

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/280/2021 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 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 miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, przyjętego uchwałą Nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 sierpnia 2002r. z późn. zm., zwaną dalej zmianą planu.

3. Granice terenów objętych zmianą planu określone są na rysunkach w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały, zwane dalej rysunkami zmiany planu.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, 2, 3, 4 – rysunki zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 6 – 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 7 – 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 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 krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady zagospodarowania terenów górniczych,

11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. 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, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

3) 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;

5) linie wymiarowe (wartość w metrach);

6) linia wysokiego napięcia 110 kV;

7) zasięg ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;

8) linia średniego napięcia 15 kV;

9) zasięg ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;

10) strefa 10 m od obszaru kolejowego;

11) strefa 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;

12) teren górniczy „Wołczyn”;

13) obszar górniczy „Wołczyn”;

14) złoża wód leczniczych „Wołczyn”;

15) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 324 Dolina kopalna Kluczbork.

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) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki:

a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,

b) innych obiektów budowlanych wyniesionych ponad powierzchnię terenu, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;

7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;

9) **front działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

10) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12° (dotyczy dachów płaskich, jedno i dwuspadowych);

11) **dach wysoki** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;

12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć najwyższy punkt kalenicy budynku lub najwyższy punkt budowli;

13) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) **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;

15) **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);

16) **zieleń towarzysząca** – należy przez to rozumieć zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;

17) **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;

18) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;

19) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:

1) **zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej lub przetwórczej, a także przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem, centra logistyczne oraz obiekty usługowe, w tym związane z handlem detalicznym i hurtowym;

2) **tereny elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego na prąd elektryczny wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi (w tym: stacje transformatorowe, magazyny energii, panele i ogniwa fotowoltaiczne);

3) **tereny zabudowy zagrodowej z usługami** – należy przez to rozumieć zespół zabudowy zagrodowej z usługami i/lub usługami rzemiosła związanymi z rolnictwem, bez szkodliwych uciążliwości dla środowiska;

4) **tereny zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, ścieżki, drogi wewnętrzne, boiska, urządzenia sportowe i rekreacyjne, zbiorniki wodne;

5) **tereny zieleni** – należy przez to rozumieć naturalne zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej, a także zbiorniki wodne.

3. 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.

Dział II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

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

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, oznaczone symbolem: **PU**;

2) tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone symbolem: **RM/U**;

3) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolem: **PEF**;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **ZP**;

5) tereny zieleni, oznaczone symbolem: **Z**;

6) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **E**;

7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: **KDD**;

8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **KDW**.

§ 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) urządzać zieleń 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 § 6, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące 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,
- 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 wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych.

§ 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. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

4. W przypadku gdy na terenie dopuszczalne jest więcej niż jedna funkcja, dopuszcza się łączone lub odrębne funkcje w istniejących lub projektowanych budynkach.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek infrastruktury technicznej.

6. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 51% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

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

8. Linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

1) na całym 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) na terenach 1PU.10, 1PEF.10 dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zgodzie z przepisami odrębnymi;

3) na pozostałych terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tylko w zakresie inwestycji celu publicznego.

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) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach GZWP 334 oraz złoża wód leczniczych „Wołczyn” zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. W zakresie kształtowania krajobrazu zakazuje się stosowania na elewacjach budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazuje się w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych, niezwłoczne zgłoszenie do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna, a następnie podjęcie odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDD i KDW, określone na rysunku planu oraz drogi publiczne i wewnętrzne przylegające do terenów poza obszarem planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne i gminne;

3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

- a) budowę drogi publicznej 2KDD.10,
- b) rozbudowę i budowę drogi wewnętrznej 1KDW.10;
- 4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;
- 5) 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, kanalizacji 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, komunalne i przemysłowe, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);

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 terenie PEF, dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem:

a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,

b) urządzeń innych niż wolnostojące.

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 5

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

§ 13. 1. 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 w odległości 15 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;

2) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 7 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 15 kV; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;

3) w strefach o których mowa w pkt 1 i 2 zakazuje się sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń technicznych w sposób uniemożliwiający swobodny dostęp do sieci (kable i słupów) w celu dokonywania ich okresowych konserwacji, napraw i modernizacji;

4) na wszystkich terenach występują ograniczenia związane z położeniem w obszarze udokumentowanego złoża wód leczniczych, 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;

5) na terenie oznaczony symbolem 1KDD.10 obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie 10 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

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

§ 14. 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: PU; PEF; RM/U; –%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla terenów **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU.10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zakłady produkcyjne, przetwórcze i produkcyjno-usługowe,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy logistyczne, budowlane, transportowe,
 - d) obiekty obsługi komunikacji,
 - e) budynki usługowe, w tym handel detaliczny i hurtowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

- c) uzbrojenie terenu,
 - d) punkty selektywnego zbierania odpadów,
 - e) mieszkania lub budynki mieszkalne dla właściciela lub pracowników,
 - f) zieleń towarzysząca.
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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa produkcyjno-usługowa – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) w przypadku realizacji usług 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 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 15 m,
 - b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 20 m,
 - d) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.
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:
 - 1000 m² pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - 600 m² pod zabudowę usługową,
 - 4 m² pod infrastrukturę techniczną.
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±35°.

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM/U.10, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej z usługami;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) urządzenia budowlane,
 - e) zieleni.
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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i gminnych;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 4 stanowiska postojowe dla samochodów,
 - b) a w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni usługowej,
 - 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 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) 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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,7,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 70,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i usługowego ustala się:
 - wysokość budynku – do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku od 5 m do 12 m,
 - szerokość elewacji frontowej – od 6 do 20 m,
 - dachy główne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu, czerni, brązu i szarości,
 - dla budynku usługowego dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, kryte dowolnym pokryciem,
 - usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do jednej z granic działki,
 - dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub

oknami w lukarnach;

b) dla pozostałych budynków i budowli ustala się:

- wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji naziemnych, wysokość kalenicy budynku do 12 m,
- dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, grafitu, czerni, brązu i szarości, dla dachu płaskiego rodzaju i koloru pokrycia nie ustala się,
- usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do jednej z granic działki,
- szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 24 m.

