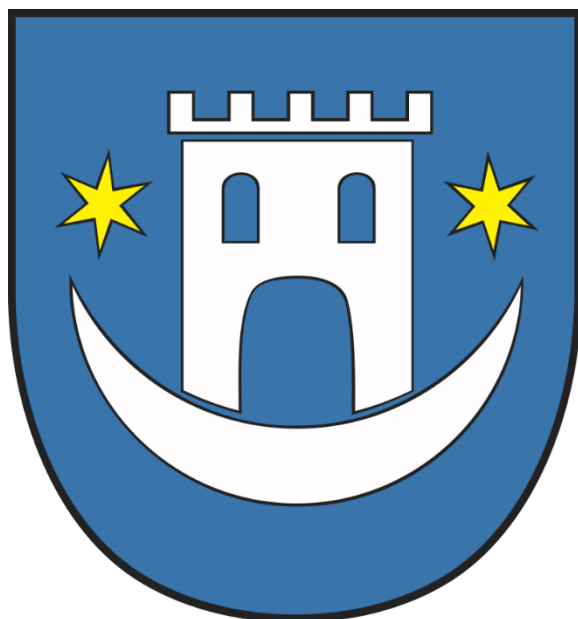




PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN

UZASADNIENIE

Wrocław 2026 r.

Wykonawca:



LEMITOR Ochrona Środowiska Sp. z o.o.
ul. Jana Długosza 40
51-162 Wrocław

Zespół autorski:

mgr inż. Przemysław Lewicki
mgr inż. Patrycja Graba
dr Paweł Binkiewicz
mgr inż. Wiktoria Hądzlik
mgr inż. Barbara Kaleta
mgr inż. Krzysztof Kapral
mgr inż. Marta Olechowska
dr inż. Krzysztof Papuga
mgr inż. Dominika Sobocińska
mgr inż. Katarzyna Stadnik
mgr inż. Agnieszka Szczęsna
mgr inż. Aleksandra Twardygrosz
mgr inż. Joanna Woźniak
inż. Ewelina Zajda
mgr Zuzanna Szymków

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	5
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	6
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	23
4.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	26
5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	28
5.1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	28
5.2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	30
5.3.	TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	32
5.3.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	32
5.3.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	38
5.3.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	41
5.3.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	43
5.3.5	Strefy ochronne ujęć wody	43
5.3.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	46
5.3.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	47
5.3.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	49
5.3.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	51
5.3.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	52
5.3.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	72
5.3.12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	73
5.3.13	Obszary ograniczonego użytkowania	75
5.3.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	75
5.3.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	76
5.3.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	79
5.3.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	79
5.3.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	82
5.3.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	82

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

5.4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	83
5.4.1	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej	83
5.4.2	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej.....	84
5.4.3	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej.....	86
5.5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.....	89
5.6.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO	111
5.7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	111
6.	SPIS AKTÓW PRAWNYCH	114
7.	SPIS RYSUNKÓW	115

1. WPROWADZENIE

*Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [1], wprowadziła obowiązek sporządzania **planów ogólnych gmin** – aktów prawa miejscowego, obejmujących cały obszar gmin i sporządzanych w formie cyfrowej. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Na podstawie planu ogólnego sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje lokalizacyjne, tj. decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, Uchwałą nr VIII/70/2024 z dnia 18 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wołczyn, Rada Gminy podjęła decyzję o rozpoczęciu prac nad tym dokumentem.

Dokument powstał zgodnie z aktualnym stanem prawnym, w szczególności na podstawie przepisów art. 13a-13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], a także w oparciu o przepisy wykonawcze, w tym:

- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3];*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy [4].*

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zakres i forma uzasadnienia zostały precyzyjnie określone w przepisach ustawowych.

Celem opracowania Planu Ogólnego Gminy Wołczyn jest zapewnienie spójnych, przejrzystych i długofalowych ram prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na poziomie gminnym, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych, a także zgodności z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefa usługowa (SU);
- 5) strefa gospodarcza (SP);
- 6) strefa produkcji rolniczej (SR);
- 7) strefa infrastrukturalna (SI);
- 8) strefa zieleni i rekreacji (SN);
- 9) strefa cmentarzy (SC);
- 10) strefa górnictwa (SG);
- 11) strefa otwarta (SO);
- 12) strefa komunikacyjna (SK).

