

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna dla rejonu
„Północno - Zachodniego - część A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 L/465/2023 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna dla rejonu „Północno - Zachodniego - część A” uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania wsi Wierzbica Górna dla rejonu „Północno - Zachodniego - część A”, 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 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, 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) stanowisko archeologiczne;
- 6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 7) teren górniczy, obszar górniczy i złoża Wołczyn (wody lecznicze) – cały obszar objęty planem.

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 wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie (stanowiąca więcej niż 50 % działki budowlanej), 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) **zielen towarzysząca** – zielen 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 lub usług, oznaczone symbolem **MN-U**;
- 2) tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolem **UR**;
- 3) tereny usług lub obsługi podróżnych, oznaczone symbolem **U-KOO**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**.

§ 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 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) spełniają 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 ład 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 procedurę 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 m², 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 $\pm 10^\circ$;

- 2) na terenie zabudowy MN-U zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz sąsiadującą funkcją kultu religijnego, tj. usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne;
- 3) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność nadziemną zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

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 - 4.

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 60% 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.

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 na terenach MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach MN-U, U-KOO 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 próchniczej, 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, zgodnie z zatwierdzonymi dokumentacjami geologicznymi, które podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, a także przed działaniami mogącymi spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. W granicach objętych planem ustala się zasięg strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego: stan. nr 26 (nr obszaru AZP 82-37).

2. Wszelkie prace na terenie stanowiska, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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.

§ 13. 1. W granicach objętych planem ustala się ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego: kościoła filialnego pw. Św. Jacka – nr rejestru 818/64 z dnia 18.04.1964 r.

2. Wszelkie prace na terenie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1, należy prowadzić 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 drogi KR oraz drogi przyległe poza obszarem planu, tym drogę krajową DK42 i drogę powiatową nr 1343O;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się rozbudowę dróg komunikacji wewnętrznej KR;
- 4) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe;
- 5) w celu skomunikowania terenu 1U-KOO z drogą krajową, wymaga to realizacji zjazdu i przebudowy odcinka drogi krajowej na warunkach zarządcy drogi krajowej.

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 i komunalne, 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 terenach U-KOO, MN-U 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 obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego: kościoła filialnego pw. Św. Jacka – nr rejestru 818/64 z dnia 18.04.1964 r.;
- 2) 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 2,79 ha w obszarze planu).

Rozdział 7.

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

§ 16. 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: MN-U, U-KOO – 20%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren obsługi podróżnych,
 - b) teren składów i magazynów,
 - c) zieleń urządzona;
 - 3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. b, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji i usług kultu religijnego;
 - 4) w ramach terenu obsługi podróżnych, o którym mowa w pkt 2 lit. a, dopuszcza się parkingi, warsztaty samochodowe, stacje paliw, myjnię samochodową;
 - 5) zakazuje się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 ust. 1, 2 i 3.

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

1) obsługa komunikacyjna: z terenu 1KR oraz z drogi krajowej DK42 (droga poza obszarem planu);

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej:

- 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej:

- usługi – 1 miejsca parkingowe / 25m² pow. użytkowej,

- motele, hotele – 1 miejsca parkingowe / 1 pokój,

- myjnia samochodowa: 2 miejsca parkingowe / 1 stanowisko do mycia,

- stacje paliw: 2 miejsca parkingowe / 1 stanowisko do tankowania,

c) dla składów i magazynów: 1 miejsca parkingowe / 500 m² powierzchni użytkowej,

d) 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 powyżej 40,

e) w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów,

f) 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 – 0,1/0,7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- 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 – 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 – 12 m.

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 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±45°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 18. 1. Dla terenu **usług kultu religijnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 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) dla obiektu zabytkowego obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 ust. 1 i 2;
- 3) 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 (drogi publicznej krajowej DK42 i drogi publicznej powiatowej 1343O), z terenu 1KR,
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe,
 - 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 40,
 - c) 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 – 0,01/1,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla budynku kościoła:

- maksymalna wysokość – 20 m,
- dachy płaskie i wysokie,

- b) pozostałe budynki:

- maksymalna wysokość – 6 m,
- liczba kondygnacji – 1,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub gontem, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- kolor elewacji: biała i/lub czarna lub ciemnobrązowa,
- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

- c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

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 – 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 19. 1. Dla terenu **usług lub obsługi podróżnych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KOO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren obsługi podróżnych,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach zabudowy terenu dopuszcza się:
 - a) stacje paliw, parkingi, myjnie samochodowe, obiekty napraw pojazdów,
 - b) obiekty usługowe obsługi podróżnych: sklepy, restauracje, motele,
 - c) z terenów usług o których mowa w pkt 1 lit. b wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, 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) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 ust. 1 i 2;
- 3) w celu skomunikowania terenu 1U-KOO z drogą krajową, skomunikowanie to wymaga realizacji zjazdu i przebudowy odcinka drogi krajowej na warunkach zarządcy drogi krajowej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi krajowej DK42 oraz drogi gminnej (drogi poza obszarem planu);
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2mp na 50 m² 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 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 40,
 - 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 – 0,01/1,
 - 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,
- liczba kondygnacji – do 3 nadziemnych, z czego trzecia to poddasze użytkowe,
- 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 – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m.

