



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 18 listopada 2014 r.

Poz. 2590

### UCHWAŁA NR XLVII/341/2014 RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia 29 października 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), oraz uchwały nr XXI/145/2012 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, w powiązaniu z uchwałą nr XXVIII/201/2013 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 lutego 2013 r., 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 Wierzbica Dolna, zwana dalej planem (o powierzchni ok. 1,16 ha) ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów:

- 1) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RP, obejmujący część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 406/4;
- 2) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RZ, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 248/1;
- 3) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 222/2;
- 4) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RP, obejmujący część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 219/2;
- 5) teren użytków rolnych oznaczony symbolem RP, obejmujący działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 163/4;
- 6) teren ogrodów i sadów oznaczony symbolem RO, obejmujący część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 204.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunki planu w skali 1:1000, numer 1 - 4, 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 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) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna;
- 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: strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne, 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) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze.

§ 5. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

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

### **Rozdział 3**

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

§ 6.1. Realizacje 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) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie;
- 2) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

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.

### **Rozdział 4**

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

§ 7.1. Na obszarze objętym planem nie występują prawnie chronione formy ochrony przyrody.

2. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z obowiązującymi w gminie planami gospodarki odpadami.

3. Tereny oznaczone w planie symbolem MN wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny MR jako tereny zabudowy zagrodowej.

### **Rozdział 5**

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

§ 8.1. 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 czteronastodniowy 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**

§ 9.1. 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 (15 kV) 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**

§ 10. 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**

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

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości 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,
  - d) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej;
- 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 i zagrodowej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale 60 do 120 stopni.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**, 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 piesze;
- 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,
  - i) dopuszcza się adaptację oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji rozbudowy i przekształceń istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w niniejszym planie.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR, 2MR, 3MR**, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa zagrodowa, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i pomieszczenia usługowe dla działalności usługowej i rzemieślniczej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) budynki inwentarskie, gospodarcze, garaże,
  - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne, place (w tym postojowe), chodniki, ścieżki piesze,
  - e) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - f) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe;

## 2) przeznaczenia zabronione:

a) garaże dla samochodów ciężarowych;

## 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m,

b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,01; maksymalna – 0,7,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%,

e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachów spadzistych – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym,

f) powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – nie mniejsza niż 1200 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,

i) dopuszcza się adaptację oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji rozbudowy i przekształceń istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w niniejszym planie.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, 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**