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy dokonano szczegółowej analizy przestrzennej, mającej na celu wyznaczenie stref planistycznych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności:

- na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- w wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Analiza wykazała, że w granicach gminy Wołczyn istnieją tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują funkcje mieszkaniowe. Na tych obszarach wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne, zgodnie z ich przeznaczeniem. Strefy mieszkaniowe

wyznaczono dodatkowo na terenach już zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej jak również w ramach zidentyfikowanego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla obszarów nadających się, aby pełnić w przyszłości funkcję mieszkaniową. Dla powyższych terenów wyznaczono w planie **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).**

W celu spełnienia wymogu określonego w art. 13d ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach planistycznych.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3] **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się w następujących strefach:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);

uwzględniając :

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Do obliczenia chłonności wykorzystano następujący wzór:

$$CH = \frac{P \times U \times I \times W}{M}$$

gdzie:

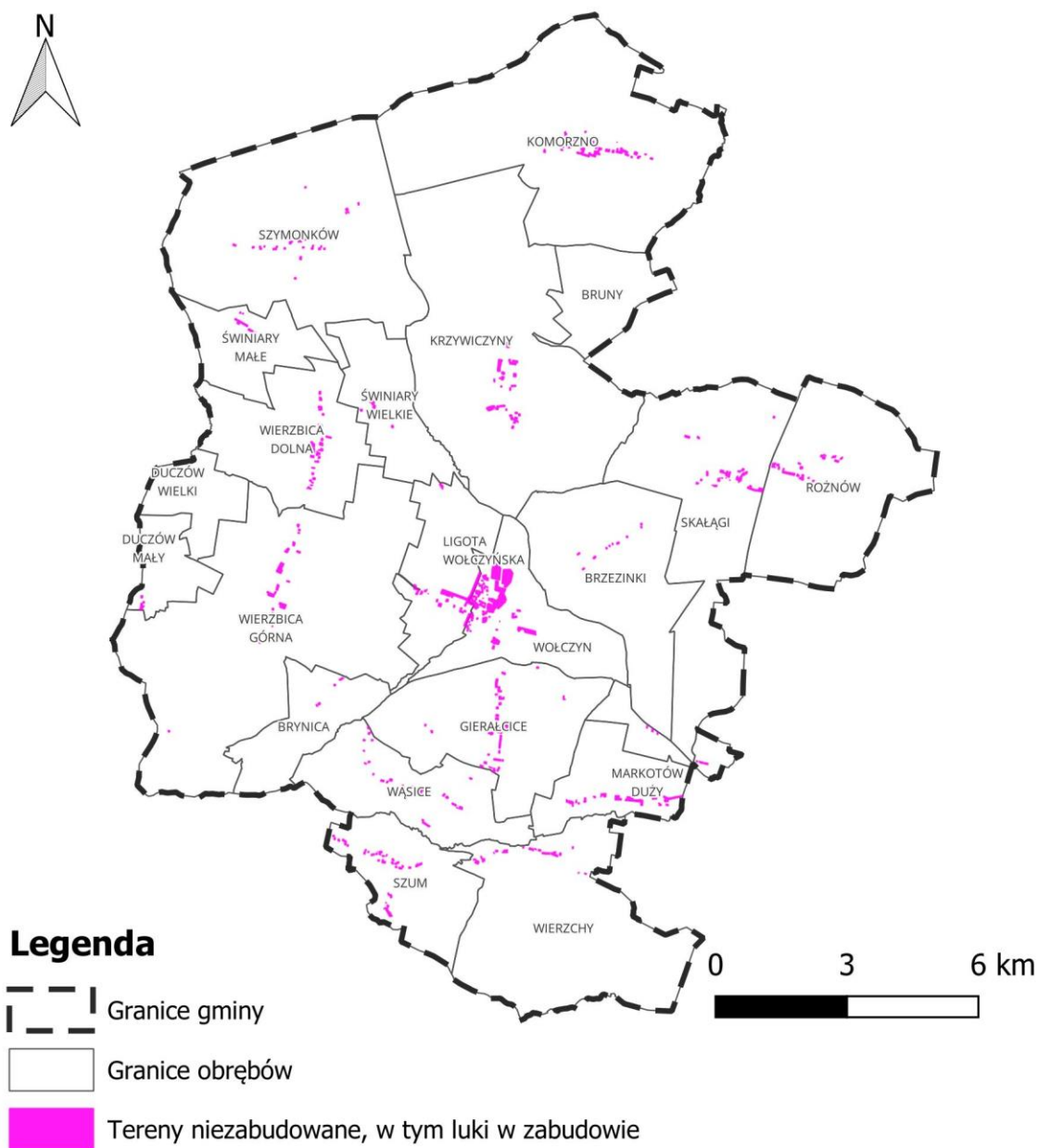
- P – oznacza **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie.

