

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Gierałcice dla rejonu północnego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 583), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/509/2023 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Gierałcice dla rejonu północnego, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Gierałcice dla rejonu północnego, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Wołczynie, iż nie narusza on 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. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 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 planie nie określa się:

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

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) główny zbiornik wód podziemnych GZWP 324 „Dolina kopalna Kluczbork” – cały obszar objęty planem;
- 9) teren górniczy, obszar górniczy i złoża Wołczyn (wody lecznicze) – cały obszar objęty planem;
- 10) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;
- 11) odległość do 11 m od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 12) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 13) odległość do 7 m od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 14) pomniki przyrody.

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** – 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 działce budowlanej (stanowiąca więcej niż 50 % wydzielonego w planie terenu), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako 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, w tym urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 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** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, 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** – budynek o funkcji takiej samej jak podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 8) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 9) **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), a także urządzenia budowlane;
- 10) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

- 11) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 12) **przepisy budowlane** – 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;
- 13) **przepisy odrębne** – 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.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczone symbolem **MNW-UL**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone symbolem **UB**;
- 6) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 10) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem **KO**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem **I**;
- 12) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem **IE**;
- 13) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem **RN**;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RZM**;
- 15) tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **RZM-RZP**;
- 16) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **RZP**;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 18) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem **ZD**.

**§ 6.** Na terenach, o których mowa w § 5, 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) urządzić zieleni towarzyszącą.

**§ 7.** Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

**§ 8.** Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 5, określają ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 9. 1.** Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące dopuszczenia, nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
  - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,
  - c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 10 m<sup>2</sup>, szerokość frontu minimum 2,5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10°.

2. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
  - a) ścianami równoległe do frontu lub bocznych granic działki,
  - b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się układ zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;
- 2) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich.

**§ 10. 1.** Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 5.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 70% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

4. W przypadku gdy rysunek planu nie wskazuje linii zabudowy, obowiązują odległości zawarte w przepisach odrębnych od dróg i granic działek.

5. Dla istniejących w momencie wejścia w życie planu budynków, znajdujących się w części lub w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym rozbudowa takich budynków nie może wykraczać poza ustalone linie zabudowy.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MW, MNW-UL – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) na terenach RZM, RZM-RZP – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach 1RZM-RZP, 1RZP, 2RZP, 3RZP, 1KO, 2KO dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej;
- 2) w granicach planu występują ograniczenia związane z położeniem w obszarze udokumentowanego złoża wód leczniczych Wołczyn, zgodnie z zatwierdzonymi dokumentacjami geologicznymi, które podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopaliny, a także przed działaniami mogącymi spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach GZWP 324 Dolina kopalna Kluczbork oraz złoża wód leczniczych Wołczyn zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. W zakresie ochrony krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę alei lipowej wzdłuż drogi powiatowej nr 1344O;

- 2) zakazuje się wycinki drzew lipowych, za wyjątkiem sytuacji związanych z bezpieczeństwem ludzi bądź ruchu drogowego;
- 3) nakazuje się uzupełnienia ubytków w alei lipowej.

#### **Rozdział 4** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 12.** 1. W granicach objętych planem ustala się ochronę obiektów i obszarów zabytkowych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego: spichlerz dworski w zespole folwarcznym – nr rejestru 1596/66 z dnia 20.09.1966 r.
- 2) ujętych w ewidencji zabytków gminy Wołczyn:
  - a) stodoła – wozownia, ob. budynek gospodarczy w zespole folwarcznym, dz. nr 8/9,
  - b) obora w zespole folwarcznym, dz. nr 8/9,
  - c) zagroda (stodoła, obora) – ul. Opolska 16,
  - d) dom – ul. Opolska 18;
  - e) budynek trafostacji, dz. nr 207/3.

2. Wszelkie prace na terenie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 określa się następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia;
- 2) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować oryginalny kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny;
- 3) w przypadku wymiany stolarki okiennej należy ją realizować jako rekonstrukcję stolarki historycznej, powtarzającej jej podziały i kolor;
- 4) wprowadza się zakaz umieszczania na połaciach dachów budynków paneli fotowoltaicznych;
- 5) zakazuje się wykonania dociepleń elewacji budynków w sposób niszczących dyspozycję elewacji i jej kompozycję.

