

579

**UCHWAŁA NR XXXVI/302/2010
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 24 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie 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 (tj. Dz. U. z 2001 r. 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), art. 20 ust. 1 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) oraz uchwały Rady Miejskiej w Wołczynie nr XXVII/221/2009 z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice i Uchwały nr XXVIII/228/2009 z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/221/2009 z dnia 25 marca 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany ww planie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn przyjętym uchwałą nr XXVI/163/97 z dnia 27 czerwca 1997 roku, Rada Miejska w Wołczynie uchwala co następuje:

TYTUŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

DZIAŁ I. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA UCHWAŁY

§ 1.1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r.

(Dz. Urz. Woj. Op. Nr 103, poz. 1348) - w granicach określonych na rysunkach zmian w planie nr 1-4 zwane w dalszej części uchwały planem.

2. Integralną częścią zmian w planie stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunki zmian w planie nr 1-4 sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w planie – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi planu są:

1) granice obszaru objętych zmianą w planie;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania oraz symbole określające przeznaczenie terenów;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- obowiązujące linie zabudowy,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

DZIAŁ II. DEFINICJE I ZASADY OGÓLNE

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy i wielospadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych w ustaleniach szczegółowych;

2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia od 0° - do 10°;

3) **elewacja frontowa** – elewacja położona od strony frontu działki;

4) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy jest określone w przepisach niniejszej uchwały;

5) **mieszkanie towarzyszące** – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1,80 m;

7) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej jak: budynki gospodarcze, parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;

8) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

9) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;

10) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;

11) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;

12) **przepisy szczególne (odrębne)** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

13) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią

element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;

14) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000;

15) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;

16) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej, takie jak: usługi szewskie, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne usługi biurowe, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, intrologatorskie, internetowe, dorabianie kluczy, wykonywanie pieczętek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie mieszkań, tapetowanie, układanie płytek i parkietów, cyklinowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników lokalizowane w budynku i zajmujące do 35% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

17) **usługi komercyjne** – funkcje terenów i obiektów o charakterze usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury i rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych, itp. i innych, które mają charakter usługowy realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych;

18) **usługi publiczne** – funkcje terenów i obiektów o charakterze usług realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych;

19) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu;

20) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);

21) **wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy dachu** – wysokość mierzona od poziomu terenu, przy najniższym położonym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej, do kalenicy dachu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

1) działka budowlana, powierzchnia sprzedaży, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane,

przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

3) pas drogowy, droga, ulica droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyrażenia o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wyznaczone na rysunkach zmian w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem:

- 1) **KS** - teren obsługi ruchu samochodowego
- 2) **UP** - teren usług publicznych
- 3) **MR** - teren zabudowy zagrodowej
- 4) **US** - teren usług sportu i rekreacji

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

3. W planie odstępuje się od ustalenia:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntowe;
 - 2) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 3) terenów górniczych,
 - 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują i nie przewiduje się na obszarach objętych zmianami w planie.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi i budowlami oraz dokonać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, małą architekturę oraz zieleń towarzyszącą;

3) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie, wynikającą z istniejących i nowych podziałów geodezyjnych lub występujących potrzeb, w przypadku:

- dostosowania jej przebiegu do istniejącego przebiegu granic geodezyjnych podziałów własnościowych,
- zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, w tym szczególnie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej lub powiększenia działki/ nieruchomości dla jej prawidłowego zagospodarowania.

TYTUŁ II. USTALENIA PLANU

DZIAŁ I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH I OZNACZONYCH SYMBOLAMI

Rozdział 1

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 1 symbolem **KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - obsługi ruchu samochodowego;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, infrastruktura techniczna);

3) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa, usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) na terenie dopuszczalna jest lokalizacja stacji diagnostycznej pojazdów samochodowych z zabudową mieszkaniową i usługami;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

3) linia zabudowy - nieprzekraczalna w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy KG – z uwagi na uciążliwość akustyczną drogi wskazane, aby budynek mieszkalny lokalizowany był w jak najdalszym oddaleniu do drogi;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków niemieszkalnych w odległości 1,50 m od granicy działki, a także w granicy działki sąsiedniej lub jako dobudowane ścianą do budynków podobnych istniejących na działce sąsiedniej;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – do 75 %;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%;