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 m²;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^\circ$.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 20. 1. Dla terenu **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach terenu dopuszcza się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 7 m;
- 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 zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 8 m.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

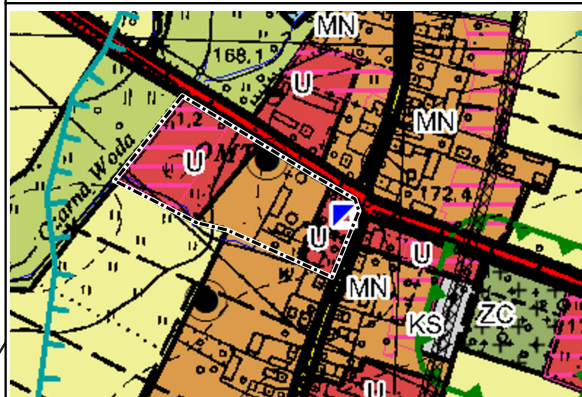
§ 21. Do planu miejscowego uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji nr DNI.tr.602.188.2025 z dnia 2 marca 2026 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,1223 ha gruntów rolnych klasy III, położonych na terenie gminy Wołczyn, w obrębie Wierzbica Górna, w granicach działek ew. nr: 102/3, 102/4, 102/2.

§ 22. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania wsi Wierzbica Górna, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/270/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 kwietnia 2002 r.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 24. 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.

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
WOŁCZYN
Uchwała nr XXXV/261/2013 Rady Miejskiej
w Wołczynie z dnia 25 września 2013 r.



- granicę obszaru objętego planem
- MN - obszary mieszkaniowo-usługowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej
- U - obszary usług
- KS - obszary obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego
- ZC - obszary cmentarzy
- ZŁ - obszary dolin cieków flizograficznych i zieleni leśnej
- R - obszary użytków rolnych
- strefa wokół cmentarza - 50 m
- strefy oddziaływania i ochronne głównych magistrali sieci infrastruktury technicznej
- granicę obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- strefa ochronna elektrowni wiatrowych
- droga krajowa DK 42
- drogi powiatowe

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZMIĘSIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- TEREN GÓRNICZY, OBSZAR GÓRNICZY I ZŁOŻE WOŁCZYN (cały obszar objęty planem)
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

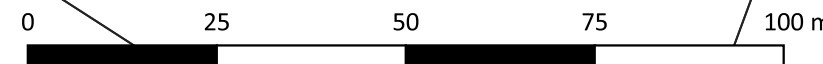
- MN-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- UR** TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- U-KOO** TERENY USŁUG LUB OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
- KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WIERZBICA GÓRNA DLA REJONU "PÓŁNOCNO-ZACHODNIEGO - część A"



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../... RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE Z DNIA

SKALA 1:1000



60/2



60/1

772/2

900/1

904

772/4

200354

769/1

902

1017

903/3

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:

PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177

Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej

Licencja nr GG-PODGIK.6642.1.786.2023_1604_CL1 z dnia 29.09.2023 r.

Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziąja

103/3

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie
wyłożenia do publicznego wglądu**

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna dla rejonu „Północno - Zachodniego - część A” nie została wniesiona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miejska w Wołczynie nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ze względu na brak zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna dla rejonu „Północno - Zachodniego - część A”, Rada Miejska w Wołczynie nie dokonuje rozstrzygnięcia 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.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr L/465/2023 z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbica Górna dla rejonu „Północno - Zachodniego - część A”. 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.). Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 rejonie drogi krajowej DK42 oraz drogi powiatowej 1343O. Na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania wsi Wierzbica Górna, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/270/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 kwietnia 2002 r. Zgodnie z zapisami planu tereny ujęte były jako MU (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej), UK (tereny usług sakralnych), MOP (tereny obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu), EE (tereny urządzeń elektroenergetycznych) oraz RZ (tereny łąk) i RP (tereny upraw polowych i ogrodnictwa). W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne oraz obiekt sakralny wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego.

Do planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem właściciela terenu o rozszerzenie dopuszczalnego przeznaczenia terenu ujętego dotychczas jako MU. W planie utrzymano funkcję usług religijnych (kościół parafialny) oraz funkcje obsługi podróży. Dla terenu dotychczas określonego jako MU, uściślono rodzaje dopuszczalnych usług, wpisano możliwość uzupełnienia zabudowy o usługi związane z obsługą komunikacji (za wyjątkiem stacji paliw) oraz wprowadzono teren komunikacji drogowej wewnętrznej – zmiany te są zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania, 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 1:1000 z nadaną georeferencją w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 24 maja 2023 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia 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, 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 wyniku uzgodnień wprowadzono zapis wybiegający poza obszar planu, jednakże zdaniem GDDKiA konieczny dla ewentualnej realizacji inwestycji, tj. w przypadku skomunikowania terenu 1U-KOO z drogą krajową, skomunikowanie to wymaga realizacji jazdu na terenie inwestora i przebudowy odcinka drogi krajowej na warunkach zarządcy drogi krajowej.

W okresie od dnia 26.03.2026 r. do 17.04.2026 r. Burmistrz Wołczyna wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 26.03.2026 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 04.05.2026 r. Do projektu planu 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. Zatem uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji nr DNI.tr.602.188.2025 z dnia 2 marca 2026 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,1223 ha gruntów rolnych klasy III, położonych na terenie gminy Wołczyn, w obrębie Wierzbica Górna, w granicach działek ew. nr: 102/3, 102/4, 102/2.

Tereny leśne w obszarze planu nie występują.

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.