**§ 13.** W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5** **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogę powiatową KDZ nr 13440, drogi publiczne lokalne KDL, drogi publiczne dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
  - a) rozbudowę drogi publicznej zbiorczej KDZ,
  - b) budowę i rozbudowę dróg publicznych lokalnych KDL,

- c) rozbudowę drogi publicznej dojazdowej KDD,
  - d) rozbudowę dróg komunikacji wewnętrznej KR;
- 4) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.
2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
  - 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);
  - 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
  - 5) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość), a w przypadku jej braku do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) na wszystkich terenach możliwa jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.
3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:
- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
  - 3) na terenach RZM-RZP, RZP, KO dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:
- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 15.** Ustala się następujące obszary i obiekty podlegające ochronie:

- 1) ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego: spichlerz dworski w zespole folwarcznym – dz. nr 8/9 – nr rejestru 1596/66 z dnia 20.09.1966 r.
- 2) ustala się ochronę pomników przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 0151/P/3/08 Wojewody Opolskiego z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: dwa dęby szypułkowe (*Quercus robur*) w alei drzew – dz. nr 8/9;

- 3) całość planu położona jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Wołczyn” – wody lecznicze, ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 12.08.2021 r. (numer w rejestrze MIDAS 5/2/136) i powierzchni całkowitej 8514 ha (w tym 118,8 ha w obszarze planu).

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16.** Ustala się następujące zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w odległości 11 m od skrajnego przewodu oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w odległości 7 m od skrajnego przewodu – w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 2) w przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV i 15 kV ograniczenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują.

## **Rozdział 8**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 17.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-UL, MW, U, RZM, RZM-RZP, RZP, KO – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1MNW: z drogi 1KDZ,
  - b) dla terenu 2MNW: z drogi 2KR,
  - c) dla terenu 3MNW: z drogi 2KR, 3KR, 16KR,
  - d) dla terenu 4MNW: z drogi 1KDD, 4KR, 5KR, 16KR,
  - e) dla terenu 5MNW: z drogi 5KR, 16KR,
  - f) dla terenu 6MNW: z drogi 1KDZ,
  - g) dla terenu 7MNW: z drogi 1KDZ,
  - h) dla terenu 8MNW: z drogi 1KDZ,
  - i) dla terenu 9MNW: z drogi 1KDZ, 12KR,
  - j) dla terenu 10MNW: z drogi 1KDZ,
  - k) dla terenu 11MNW: z drogi 1KDL;

- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,7,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
- szerokość elewacji frontowej – od 6 m do 20 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 19. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-UL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) zakaz realizacji myjni samochodowych;
- 3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
  - 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDZ, 9KR;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsca parkingowe / 50m<sup>2</sup> pow. usług,
    - c) w przypadku realizacji usług, w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 16,
    - d) w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,7,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
      - maksymalna wysokość – 10 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
      - dachy zasadnicze płaskie, wysokie (dwu i wielospadowe), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni,
      - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
      - układ kalenicy – równoległe lub prostopadłe względem frontu działki lub granic bocznych działki,
    - b) budynki magazynowe, garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
      - maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
      - dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
      - układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki,
    - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m,
    - d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
  - a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 20. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny garażu,
  - b) tereny zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
  - 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) dla terenu 1MW: z drogi 1KDD, 4KR, 16KR,
    - b) dla terenu 2MW: z drogi 1KDZ, 15KR, z drogi publicznej powiatowej poza obszarem planu;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1,25 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
    - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,2,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne:
      - maksymalna wysokość – 12 m,
      - dachy zasadnicze płaskie, wysokie (dwu i wielospadowe), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni,
      - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
      - układ kalenicy – równolegle lub prostopadle względem frontu działki lub granic bocznych działki,
    - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
      - maksymalna wysokość budynku – 5 m przy dachu wysokim i 3,5 m przy dachu płaskim,
      - dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
      - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu lub granic bocznych działki,
    - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m,
    - d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
  - a) minimalna szerokość frontu działek – 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. Dla terenów **usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) na terenie 3U dopuszcza się wyłącznie usługi: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego;

4) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U: z drogi 1KDZ,

b) dla terenu 2U: z drogi 1KDD, 16KR,

c) dla terenu 3U: z drogi 1KDD, 16KD,

d) dla terenu 4U: z drogi 1KDZ;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsca parkingowe / 50m<sup>2</sup> pow. usług;

3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna: 0,01/0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 12 m,

- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,

- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m,

d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 22. 1. Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UB, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – ochrony przeciwpożarowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KR, 16KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce;

3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 16;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 12 m,

- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, w kolorach ceglanych lub czerwieni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy –równoległe względem frontu działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m,

c) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>.

**§ 23. 1.** Dla terenów **drogi zbiorczej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się objekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 24. 1.** Dla terenów **drogi lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się objekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 25. 1.** Dla terenów **drogi dojazdowej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się objekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 26. 1.** Dla terenów **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, rondo, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 27. 1.** Dla terenów **obsługi komunikacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KO, 2KO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach zabudowy terenu dopuszcza się:
  - a) stacje paliw, parkingi, myjnie samochodowe, obiekty napraw pojazdów, bazy transportowe,
  - b) obiekty usługowe obsługi podróżnych: sklepy, restauracje, motele,
  - c) z terenów usług o których mowa w pkt 2 lit. b wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1KO: z drogi 1KDZ, 1KDL, przyległej drogi gminnej poza obszarem planu,
  - b) dla terenu 2KO: z drogi 1KDL;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
  - b) myjnia samochodowa: 2 miejsca parkingowe /1 stanowisko do mycia,
  - c) stacje paliw: 2 miejsca parkingowe /1 stanowisko do tankowania,

- d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,8,  
b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,4,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 13 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m,

d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 28.** Dla **terenu infrastruktury technicznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) w ramach terenu dopuszcza się: tereny elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 16KR;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,5,  
b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,5,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m, a w przypadku telekomunikacji do 50 m,

- b) geometria dachu – dowolna;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;
- 7) minimalna powierzchnia działki: 5 m<sup>2</sup>.

**§ 29.** Dla **terenu elektroenergetyki** oznaczonego na rysunku planu symbolami **1IE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi 16KR;
- 5) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,8,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,8,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m,
  - b) geometria dachu – dowolna;
- 7) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;
- 8) minimalna powierzchnia działki: 5 m<sup>2</sup>.

**§ 30.** Dla terenów **rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - b) tereny łąk i pastwisk;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,01,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 45 m,
  - d) geometria dachu – dowolna.

**§ 31.** 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczalny poziom DJP: 10;
- 3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) na terenie 5RZM obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1RZM: z drogi 1KDZ,
- b) dla terenu 2RZM: z drogi 1KDZ,
- c) dla terenu 3RZM: z drogi 1KDZ,
- d) dla terenu 4RZM: z drogi 1KDZ, 9KR,
- e) dla terenu 5RZM: z drogi 1KDZ, 11KR,
- f) dla terenu 6RZM: z drogi 1KDZ,
- g) dla terenu 7RZM: z drogi 1KDZ, 11KR,
- h) dla terenu 8RZM: z drogi 1KDz,
- i) dla terenu 9RZM: z drogi 1KDZ,
- j) dla terenu 10RZM: z drogi 1KDZ, 12KR,
- k) dla terenu 11RZM: z drogi 12KR,
- l) dla terenu 12RZM: z drogi 1KDZ,
- m) dla terenu 13RZM: z drogi 1KDZ, 14KR,
- n) dla terenu 14RZM: z drogi 12KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,7,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 11 m,
- dachy zasadnicze płaskie, wysokie (dwu i wielospadowe), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

- układ kalenicy – równoległe lub prostopadle względem frontu działki lub granic bocznych działki,

b) budynki magazynowe, gospodarcze, garażowe, inwentarskie:

- maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- dopuszcza się dachy łukowe,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m,

d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** 1. Dla terenu **zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM-RZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy zagrodowej,
- b) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszczalny poziom DJP: 30;