7) w zagospodarowaniu terenu wydzielić miejsca postojowe dla obsługi stacji diagnostycznej dla samochodów i usług w ilości nie mniejszej niż 4 stanowiska postojowe.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 11,0 m w kalenicy;

2) możliwość wykorzystania poddasza na cele użytkowe mieszkalne lub administracyjno – socjalno – biurowe;

3) geometria dachu:

- w budynkach niemieszkalnych jedno lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych dopuszczalne płaskie (z pochyleniem zapewniającym sprawne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych),

- w budynku mieszkalnym – dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o połaciach nachylonych pod kątem 36 - 45°.

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren położony jest na obszarze GZWP nr 324 „Dolina kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony zasobów wód podziemnych;

2) miejsca postoju samochodów i inne, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, w tym szczególnie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, należy zapewnić:

a) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

b) wyposażenie w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,

3) ścieki sanitarne z nowych i rozbudowywanych obiektów odprowadzić wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej;

4) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno – bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) energii elektrycznej lub z zastosowaniem wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe;

5) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, z prowadzeniem działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk; postępowanie z odpadami innymi, w tym niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) wyklucza się składowanie odpadów na miejscu ich wytwarzania.

7) do realizacji zabudowy mieszkaniowej należy zastosować tradycyjne materiały budowlane cegła, drewno, tynk;

8) z uwagi na uciążliwość hałasu komunikacyjnego na drodze nr 42 KG (ul. Kluczborska) lokalizowana zabudowa mieszkaniowa powinna posiadać podwyższone standardy ochrony akustycznej budynków, które inwestor winien uwzględnić w projekcie budynku w ramach ubiegania się o pozwolenie na budowę. Koszt ochrony akustycznej powinien ponieść inwestor.

5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu miejskiego objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;

2) planowana zabudowa winna nawiązywać do zabudowy historycznej pod względem wysokości, formy dachów oraz materiałów budowlanych i wykończeniowych i nie powodować dominanty w krajobrazie zabudowy zabytkowej.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacją;

1) dojazd na teren – z istniejącej drogi publicznej (ul. Kluczborskiej);

2) zjazd z terenu na drogę publiczną nr 42 KG (ul. Kluczborską) należy wykonać jako zjazd publiczny na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 2 symbolem: **UP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren usług publicznych (Ochotnicza Straż Pożarna),

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki garażowe, gospodarcze,

miejsca postojowe, mała architektura, infrastruktura techniczna),

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb ochrony przeciwpożarowej;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – do 70 %;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%;

4) w zagospodarowaniu przewidzieć place postojowe i manewrowe z bezpiecznym zjazdem na drogę publiczną.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dostosowania wysokości obiektu do wymogów technologicznych i funkcjonalnych;

2) rozbudowę należy dostosować do istniejącego obiektu pod względem architektonicznym i wysokości tak aby tworzyła jedną całość architektoniczną z istniejącą bryłą budynku.

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ścieki bytowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno – bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) energii elektrycznej lub z zastosowaniem wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe;

3) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, z prowadzeniem działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk; postępowanie z odpadami innymi prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenu objętego ustaleniami nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury; w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje stanowisko archeologiczne nr 1 i historyczny układ miejski;

2) planowana rozbudowa obiektu nie może pod względem wysokości przesłaniać zabudowy historycznej;

3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych i odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkiem należy niezwłocznie powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna a miejsce oznakować i zabezpieczyć.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacją;

1) dojazd na teren – z istniejącej drogi publicznej (ul. Byczyńskiej),

2) wjazd na drogę publiczną wykonać jako zjazd publiczny zgodnie w warunkami technicznymi w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

7. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 3 symbolem: **MR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki gospodarcze, w tym inwentarskie, budynki garażowe, magazynowe, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, budowle rolnicze, miejsca postojowe, mała architektura, infrastruktura techniczna);

3) dopuszczalne - usługi agroturystyczne, jeździeckie.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) istniejąca zabudowa gospodarcza może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb;

2) obsada zwierząt gospodarskich (koni) w budynkach inwentarskich o obsadzie do 60 DJP;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – do 60 %;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,

6) dopuszczalne sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki a także przy granicy z działką sąsiednią;