§ 15.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

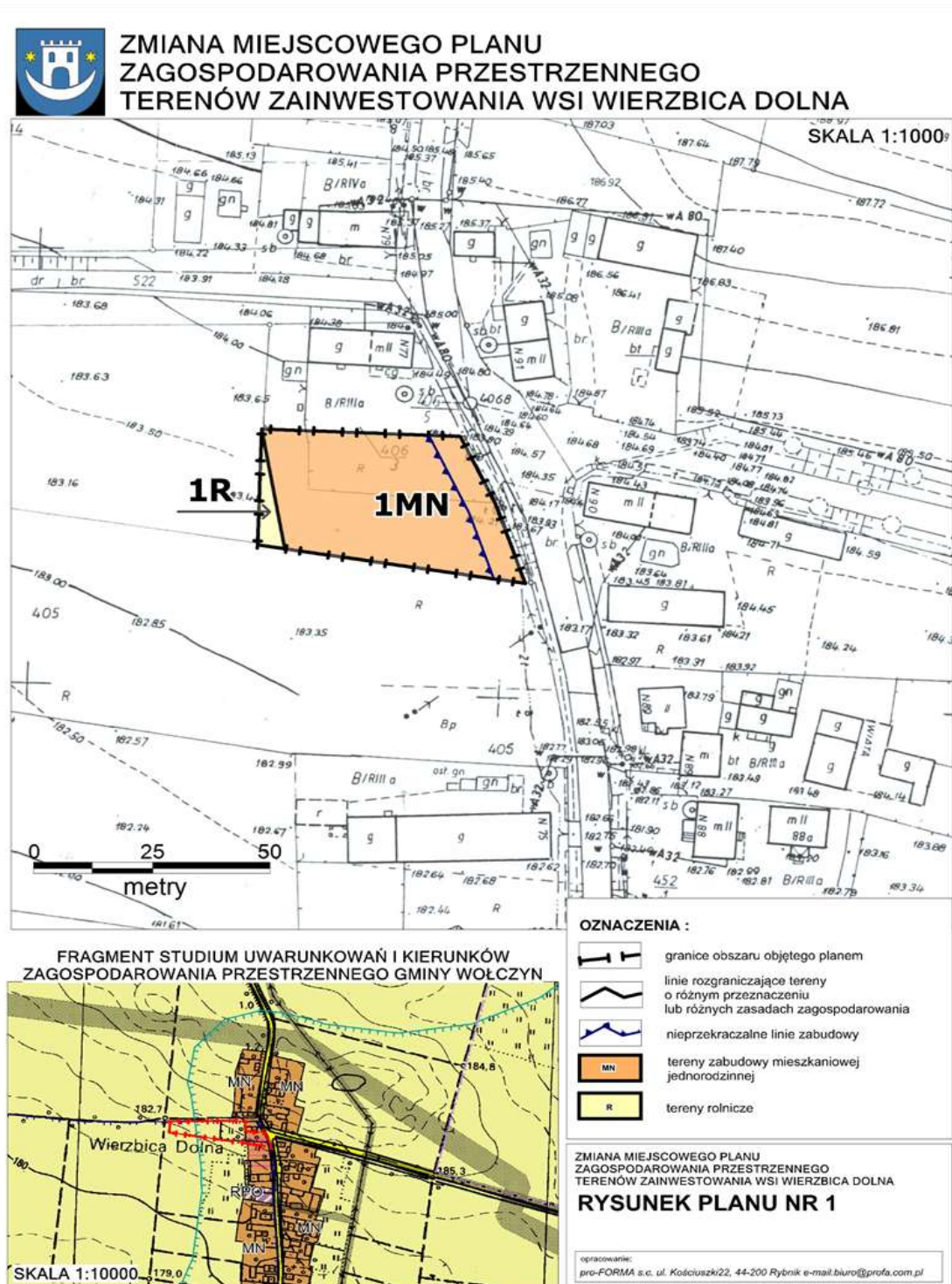
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

