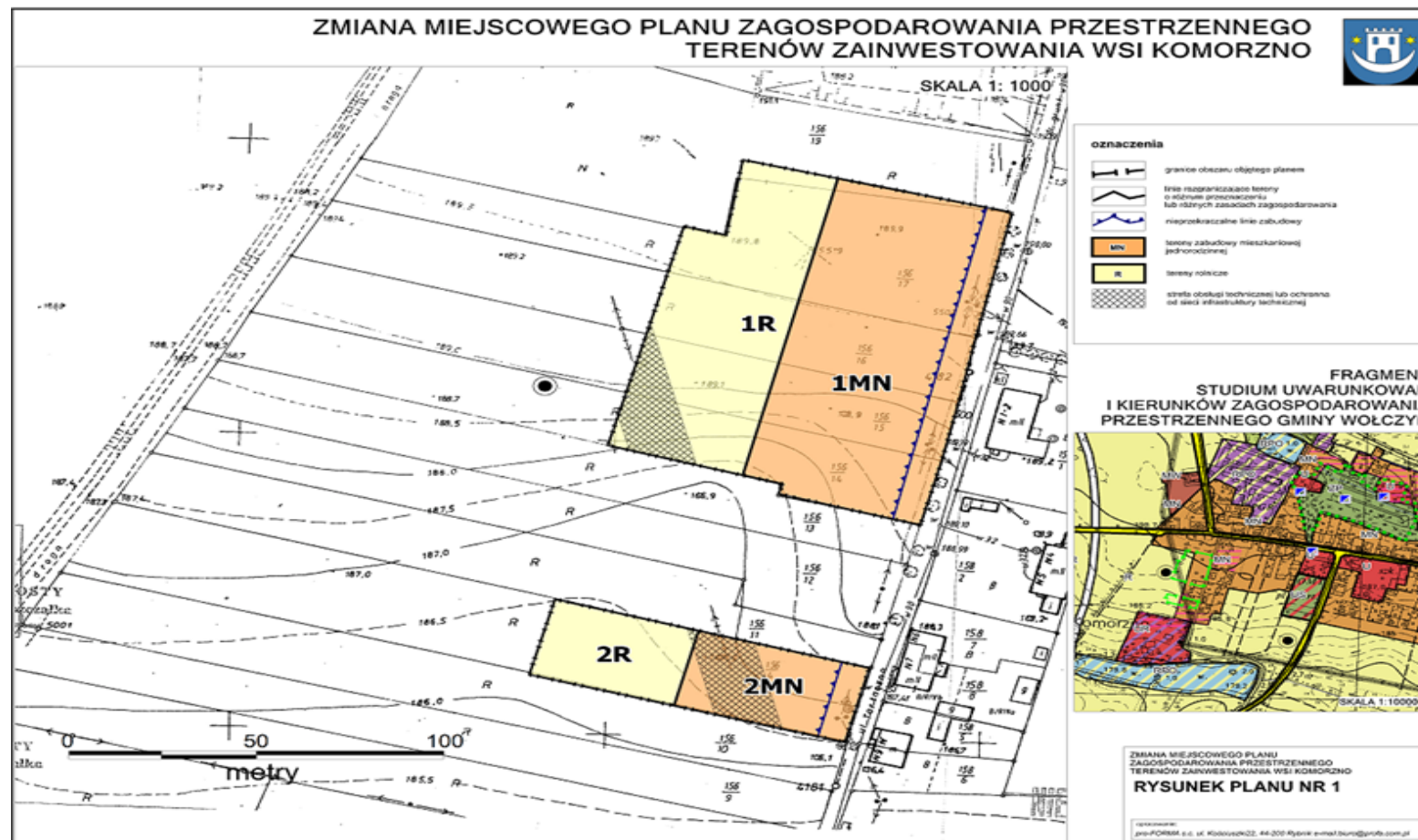
**§ 13. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

