

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 Gieralcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. 142, poz. 1591 ; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009r. 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 2004r.Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492; z 2005r.Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r.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 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice 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 uchwała co następuje:

T Y T U Ł I. P R Z E P I S Y O G Ó L N E

DZIAŁ I. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA UCHWAŁY

§ 1. 1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gieralcice zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002r. (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 1,80m;
- 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 vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 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, introligatorskie, 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 400m²;
- 3) terenów górniczych ,
- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ;
- 6) granic pomników zglądy 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.

T Y T U Ł I I . U S T A L E N I A P L A N U

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 1,50m 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 11,0m 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 dominancy 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 6,0m od krawędzi jezdni drogi gminnej,
- 6) dopuszczalne sytuowanie budynków w odległości 1,5m 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 11,0m w kalenicy,
- dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia 5-25°,

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

- jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 5,60m 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 szczelne 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 cieplną 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 1,5m 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 cieplną 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 komunikacją;

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 0,60m.

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

- 1) dopuszczalny podział terenu i wydzielenia nowych nieruchomości pod warunkiem zachowania:
 - a) szerokości frontu nowych nieruchomości nie mniejszej niż 18m ,
 - 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 Wólczyn oraz wsi Ligota Wólczyńska i Gierakice w zakresie ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wólczyna.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W ZMIANACH MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
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.

Przewodniczący Rady

Waldemar Antkowiak

**ROZSTRZYGNIECIE DO UCHWAŁY NR XXXVI/302/2010 RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE
Z DNIA 24 MARCA 2010 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIAN W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WOŁCZYNA ORAZ WSI LIGOTA
WOŁCZYŃSKA 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

RYSUNEK 1

RYSUNEK 2

RYSUNEK 3

RYSUNEK 4