



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 listopada 2024 r.

Poz. 2889

UCHWAŁA NR VI/49/2024 RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/281/2021 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 września 2013 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, przyjętego uchwałą Nr VII/57/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późn. zm., zwaną dalej zmianą planu.

3. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem zmiany planu.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W zmianie planu określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania i ochrony krajobrazów, w tym kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **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 dopuszczalne i uzupełniające;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych od dróg, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 7) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12° (dotyczy dachów płaskich, jedno i dwuspadowych);
- 8) **dach wysoki** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;

- 9) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 10) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne);
- 11) **przepisy budowlane** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 12) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, można:

- 1) lokalizować:
 - a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zieleni towarzyszącą.

§ 6. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **1MN.5** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) uzbrojenie terenu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczalna zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, zakaz zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego obowiązuje taki sam układ kalenicy dla budynków mieszkalnych;
- 4) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia, zagospodarować zielenią urządzoną.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – do 25%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
- c) wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy: minimalny 0,01; maksymalny 0,7;

2) dla budynków mieszkalnych ustala się:

- a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku od 6 do 10 m,
- b) dachy główne wysokie dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego w przybudowanych częściach jednokondygnacyjnych (salon, kuchnia, garaż), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu i czerni, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,
- c) usytuowanie głównej kalenicy dachu: równolegle lub prostopadle do frontu działki,
- d) szerokość elewacji frontowej – do 18 m,
- e) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku;

3) dla pozostałych obiektów budowlanych ustala się:

- a) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość kalenicy nie więcej niż 4 m przy dachu płaskim i 6 m przy dachu stromym, dla obiektów nie będących budynkami nie więcej niż 6 m,
- b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub wysokie dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45°, w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu i czerni, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,
- c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki,
- d) szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 7 m;

4) miejsca parkingowe – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów na działce budowlanej w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, zapachów, hałasu i wibracji.

5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę i rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki;
- 4) zaopatrzenie w wodę – z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących elementów systemu elektroenergetycznego;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej, w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych bądź do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków;
- 7) wywóz odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 15 a;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych – 25 m;
- 3) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do frontu działki, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^{\circ}$;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 1, 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, dojazdu i w przypadku regulacji granic nieruchomości.

8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 7. W granicach niniejszego planu traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno przyjęty uchwałą Nr VII/57/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 kwietnia 1999 r.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