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

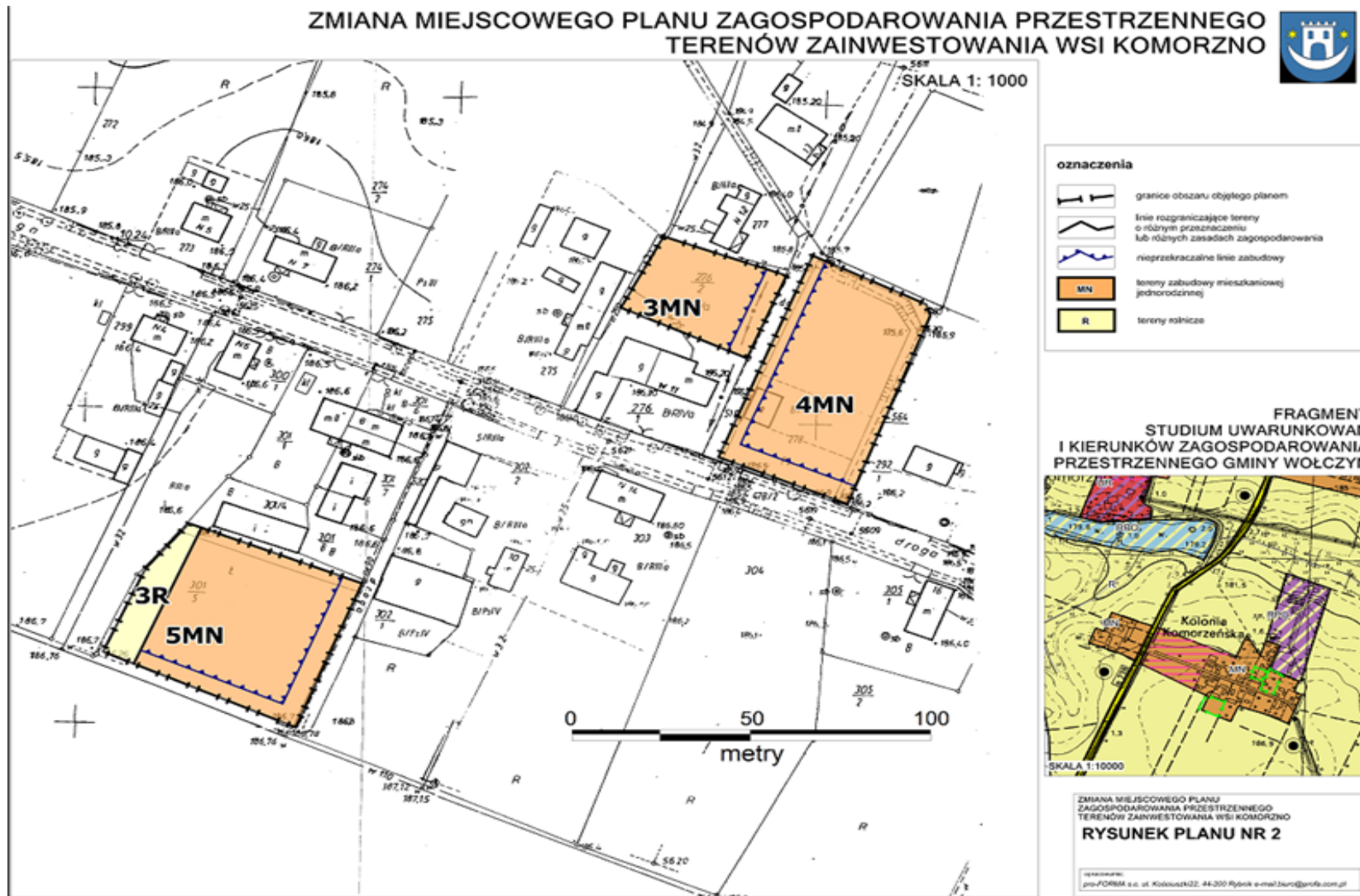
Przewodniczący Rady

**Waldemar Antkowiak**

Rysunek planu nr 1



Rysunek planu nr 2





### **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.).

**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.