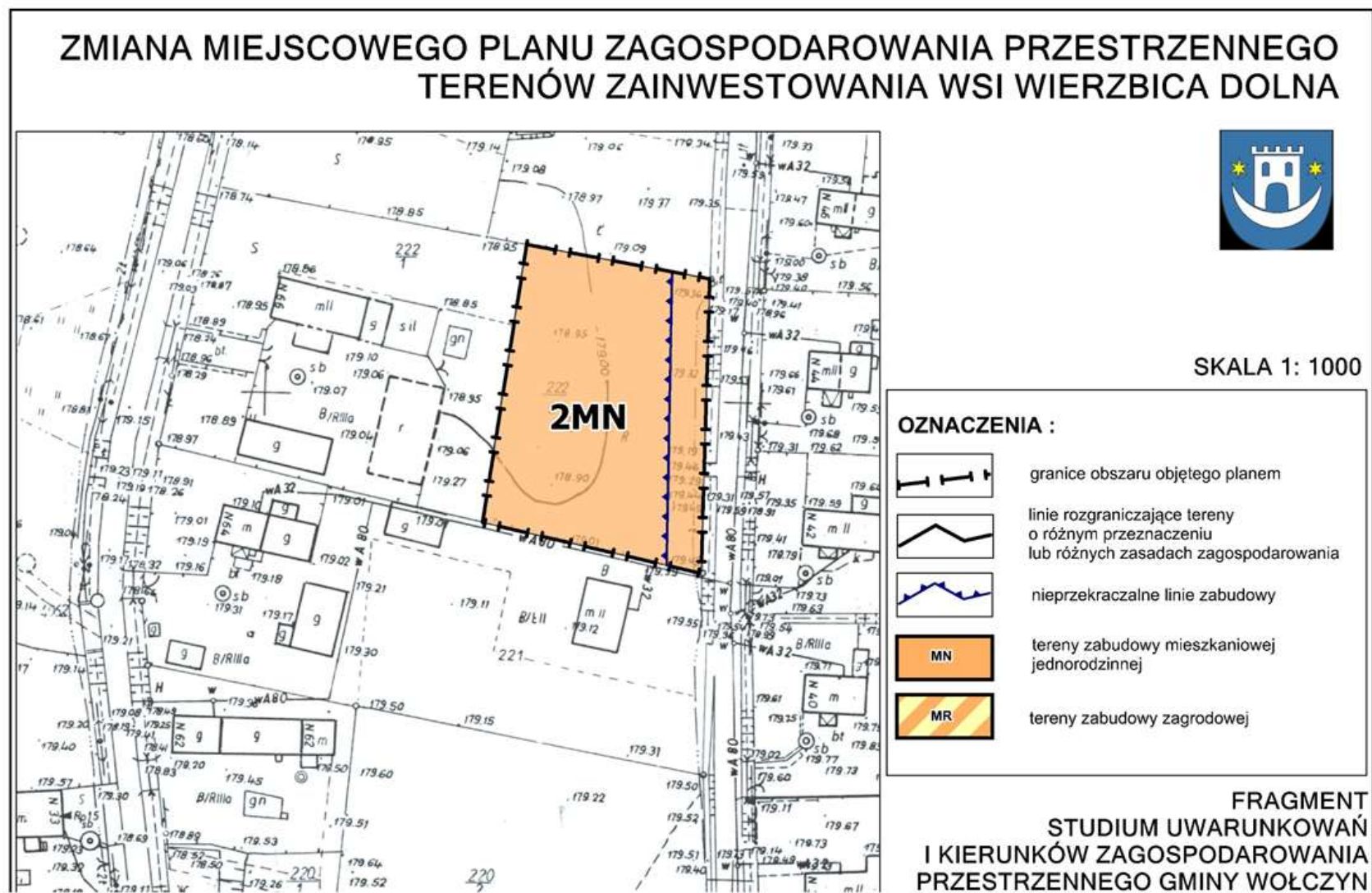
*Waldemar Antkowiak*

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XLVII/341/2014  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 29 października 2014 r.