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Poniższa tabela przedstawia obliczone powierzchnie:

<i>Strefa</i>	<i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m²]</i>
<i>SW</i>	<i>395 381</i>
<i>SJ</i>	<i>824 223</i>
<i>SZ</i>	<i>385 621</i>

Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższy rysunek.



Rysunek 1 Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie na obszarze gminy Wolczyn (źródło: opracowanie własne)

- U – oznacza udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

Do obliczenia chłonności wprowadzono parametr U - udział powierzchni zabudowy, obrazujący zależność pomiędzy powierzchnią zabudowy, a innymi funkcjami występującym w danej strefie, między innymi zielenią, ciekami wodnymi, drogami.

- I – oznacza wskaźnik intensywności zabudowy.

Biorąc pod uwagę przyjęty parametr maksymalnej intensywności zabudowy w danej strefie planistycznej jak również miejsko-wiejski charakter gminy do obliczeń przyjęto intensywność zabudowy z podziałem na rodzaj strefy:

- $I = 0,8$ dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- $I = 0,4$ dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- $I = 0,4$ dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.
- W – oznacza **udział powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do pozostałych budynków**.

Wskaźnik udziału powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni pozostałych budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej, obrazuje związek między powierzchnią zabudowy, a powierzchnią użytkową funkcji mieszkaniowej. W praktyce oznacza to, że wskaźnik W pozwala oszacować występowanie budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, budynki usługowe) w strefach z zabudową mieszkaniową.

- M - oznacza **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań** w gminie na jednego mieszkańca.

Przyjęte parametry przedstawia poniższa tabela:

<i>Strefa</i>	<i>U – udział powierzchni zabudowy</i>	<i>I - Wskaźnik intensywności zabudowy</i>	<i>W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków</i>
SW	0.9	0.8	0.8
SJ	0.9	0.4	0.6
SZ	0.9	0.4	0.4

W celu obliczenia chłonności w poszczególnych strefach z zabudową mieszkaniową wyliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań dla całej gminy.

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

<i>Strefa</i>	<i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m²]</i>	<i>U – Udział powierzchni zabudowy</i>	<i>I - Wskaźnik intensywności zabudowy</i>	<i>W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkań</i>
SW	395 381	0.9	0.8	0.8	227 739,412
SJ	824 223	0.9	0.4	0.6	178 032,129
SZ	385 621	0.9	0.4	0.4	55 529,445

Łączna wartość powierzchni użytkowej wynosi = 461 300,986 m².

Obliczoną wartość podzielono przez przyjętą prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, która wynosi 40,0 m² (patrz: rozdział 5.7 uzasadnienia).

$$CH = \frac{461\,300,986}{40,0}$$

$$CH = 11\,533 \text{ osób}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami **chłonność** wynosi **11 533 osób**, natomiast jak wskazano w rozdziale 5.7. uzasadnienia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie wyniosło **2 354 osób**.

Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyniki obliczeń wykazują, że **chłonność** wynosi **489,9 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc zgodnie art. 13d ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w związku z czym **wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy**, czyli poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza wyznaczonymi w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, **nie jest dopuszczalne**.

Wyznaczenie stref planistycznych zostało przeprowadzone w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. Podstawą analizy były dane z rejestru ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzona inwentaryzacja w terenie oraz wnioski złożone w procedurze, w których postulowano

o przeznaczenie terenów pod strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji innych niż mieszkaniowe.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Wyznaczone w planie ogólnym **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)** koncentrują się przede wszystkim w obrębie miasta Wołczyn, obejmując tereny o w pełni wykształconej strukturze miejskiej. W dużej mierze pokrywają się one z obszarami już faktycznie zagospodarowanymi, gdzie dominuje istniejąca zabudowa wielorodzinna. Dodatkowo wyznaczono je poza ścisłym centrum miasta zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który umożliwia budowę małych domów mieszkalnych wielorodzinnych. Ze względu na ukształtowany charakter istniejącej zabudowy, w obrębie stref SW wyznaczono pełny zakres dodatkowego profilu funkcjonalnego z uwzględnieniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwiązanie to wynika z występującego przemieszania zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz z możliwości ewentualnych adaptacji istniejących budynków jednorodzinnych do funkcji wielorodzinnej, jak również odwrotnie, ze względu na ich gabaryty i sposób użytkowania.

W zakresie kształtowania parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), przyjęto zasadę zachowania spójności z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. W przypadku obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, parametry takie jak intensywność zabudowy, jej wysokość oraz wskaźniki powierzchniowe zostały określone w sposób bezpośrednio wynikający z zapisów tych planów.

Dla terenów nieobjętych ustaleniami MPZP, w celu zapewnienia wysokiego standardu zamieszkania oraz ochrony przed nadmierną intensyfikacją zabudowy, wprowadzono jednolite parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy = 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy = 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%.

Przyjęte parametry urbanistyczne pozwalają na realizację optymalnej kubatury budynków wielorodzinnych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego, właściwych proporcji między zabudową, a jej otoczeniem oraz zabezpieczeniu odpowiedniej ilości terenów zielonych wpływających na poprawę mikroklimatu osiedli.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

*dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą oraz planowaną zabudowę mieszkaniową. Strefy SJ wyznaczono na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). Nieruchomości zlokalizowane poza MPZP oraz OUZ zostały włączone do strefy SJ na podstawie analizy danych z ewidencji gruntów i budynków – ze szczególnym uwzględnieniem użytków gruntowych oznaczonych symbolem „B” (tereny mieszkaniowe) – zidentyfikowano jako tereny faktycznie zagospodarowane i zabudowane budynkami mieszkalnymi. Wykorzystanie klasyfikacji użytku „B” jako źródła informacji o realnym zainwestowaniu pozwoliło na precyzyjne odzwierciedlenie istniejącej struktury osadniczej gminy. W obrębie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono pełny zakres dodatkowego profilu funkcjonalnego. Rozwiązanie to sprzyja wszechstronnemu rozwojowi przestrzennemu, zapewnia elastyczność w kształtowaniu struktury osadniczej i funkcjonalnej gminy Wołczyn.

W zakresie kształtowania parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), przyjęto zasadę zachowania spójności z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. W przypadku obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, parametry takie jak intensywność zabudowy, jej wysokość oraz wskaźniki powierzchniowe zostały określone w sposób bezpośrednio wynikający z zapisów tych planów.

Dla terenów nieobjętych ustaleniami MPZP przyjęto następujące parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 0,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy = 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy = 10 m,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%.

Przyjęte parametry urbanistyczne pozwalają na realizację optymalnej kubatury budynków jednorodzinnych wpisujących się w skalę zabudowy gminy Wołczyn, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego, właściwych proporcji między zabudową, a jej otoczeniem oraz zabezpieczeniu odpowiedniej ilości terenów zielonych wpływających na podniesienie jakości życia i środowiska na terenach osadniczych.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono na obszarach wiejskich, poza częścią miejską gminy. Strefy SZ wyznaczono na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Przy identyfikacji granic stref SZ oraz weryfikacji stopnia ich faktycznego zagospodarowania, kluczowym źródłem informacji były dane z ewidencji gruntów i budynków. Kwalifikację do strefy SZ wykonano na podstawie użytków rolnych oznaczonych symbolem „Br”, o ile nie złożono wniosku wskazującego na preferencję przeznaczenia terenu do innej strefy mieszkaniowej.

Aby umożliwić rozwój gospodarstw rolnych w profilu dodatkowym uwzględniono wszystkie tereny fakultatywne. Wyjątkiem są strefy leżące na obszarach objętych ochroną przyrody, gdzie wyłączono teren biogazowni z uwagi na wartość przyrodniczą gruntów.

W zakresie kształtowania parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla stref wielofunkcyjnych z zagrodową (SZ), przyjęto zasadę zachowania spójności z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. W przypadku obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, parametry takie jak intensywność zabudowy, jej wysokość oraz wskaźniki powierzchniowe zostały określone w sposób bezpośrednio wynikający z zapisów tych planów.

Dla terenów nieobjętych ustaleniami MPZP przyjęto następujące parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 0,9,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy = 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy = 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%.

W celu zapewnienia optymalnych warunków dla funkcjonowania i rozwoju gospodarstw rolnych, parametry dla strefy SZ zostały dostosowane do specyfiki zabudowy zagrodowej, która często wymaga większej kubatury oraz wysokości obiektów technicznych niż typowa zabudowa mieszkaniowa.