3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) na terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDZ, 1KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,7,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 11 m,
- dachy zasadnicze płaskie, wysokie (dwu i wielospadowe), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

- układ kalenicy – równolegle lub prostopadle względem frontu działki lub granic bocznych działki,

b) budynki magazynowe, gospodarcze, garażowe, inwentarskie:

- maksymalna wysokość budynku – 11,

- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m,

d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** 1. Dla terenów **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZP, 2RZP, 3RZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszczalny poziom DJP: 40;

3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) na terenie 3RZP dopuszcza się biogazownie.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1RZP: z drogi 1KR,

b) dla terenu 2RZP: z drogi 1KDL, 10KR,

c) dla terenu 3RZP: z drogi 1KDL, 1KDL, 10KR, 14KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 4 miejsca na 10 zatrudnionych;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 15 m,

- dachy zasadnicze płaskie, wysokie (dwu i wielospadowe), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,

- dopuszcza się dachy łukowe,

- b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m,
- c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 25 m,
- d) kolorystyka elewacji: w odcieniach jasnych, stonowanych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 34.** Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej i naturalnej;
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 4) na terenie dopuszcza się:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdných;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 35.** Dla terenu **ogrodów działkowych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 0,8;
- 3) dopuszcza się wyłącznie zabudowę dozwoloną w przepisach odrębnych dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy końcowe**

**§ 36.** W granicach niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, przyjęty uchwałą Nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm.

**§ 37.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wołczynie.

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr LVII/509/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Gierałcice dla rejonu północnego. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.).

Przedmiotowy plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Plan obejmuje obszar w centralnej części wsi Gierałcice w rejonie drogi powiatowej 1344O. Powierzchnia planu wynosi 118,8101 ha. Tereny objęte planem wchodzi w całości w obszar głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 324 „Dolina kopalna Kluczbork” oraz teren górniczy, obszar górniczy i złoża Wołczyn (wody lecznicze). Na terenie planu występują dwa pomniki przyrody, jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego oraz 6 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Teren planu objęty był dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, przyjętym uchwałą Nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm.

Do planu przystąpiono w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli działek o zmianę przeznaczenia terenów. W planie wskazano obecne funkcje obiektów mieszkalnych, usługowych i rolniczych – zmiany te są zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania, oczekiwaniami właścicieli jak również z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołczyn.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Kluczborku (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 z nadaną georeferencją w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177. Z uwagi na duży obszar objęty planem przyjęto skalę podstawową 1:2000, jednakże biorąc pod uwagę, że plan sporządzono w wersji cyfrowej z georeferencją, nie będzie problemów z interpretacją ustaleń planu z części graficznej.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 6 lutego 2025 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynęły wnioski od osób indywidualnych, zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Wołczyna wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kluczborku, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z

projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów już objętych miejscowym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od ..... do ..... Burmistrz Wołczyna poddał projekt planu miejscowego konsultacjom społecznym, na dzień ..... zaplanowano spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. Do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wołczyn.

Projekt planu wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne. Do planu przyjęto wszystkie tereny dotychczas wyznaczone pod funkcje zabudowy mieszkaniowej na gruntach klas chronionych, w ramach kontynuacji nabytych praw przez właścicieli działek. Tereny te nie zostały poszerzone na gruntach chronionych, jak również nie zmieniono ich dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym planie uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

- 1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania;
- 2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojskowe Centrum Rekrutacji Oddział Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW i AW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie narusza on wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 6) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

- 7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;
- 8) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;
- 9) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb z zachowaniem zasad uniwersalnego projektowania, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 10) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;
- 11) właściwe, charakterystyczne dla obszaru wiejskiego i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne z uwzględnieniem studium.

Do niniejszego planu miejscowego, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowano załącznik zawierający dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej (GML).

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn* przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 z dnia 25 września 2013r. oraz są zgodne z pkt. 7.1.2. *Oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wołczyn z wymogami określonymi w art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawartego w *Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn*, przyjętej uchwałą Nr VII/42/2011 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 20 kwietnia 2011 r., sporządzoną na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.