Rysunek nr 1

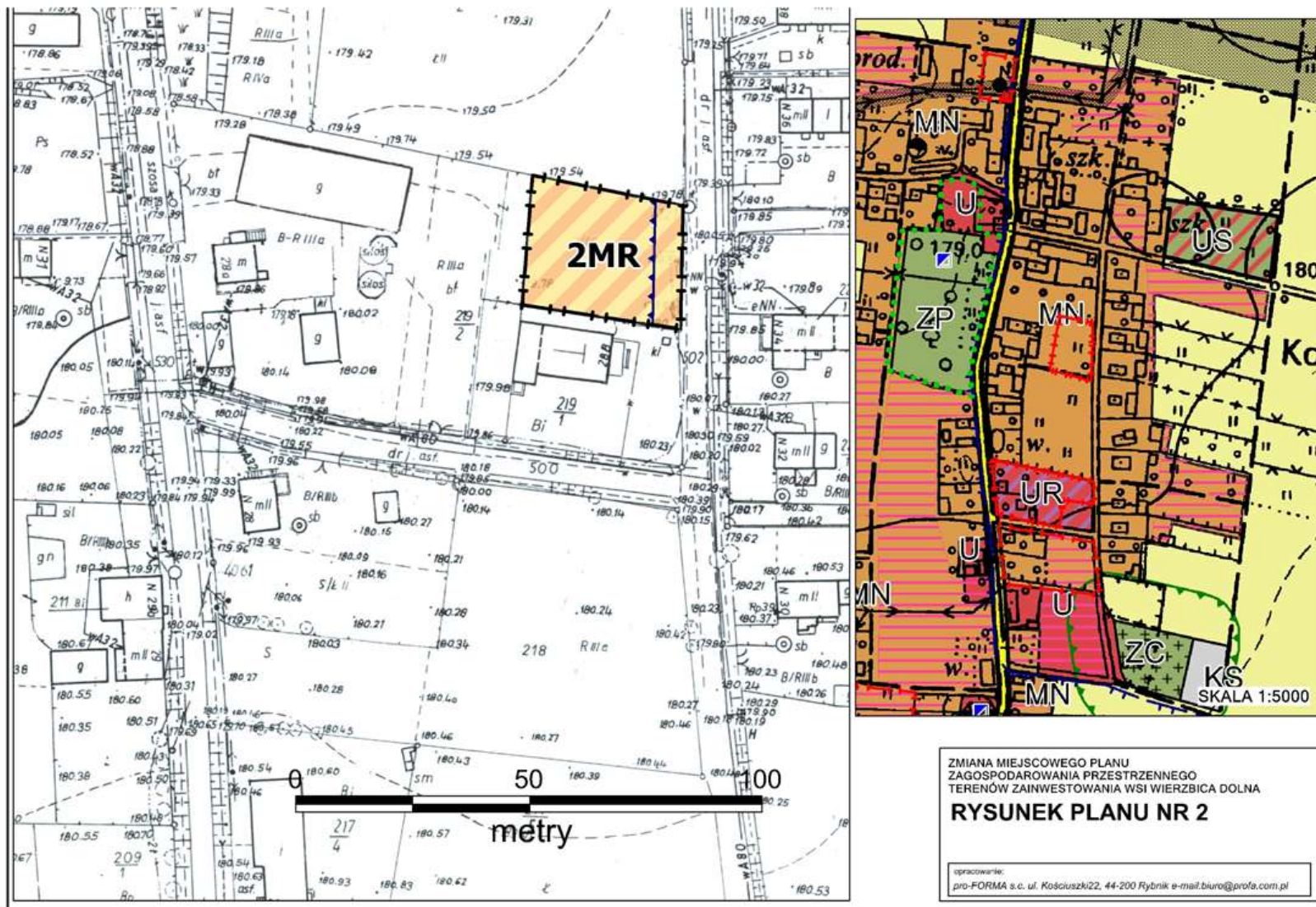


Rysunek nr 2 część 1





Rysunek nr 2 część 2



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZAINWESTOWANIA WSI WIERZBICA DOLNA  
**RYСУNEK PLANU NR 2**  
opracowanie:  
pro-FORMA s.c. ul. Kosciuszki 22, 44-200 Rybnik e-mail: biuro@profa.com.pl

Rysunek nr 3



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZAINWESTOWANIA WSI WIERZBICA DOLNA**