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

§ 17. 1. Dla terenu **elektrowni słonecznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1PEF.10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) uzbrojenie terenu,
 - c) zieleń towarzysząca.
2. Moc elektrowni słonecznej zgodnie z § 13 ust. 3 pkt 3.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) ustala się strefę ochronną od urządzeń, o których mowa w pkt 1, w liniach rozgraniczających teren PEF, co oznacza, że urządzenia te nie mogą powodować znaczącego oddziaływania na środowisko oraz oddziaływać związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza terenem PEs.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - 1) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg gminnych;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 80,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 6 m,
 - b) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 15 m,
 - c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.
6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna szerokość frontu działek – 15 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

§ 18. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZP.10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) uzbrojenie terenu,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne;
 - d) obiekty toalet;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDW.10 i przyległych dróg gminnych;
- 4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,1,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.

§ 19. Dla **terenu zieleni**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1Z.10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni niskiej i wysokiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) uzbrojenie terenu,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.

§ 20. Dla **terenu elektroenergetyki**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E.10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty elektroenergetyczne – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,4,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.

§ 21. 1. Dla **terenów dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD.10**, **2KDD.10**, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni;

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

- 1) szerokość drogi 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 8 m.

§ 22. 1. Dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW.10**, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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;
- 4) wysokość zabudowy do 8 m.

Dział IV

Przepisy końcowe

§ 23. 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.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr XXVIII/280/2021 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmianę planu miejscowego opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju ich funkcji rolniczych, usługowych, produkcyjnych i komunikacyjnych poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Zmiana planu obejmuje cztery obszary: we wschodniej części Wołczyna w rejonie ulicy Przemysłowej (zał. 1), w południowo-zachodniej części Wołczyna w rejonie oczyszczalni ścieków (zał. 2), w zachodniej części wsi Ligota Wołczyńska (zał. 3) oraz w północnej części Wołczyna w rejonie ulic Słonecznikowej i Kwiatów Polskich (zał. 4). Na terenie tym obowiązuje 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 2002r. z późn. zm.

Z uwagi na fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice był wielokrotnie zmieniany, a zmiany tworzone były jak nowe plany, nie ma możliwości stworzenia tekstu jednolitego do przedmiotowego planu, zatem, pomimo że jest to zmiana mpzp, uchwała została stworzona jak dla odrębnego planu. Jest to zgodne z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego II OSK 2705/16 i nie stanowi naruszenia prawa.

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli poszczególnych terenów, jak i Urzędu Miejskiego w Wołczynie. Zmiany w części graficznej obejmują cztery lokalizacje przestrzenne ujęte na czterech załącznikach graficznych zmiany planu, z kolei w części tekstowej określono ustalenia dla terenów objętych ustaleniami zmiany planu. Przyjęto nową numerację terenów z oznaczeniem .10 na końcu każdego z terenów, co opowiada 10 zmianie planu (czyli obecnej).

W części graficznej zmiany obejmują:

- 1) dla terenu na załączniku nr 1:
 - zmieniono przeznaczenie terenów z terenów obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych,
 - zmianę wprowadzono na wniosek właściciela terenu,
 - zmiana jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn
- 2) dla terenu na załączniku nr 2:
 - zmieniono przeznaczenie terenów z terenów rolnych na tereny elektrowni słonecznej, w granicach dopuszczalnych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn, pozostały obszar ujęto jako tereny zieleni (zgodnie ze stanem faktycznym),
 - zmianę wprowadzono na wniosek właściciela terenu.
- 3) dla terenu na załączniku nr 3:

- zgodnie ze stanem faktycznym rozszerzono istniejące przeznaczenie zabudowy zagrodowej na zabudowę zagrodową z usługami, poszerzono również granice terenu na całość działek inwestora, co jest również zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn, gdzie dopuszcza się poszerzenie terenów zabudowy zagrodowej na sąsiednie tereny rolne,
 - zmianę wprowadzono na wniosek właściciela terenu.
- 4) dla terenu na załączniku nr 4:
- na terenach oznaczonych dotychczas jako zieleni parkowa, wprowadzono drogi; dojazdową i wewnętrzną, na pozostałym obszarze pozostawiono funkcję zieleni parkowej zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn,
 - zmianę wprowadzono na wniosek Gminy Wołczyn.
- 5) wprowadzono na wszystkich załącznikach oznaczenie terenu górniczego, obszaru górniczego i złoża Wołczyn, ustanowione decyzją Marszałka Województwa Opolskiego nr 125/2021.

Obszar objęty zmianą planu jest już w części zagospodarowany, zatem uporządkowanie kwestii istniejącej i projektowanej zabudowy jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na zagospodarowanie wyznaczonych obszarów miasta.

Projekt zmiany planu opracowano na kopiach mapy zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Kluczborku (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej).

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 07 grudnia 2021 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób indywidualnych (wnioski wpłynęły przed rozpoczęciem procedury planistycznej), 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), 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 dnia 2022 r. do 2022 r. Burmistrz Wołczyna wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 2022 r. Do projektu zmiany 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 zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany 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 nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W niniejszej zmianie planu 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 osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) 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); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) 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;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru miasta i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

Do niniejszej zmiany planu, 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 zmiany planu nie obejmuje ważniejszych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (oprócz budowy drogi KDD i KDW). Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany 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.