7) w przypadku prowadzenia działalności usługowej w zagospodarowaniu terenu przewidzieć nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla samochodów i 5 dla rowerów; usytuowanie miejsc parkingowych należy przewidzieć w północnej części działki wraz z wjazdem dla klientów z istniejącej drogi gminnej.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynki inwentarskie:

- wysokość jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza na składowanie zboża i siana, lecz nie więcej niż 11,0 m w kalenicy,

- dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia 5-25°,

2) budynki pozostałe (garażowe, gospodarcze, magazynowe):

- jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 5,60 m w kalenicy,

- dach – jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia 5-20°,

- możliwość łączenia funkcji budynku (np. garażowo – magazynowego).

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zbiorniki na ścieki hodowlane i sanitarne oraz płyty obornikowe należy wykonać szczelnie aby nie powodowały przenikania zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych;

2) ścieki hodowlane i obornik należy zagospodarować jako nawóz naturalny w ramach prowadzonej gospodarki polowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 26 lipca 2000 o nawozach i nawożeniu (Dz. U. nr 89, poz. 991 z późn. zm.);

3) miejsca postoju samochodów i inne, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, w tym szczególnie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, należy zapewnić:

a) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

b) wyposażenie w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,

4) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno – bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnej opartej na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) energii elektrycznej lub z zastosowaniem wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe;

5) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, z prowadzeniem działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk; postępowanie z odpadami innymi w tym niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) wyklucza się składowanie odpadów na miejscu ich wytwarzania.

5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren objęty ustaleniami położony jest w bezpośrednim otoczeniu stanowiska archeologicznego nr 3 objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;

2) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uprzednim uzgodnieniu projektu i uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacją;

1) dojazd na teren – z istniejących dróg publicznych gminnych;

2) zjazd na drogę należy wykonać jako indywidualny na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

7. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany w planie nr 4 symbolem **US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren usług sportu i rekreacji;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące jak: zaplecze socjalno – gospodarcze, trybuny dla widzów, miejsca postojowe, mała architektura, ogrodzenie terenu, zieleń, infrastruktura techniczna;

3) dopuszczalne - usługi w zakresie handlu, gastronomii.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna lokalizacja urządzeń sportu i rekreacji: boiska sportowego do gry w piłkę nożną; dopuszczalna lokalizacja urządzeń do uprawiania lekkoatletyki i gry w tenisa;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu - do 40 %;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 45%;

4) dopuszczalne sytuowanie budynków usługowych i towarzyszących w odległości 1,5 m od granicy działki a także przy granicy z działką sąsiednią;

5) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 10 dla samochodów i 20 dla rowerów.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) dla budynków usługowych:

- wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,

- możliwość wykorzystania drugiej kondygnacji i poddasza użytkowego na cele mieszkalne właściciela obiektu i miejsca hotelowe,

- dach dwuspadowy dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia 30 -45°,

2) dla budynków towarzyszących (zaplecza socjalnego):

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,

- dach – jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia 5-25°,

3) trybuny – z zadaszeniem lub bez zadaszenia widowni.

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno – bytowych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnej opartej na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) energii elektrycznej lub z zastosowaniem wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe;

2) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, z prowadzeniem działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie

odpadów oraz umożliwiających ich odzysk; postępowanie z odpadami innymi w tym niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenu objętego ustaleniami nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;

2) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia ziemnych robót budowlanych znalezisk, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkiem należy niezwłocznie powiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna a miejsce oznakować i zabezpieczyć.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacji;

1) dojazd na teren – z istniejącej drogi oznaczonej w ewidencji gruntów nr 334/1, którą należy dostosować do parametrów drogi klasy dojazdowej;

2) zjazd na drogę publiczną nr 42 KG ustala się poprzez istniejący zjazd zlokalizowany na działce nr 337.

7. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 9. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zabrania się w pasie drogi publicznej krajowej nr 42 KG umieszczania reklam poza obszarem zabudowanym z wyjątkiem parkingów;

2) tablice reklamujące stację obsługi samochodów należy zlokalizować poza pasem drogowym, na terenie inwestora KS;

3) należy zastosować ogrodzenie frontowe od strony drogi publicznej wyłącznie ażurowe o wysokości na podmurówce nie przekraczającej 0,60 m.