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

Przewodniczący Rady

Szczepan Mały

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZAINWESTOWANIA WSI KOMORZNO

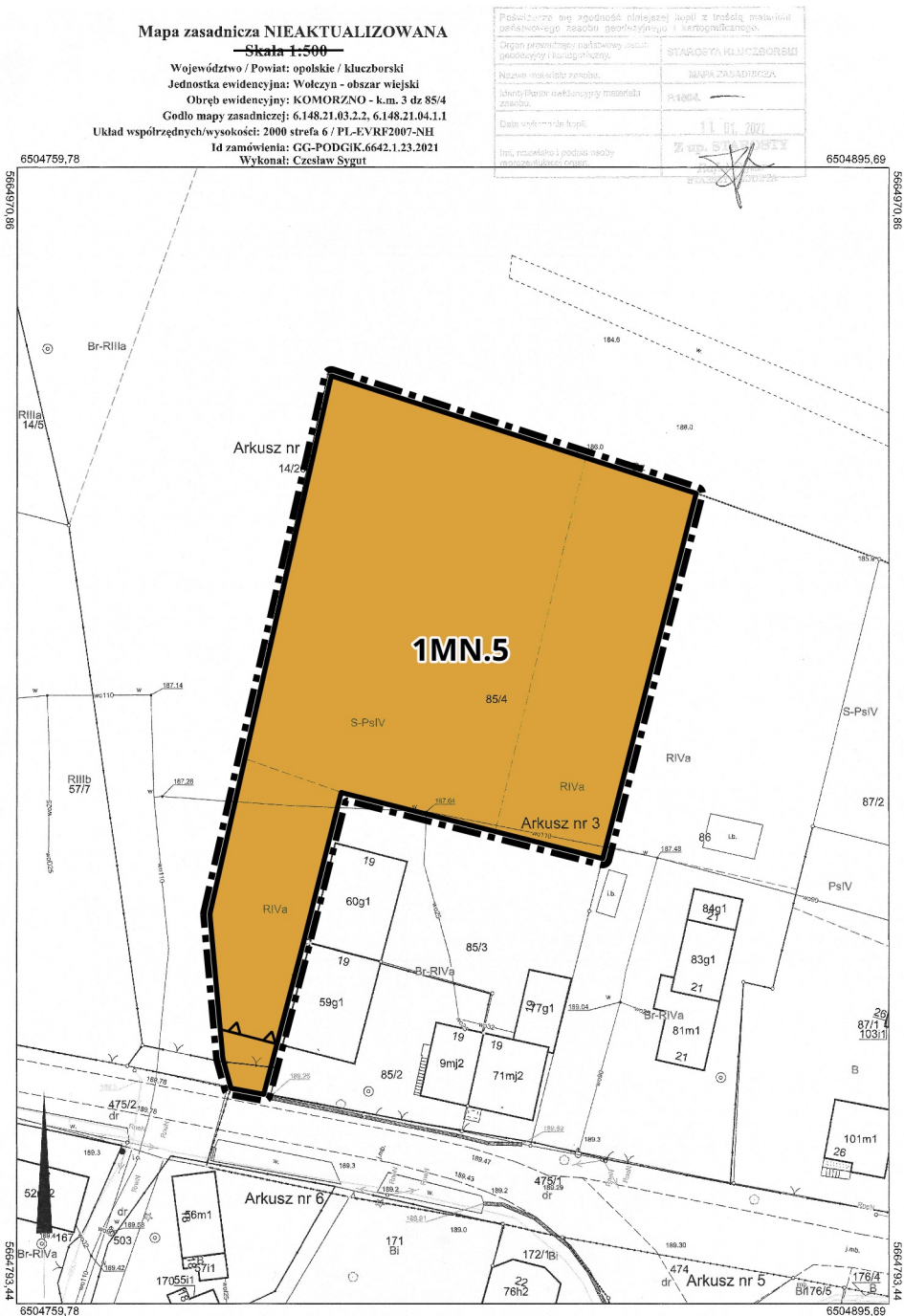


Załącznik nr 1 do Uchwały nr VI/49/2024 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 30 października 2024 r.



SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

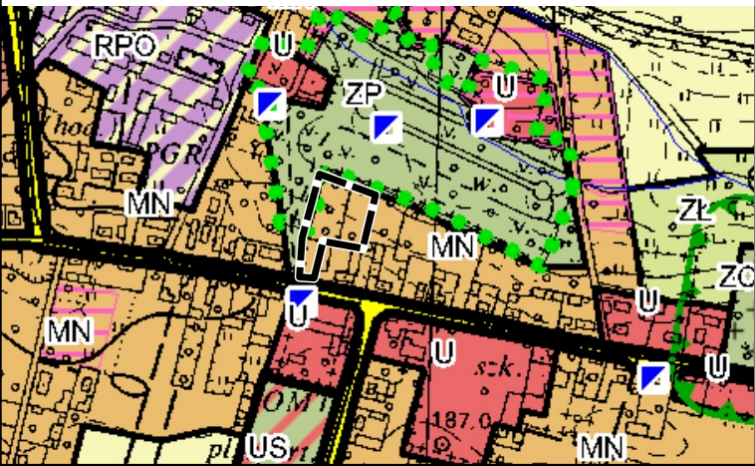
mgr inż. Adam Ziaja
Zachodnia Okręgowa
Izba Urbanistów nr Z-507

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:
PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177

Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziaja

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
WOŁCZYN

Uchwała nr XXXV/261/2013 Rady Miejskiej
w Wołczynie z dnia 25 września 2013 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/49/2024
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 30 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do
publicznego wglądu

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Wołczyna o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/49/2024
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 30 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno, Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Komorzno dotyczy terenów wód powierzchniowych. Plan nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg bądź sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/49/2024

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 30 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę