

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota
Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska – Kościelna**

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. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 LVI/505/2023 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska - Kościelna, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska - Kościelna, 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 konsultacji społecznych;
- 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;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) teren górniczy, obszar górniczy i złoża Wołczyn (cały obszar objęty planem);
- 8) główny zbiornik wód podziemnych GZWP 324 Dolina kopalna Kluczbork (cały obszar objęty planem);
- 9) obszar wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego „Stare miasto” (cały obszar objęty planem);
- 10) strefa „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta (cały obszar objęty planem);
- 11) strefa „OW” ochrony archeologicznej (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) **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;
- 3) **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;
- 4) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 5) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 6) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;
- 7) **zielen towarzysząca** – zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 8) **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;
- 9) **miejsca do parkowania (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 10) **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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem **MW-U**;
- 2) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;

§ 6. Na terenach, o których mowa w § 5, można lokalizować:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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 wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

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

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
 - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,
 - c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 8 m²;
- 2) 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.

§ 9. Ustala się następujące obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) 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 0,5768 ha w obszarze planu) oraz w obszarze złoża „Wołczyn”;
- 2) całość planu położona jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego „Stare miasto” – nr 163/57 z dnia 23.09.1957 r.

DZIAŁ III. **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. Z terenów usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się realizacji myjni samochodowych oraz garaży blaszanych i szeregowych.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MW-U: z drogi 1KDD oraz z dróg publicznych (ul. Namysłowskiej i ul. Kościelnej) położonych poza obszarem objętym planem,
- b) dla terenów 2MW-U, 3MW-U: z drogi publicznej (ul. Kościelnej) położonej poza obszarem objętym planem;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 m.p./1 lokal mieszkalny,
- b) usługi: 1 m.p./100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 m.p. na lokal usługowy,
- c) usługi turystyczne – 1 m.p./ 1 pokój,
- 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 5 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- e) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. d, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najkrótszą drogę do wejścia do budynku,
- f) na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę ilości miejsc określonych dla odpowiednich obiektów,
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże nadziemne i podziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna:

- dla terenu 1MW-U: 0,1/2,4,
- dla terenu 2MW-U: 0,1/2,4,
- dla terenu 3MW-U: 0,1/1,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1MW-U: 0,6,
- dla terenu 2MW-U: 0,6,
- dla terenu 3MW-U: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1MW-U: 0,2,
- dla terenu 2MW-U: 0,2,
- dla terenu 3MW-U: 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- maksymalna wysokość: do 16 m, a dla obiektu zabytkowego na terenie 3MW-U do 20 m,
- liczba kondygnacji – od 2 do 4 nadziemnych,

b) dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny,

c) dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.

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

1) na obszarze objętym planem wszelka działalność 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 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w zakresie inwestycji publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach GZWP 324 Dolina kopalna Kluczbork oraz złoża wód leczniczych zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;

7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego „Stare miasto” – nr 163/57 z dnia 23.09.1957 r. – wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony jest w strefie „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta – nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznych uwarunkowań;

- 3) na terenie ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW”, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obejmuje się ochroną budynek dawnego szpitala im. Św. Józefa (przy ul. Kościelnej 3-4) ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
 - a) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynku, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia,
 - b) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować oryginalny kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie, 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) wywóz odpadów komunalnych i z działalności usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o wysokosprawne urządzenia grzewcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji.

9. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz dopuszczeniem pkt 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

11. 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, której mowa w art. 36 ust. 4: 30%.

§ 11. 1. Dla terenu **drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:**

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

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

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

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego „Stare miasto” – nr 163/57 z dnia 23.09.1957 oraz w strefie „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta – wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW”, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 12. 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.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 14. 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.