**OZNACZENIA :**

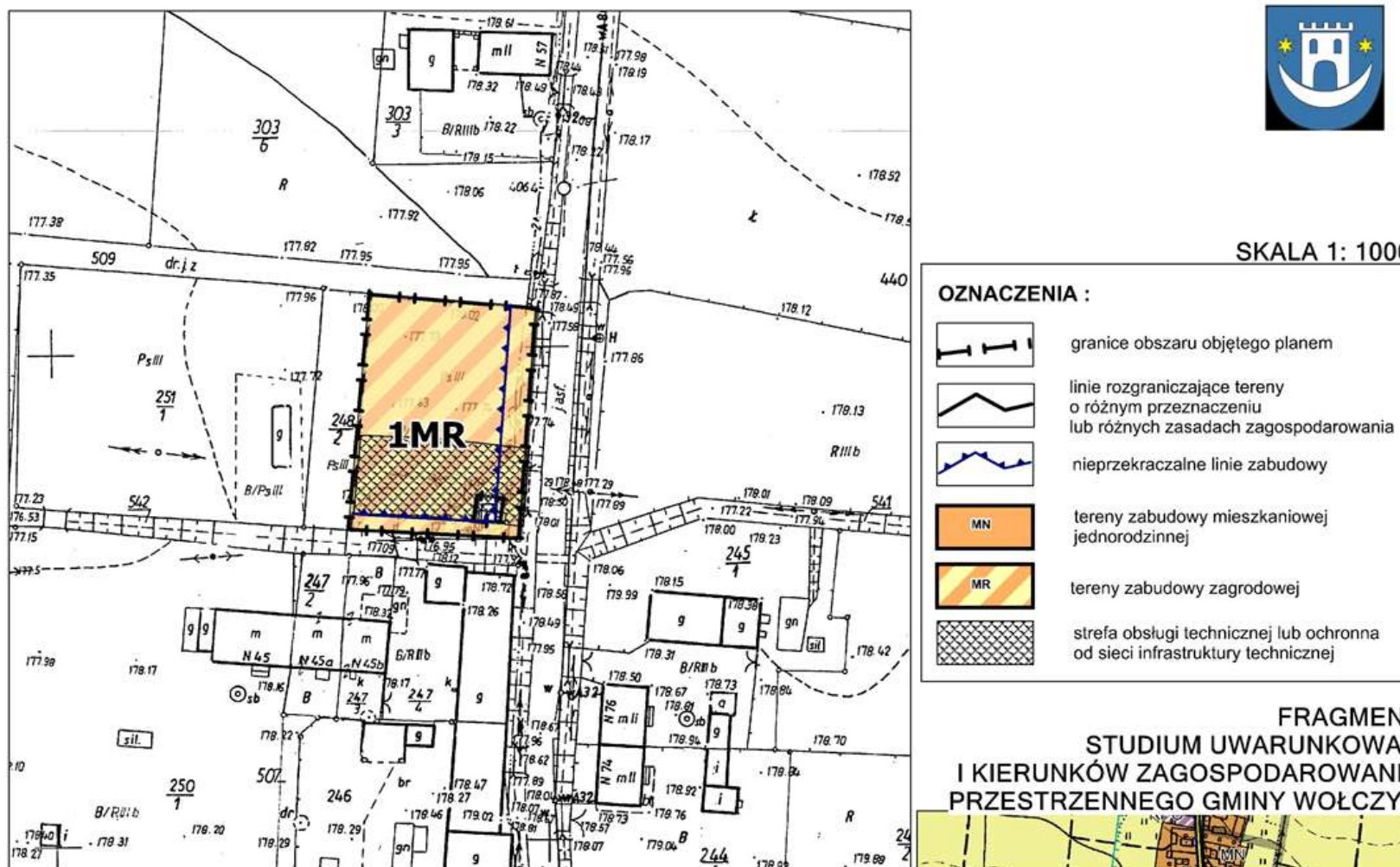
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny zabudowy zagrodowej