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) dopuszczalny podział terenu i wydzielania nowych nieruchomości pod warunkiem zachowania;

a) szerokości frontu nowych nieruchomości nie mniejszej niż 18 m,

b) posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) z sieci wodociągu miejskiego lub wiejskiego,

b) przyłącza wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2) zasady odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych:

a) w okresie przejściowym dla terenu MR i US dopuszcza się do zbiornika okresowo wybieralnego i wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Wołczynie, docelowo do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dla pozostałych terenów (KS i UP) wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków dla terenu oznaczonego symbolem MR,

c) wody opadowe – na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych w obrębie działki, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,

3) zaopatrzenie w ciepło:

a) z kotłowni własnej inwestora.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) na warunkach określonych przez zakład energetyczny,

b) dopuszczalna budowa stacji trafo zasilającej projektowaną zabudowę,

5) zasad ochrony krajobrazu kulturowego:

a) do realizacji zabudowy należy zastosować tradycyjne materiały budowlane cegła, drewno, tynk.

§ 12. Ustalenia w zakresie sposobów terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy;

2) na terenach objętych zmianą nie przewiduje się lokalizacji urządzeń i obiektów tymczasowych.

Rozdział 2

Przepisy końcowe

§ 13. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

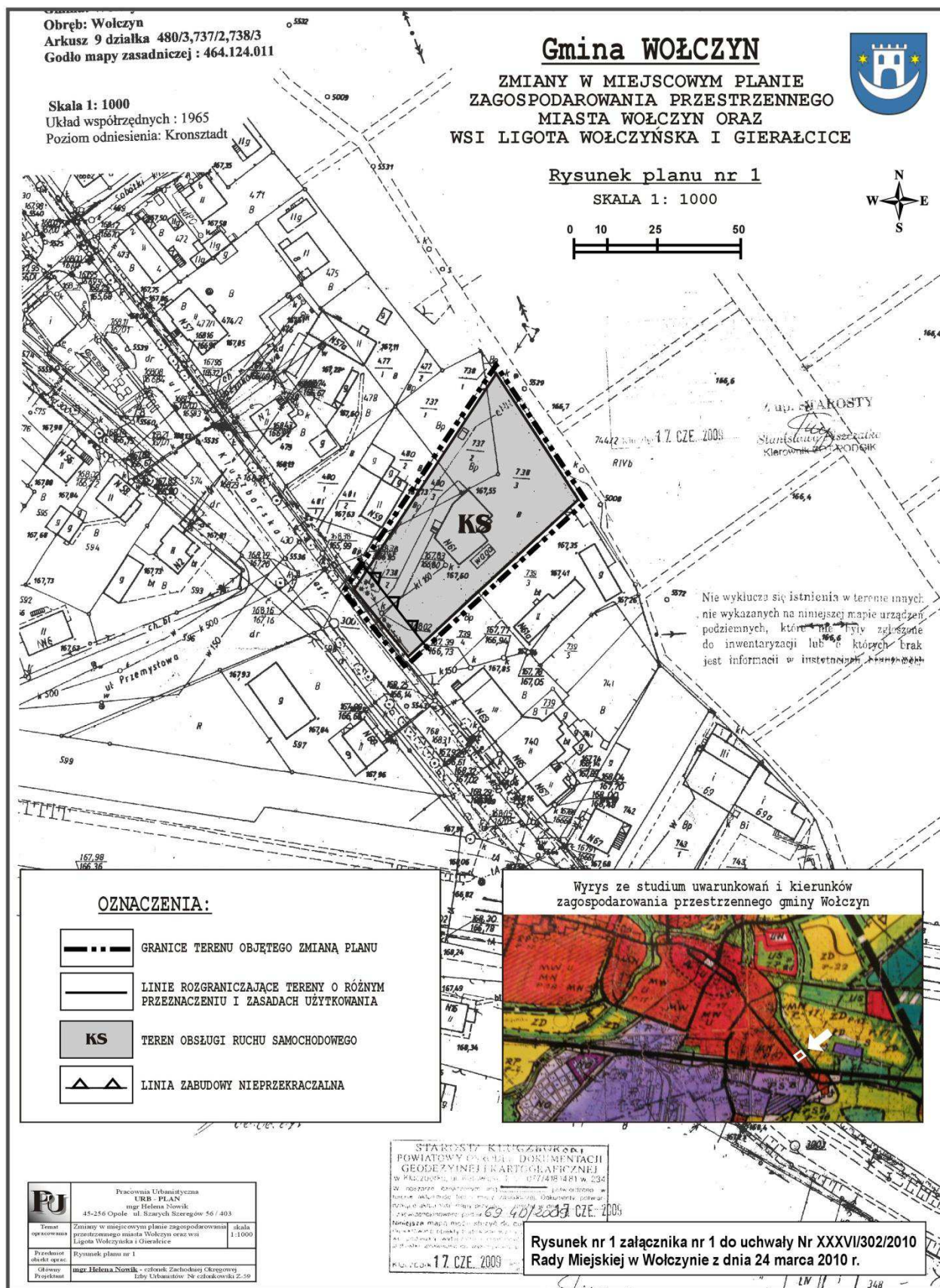
§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice w zakresie ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady
Waldemar Antkowiak