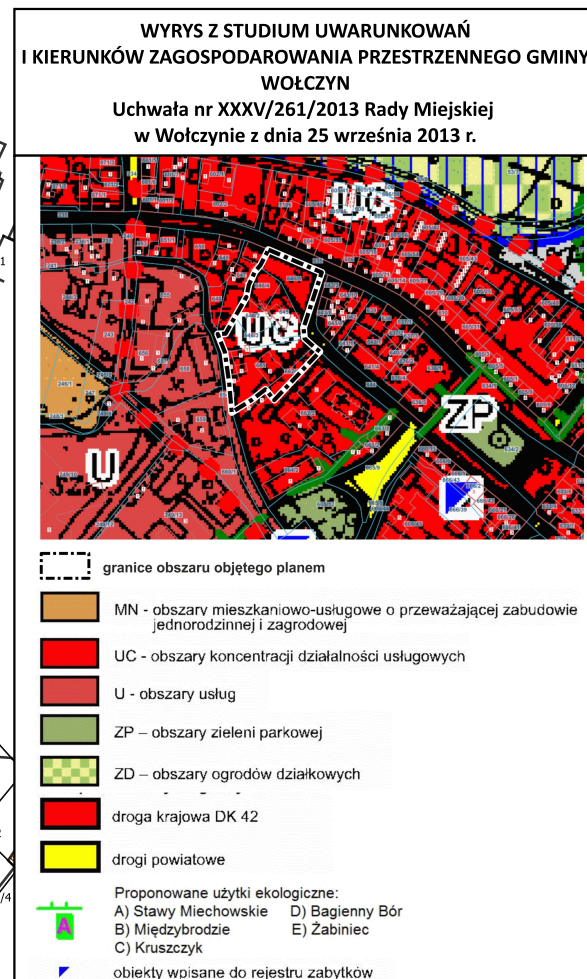
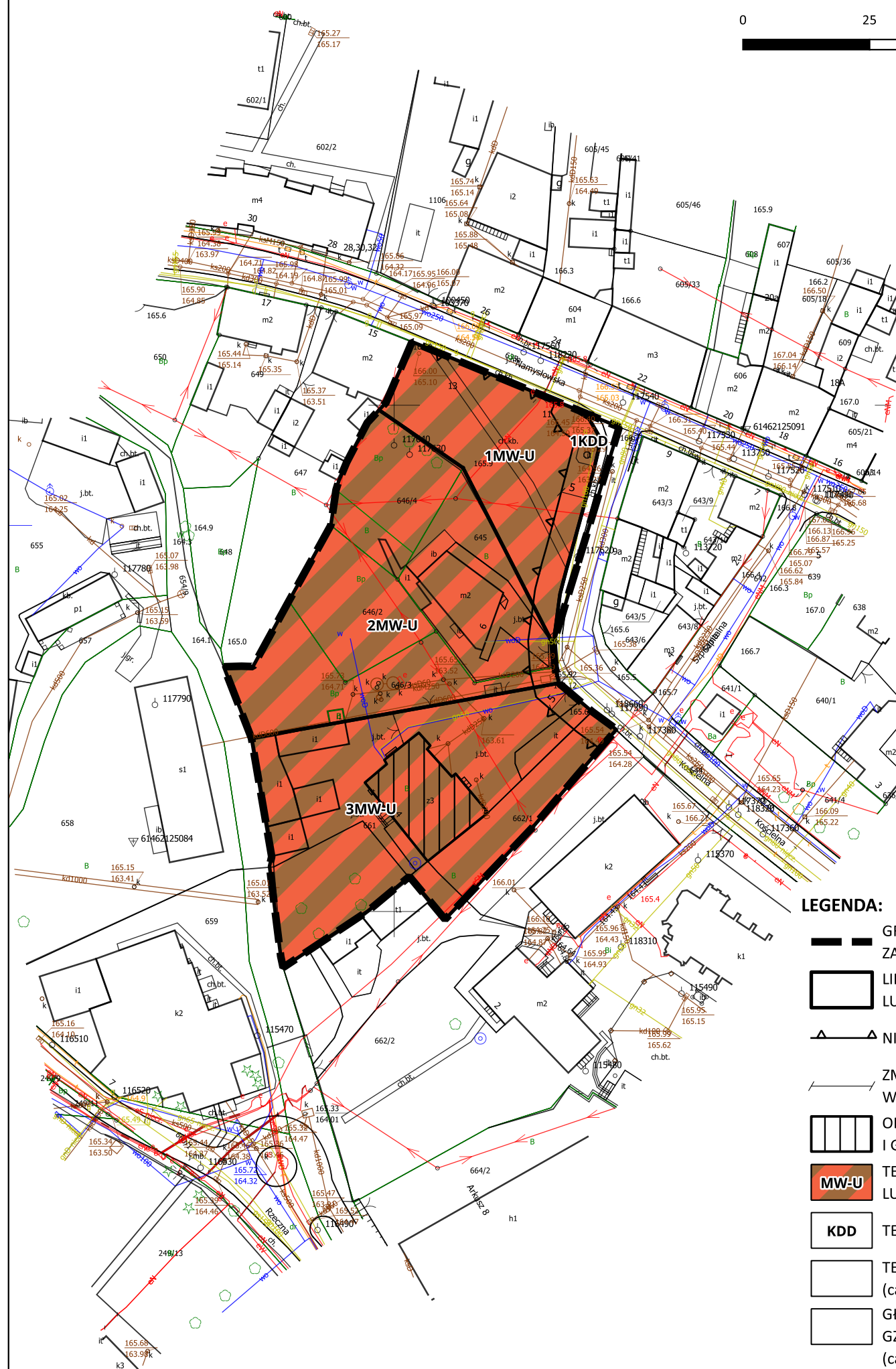
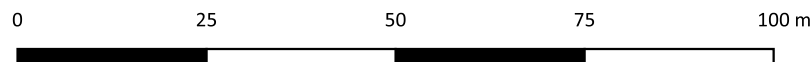