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZAINWESTOWANIA WSI WIERZBICA DOLNA  
**RYСУNEK PLANU NR 3**

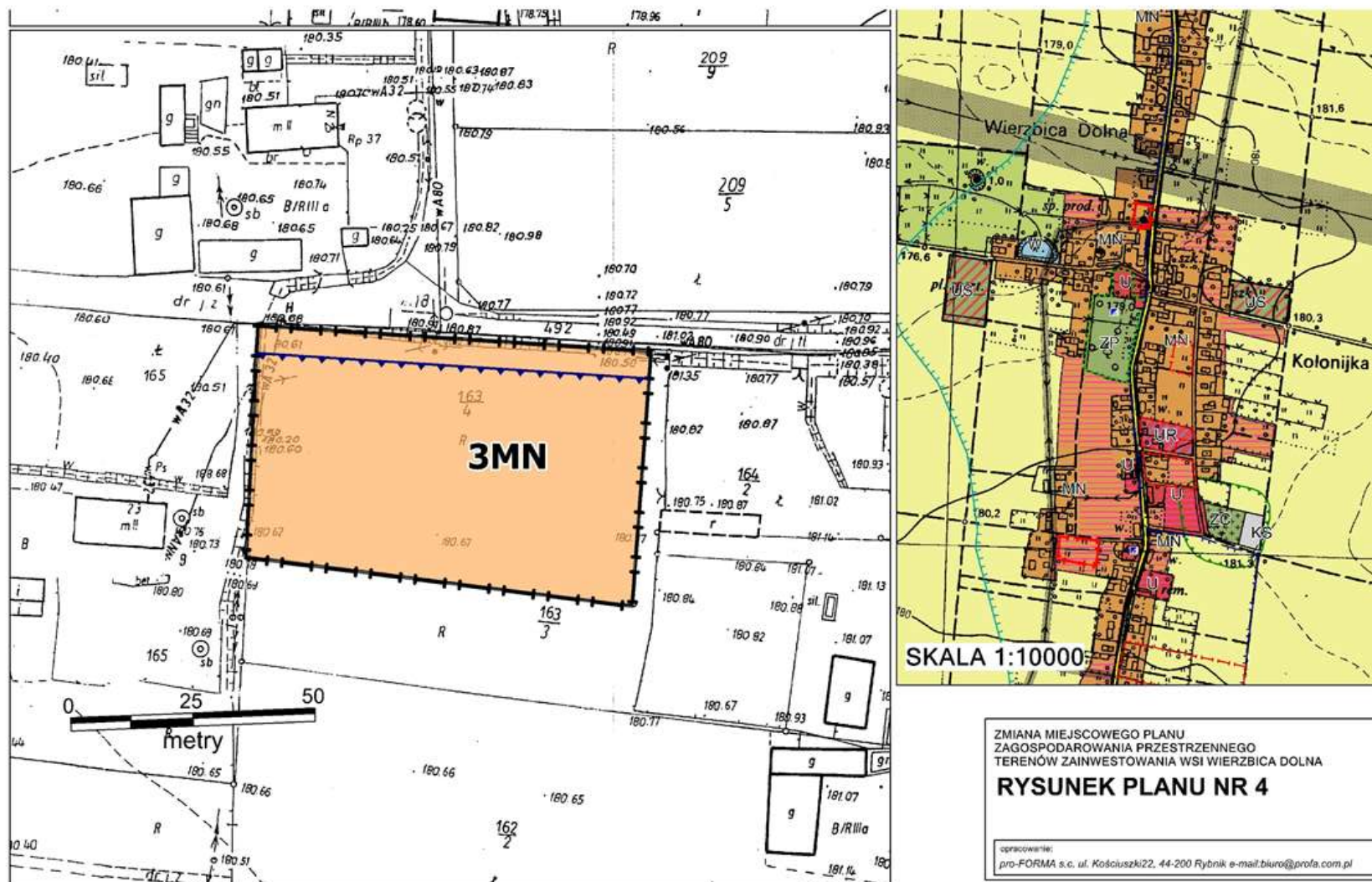
opracowanie:  
pro-FORMA s.c. ul. Kościuszki22, 44-200 Rybnik e-mail:biuro@profa.com.pl

Rysunek n 4 część 1

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZAINWESTOWANIA WSI WIERZBICA DOLNA



Rysunek nr 4 część 2



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVII/341/2014  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 29 października 2014 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 Wierzbica Dolna, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 27 maja 2013 r. do dnia 26 czerwca 2013 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10 lipca 2013 r.) 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 przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XLVII/341/2014  
Rady Miejskiej w Wołczynie  
z dnia 29 października 2014 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 Wierzbica Dolna wskazuje, iż gmina nie poniesie jakichkolwiek wydatków związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wygeneruje 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.