Rysunek 1



Gmina Wołczyn

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WOŁCZYŃ ORAZ WSI LIGOTA WOŁCZYŃSKA I GIERAŁCICE

Rysunek planu nr 2
SKALA 1 : 1000

Mapa jednostkowa
(foliomiejszanie)
Skala 1:1000
Sekcja : 464.121.2524.2542

województwo opolskie
powiat kielczyński
gmina Wołczyn
obszar Wołczyn
art. 2, działka 75

Układ współrzędnych: 1965
Poziom odniesienia: Kronsztadt

Nr zlec. 15/05/09
DZ 5014/09
KRG 69-39/09
do sporządzenia

OZNACZENIA:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH UŻYTKOWANIA
- TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZERWISTOŚCI

UP

STARIOTYPA KUTUSZKA, 1964

OWIATOWY OKRĘGOWY GEODEZJI

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były załączone do inwentaryzacji lub o których brak

Rysunek nr 2 załącznika nr 1 do uchwały Nr XXXVII/302/2010 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 24 marca 2010 r.

Gmina WOŁCZYN

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WOŁCZYN ORAZ
WSI LIGOTA WOŁCZYŃSKA I GIERAŁCICE

Rysunek planu nr 3

SKALA 1: 1000

Mapa jednostkowa

(fotopowiększenie)

Skala 1:1000

Sekcja : 464.123.15,124.113

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn

Mapę sporządził:

OZNACZENIA:

GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

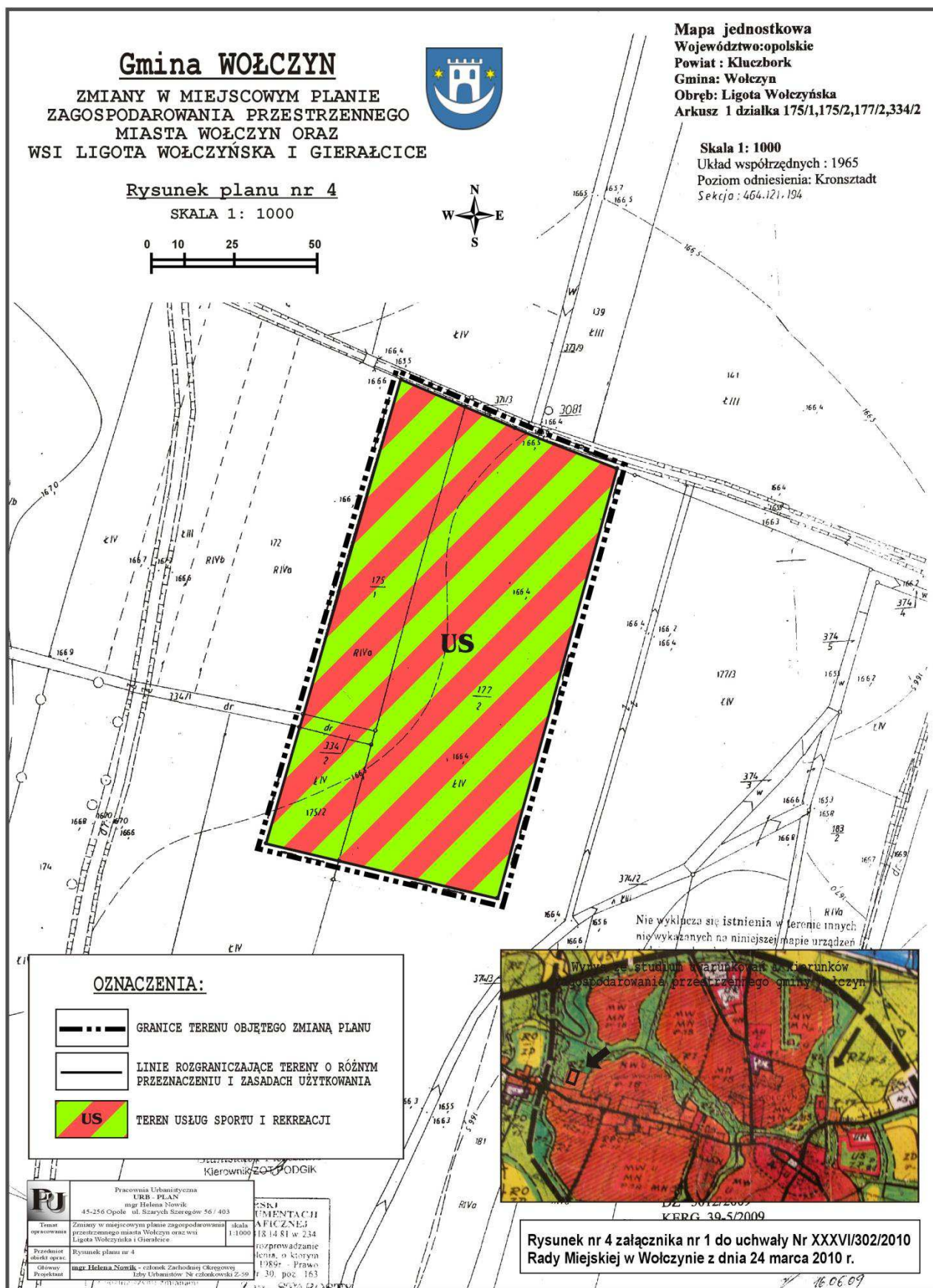
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU I ZASADACH UŻYTKOWANIA

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

	Pracownia Urbanistyczna URB-PLAN mgr Helena Nowik 45-256 Opole ul. Szarych Szeregów 56 / 403 Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice Rysunek planu nr 3 mgr. Helena Nowik - członek Zarządu Okręgowego Edy Urbanowicz - Ns członkowski Z-59
Temat opracowania	Skala 1:1000
Przeznaczenie obszaru oprac.	
Główny Projektant	

Rysunek nr 3 załącznika nr 1 do uchwały Nr XXXVII/302/2010
Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 24 marca 2010 r.

Rysunek 4



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVI/302/2010
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 24 marca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych
w zmianach miejscowego planu zagospodarowa-
nia przestrzennego**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 111, ust. 2, pkt. 1 ustawy z 30.06.2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

Realizacja wprowadzonych w ramach sporządzonego projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. W zmianach planu zostało uwzględnione istniejące wyposażenie miasta Wołczyna i wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice z zakresu infrastruktury technicznej. Planowana nowa zabudowa zostanie włączona do istniejącej sieci za pomocą przyłączy których koszt budowy i przyłączenia poniesie inwestor.

Przeowdniczący Rady
Waldemar Antkowiak

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVI/302/2010
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 24 marca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie do uchwały nr XXXVI/
302/2010 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia
24 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia zmian
w miejscowym planie zagospodarowania prze-
strzennego miasta Wołczyna oraz wsi Ligota Woł-
czyńska i Gierałcice**

O rozpatrzeniu uwag do projektu planu:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Wołczynie, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza w sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag przez osoby fizyczne do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice rozstrzyga, co następuje:

Burmistrz Wołczyna przedłożył Radzie Miejskiej informację, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyna oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 19 stycznia do 18 lutego 2010 roku i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj. do dnia 10 marca 2010 roku nie zostały zgłoszone uwagi do projektu zmian w planie w związku z tym odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Przeowdniczący Rady
Waldemar Antkowiak