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WOŁCZYN ORAZ WSI LIGOTA WOŁCZYŃSKA I GIERAŁCICE W REJONIE ULIC NAMYSŁOWSKA - KOŚCIELNA



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE
Z DNIA 2026 r.



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZMYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE
W METRACH
- OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ
I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
LUB USŁUG
- TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN GÓRNICZY, OBSZAR GÓRNICZY I ZŁOŻE "WOŁCZYN"
(cały obszar objęty planem)
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
GZWP 324 DOLINA KOPALNA KLUCZBORK
(cały obszar objęty planem)
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA
OPOLSKIEGO "STARE MIASTO"
(cały obszar objęty planem)
- STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA
(cały obszar objęty planem)
- STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
(cały obszar objęty planem)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:
PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177
Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GG-PODGIK.6642.2.14.2025_1604_P z dnia 03.04.2025 r.

Autor mppz: mgr inż. Adam Ziąja

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 konsultacji społecznych

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska - Kościelna 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska - Kościelna, Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) przebudowę i rozbudowę drogi 1KDD;
- 2) budowę nowych i przebudowę istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych oraz wewnętrznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

- 1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Wołczyn;
- 2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr LVI/505/2023 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska - Kościelna. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

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

Plan obejmuje obszar w rejonie ulicy Namysłowskiej i Kościelnej o powierzchni 0,5768 ha i stanowi teren w większości zagospodarowany. Na działkach zlokalizowany był dawny szpital im. św. Józefa oraz Zgromadzenie zakonne Sióstr Elżbietanek. W obszar planu wchodzi również działka gminna na której obecnie znajduje się skwer oraz część drogi gminnej publicznej. 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. Zgodnie z zapisami planu obszar ten ujęty był jako MW,U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług komercyjnych) oraz UZ (tereny usług zdrowia i opieki społecznej). W obszarze planu znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Do planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem właściciela terenu o rozszerzenie dopuszczalnego przeznaczenia mieszkalno-usługowego na wszystkie działki stanowiące jego własność – zmiany te są zgodne 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 10 października 2024 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynął jeden wniosek od osoby indywidualnej, 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 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od 09.10.2025 r. do 31.10.2025 r. Burmistrz Wołczyna poddał projekt planu miejscowego konsultacjom społecznym, na dzień 21.10.2025 r. zaplanowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

W dniu 26 listopada 2025 r. Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr XVIII/161/2025 w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice w rejonie ulic Namysłowska - Kościelna. Uchwała została uchylona przez Wojewodę Opolskiego rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.VII.743.108.2025.MM z dnia 18 grudnia 2025 r.

W okresie od 29.01.2026 r. do 27.02.2026 r. Burmistrz Wołczyna poddał projekt planu miejscowego ponownym konsultacjom społecznym, na dzień 10.02.2026 r. zaplanowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. 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, przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym 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 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 miejskiego 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., sporządzonej 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. 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.