Wyznaczenie stref planistycznych innych niż mieszkaniowe zostało przeprowadzone w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. Podstawą analizy, oprócz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, były dane z rejestru ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzacja terenowa oraz wnioski złożone w procedurze, w których postulowano o przeznaczenie terenów pod strefy planistyczne umożliwiające realizację konkretnych funkcji.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

**dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*

Strefy usługowe (SU) wyznaczono głównie na obszarze miasta Wołczyn oraz na terenach charakteryzujących się większymi skupiskami ludności. Do stref SU zakwalifikowano tereny z istniejącą zabudową usługową, obejmującą w szczególności obiekty administracji publicznej, oświaty, kultury, sportu, ochrony zdrowia oraz usług komercyjnych, a także tereny przeznaczone pod funkcje usługowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie stref usługowych ma na celu wzmocnienie lokalnych ośrodków usługowych, poprawę dostępności usług dla mieszkańców oraz uporządkowanie struktury funkcjonalnej gminy poprzez koncentrację usług w miejscach do tego predysponowanych.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych stref usługowych, wyłączono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych, w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych. Dodatkowo na terenach szczególnego zagrożenia powodzią wykluczono teren składów i magazynów z uwagi na potencjalne szkody w wyniku powodzi.

W odniesieniu do ustalania parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla stref usługowych (SU), zastosowano zasadę zapewnienia zgodności z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. W przypadku obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany

zagospodarowania przestrzennego, parametry takie jak intensywność zabudowy, jej wysokość oraz wskaźniki powierzchniowe zostały określone w sposób bezpośrednio wynikający z zapisów tych planów.

Dla terenów nieobjętych ustaleniami MPZP przyjęto następujące parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 0,9,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy = 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy = 15 m
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%.

Zastosowane parametry urbanistyczne tworzą optymalne warunki dla rozwoju usług przy pełnym poszanowaniu ład przestrzennego, zapewniając właściwą równowagę między intensywnością inwestycji, a potrzebą ochrony walorów środowiskowych i tożsamości wizualnej terenów osadniczych gminy.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

**dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną, magazynową, składową oraz inne formy działalności gospodarczej, niezwiązanej z produkcją rolną głównie w obrębie Wołczyn.

Strefy SP obejmują zarówno obszary z istniejącą zabudową produkcyjną i usługową, jak i tereny przeznaczone pod rozwój działalności gospodarczej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część stref wyznaczono również jako rozszerzenie istniejących obszarów produkcyjnych, co umożliwi dalszy rozwój funkcjonujących zakładów oraz lokalizację nowych inwestycji.

W odniesieniu do ustalania parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla stref gospodarczych (SP), zastosowano zasadę zapewnienia zgodności z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. W przypadku obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, parametry takie jak intensywność zabudowy, jej wysokość oraz wskaźniki powierzchniowe zostały określone w sposób bezpośrednio wynikający z zapisów tych planów.

Dla terenów nieobjętych ustaleniami MPZP przyjęto następujące parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 0,9,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy = 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy = 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20%.

Przyjęte parametry umożliwiają intensywne zagospodarowanie działek i realizację dużych inwestycji (hale produkcyjne, magazyny wysokiego składowania) wraz z niezbędną infrastrukturą wewnętrzną oraz zapleczem technologicznym, przy uwzględnieniu potrzeb terenów utwardzonych (place manewrowe, parkingi dla transportu ciężkiego) i zachowaniu minimalnych terenów zieleni o funkcjach izolacyjnych i retencyjnych.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotwarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

* dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono w celu umożliwienia dalszego rozwoju działalności rolniczej oraz zachowania rolniczego charakteru części wiejskiej gminy Wołczyn. Obejmują one tereny wykorzystywane rolniczo, w tym obszary predysponowane do prowadzenia produkcji rolniczej.

Strefy zlokalizowane w odległości poniżej 300 m od terenów zabudowy mieszkaniowej pozbawione są możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz słonecznych w ramach profilu dodatkowego, natomiast w strefach położonych w odległości powyżej 300 m, lecz nie przekraczającej 700 m, wykluczono wyłącznie możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych. Ograniczenia te wprowadzono w celu minimalizacji potencjalnych konfliktów społecznych. Strefy oddalone o więcej niż 700 m od terenów mieszkaniowych dopuszczają pełen katalog przeznaczeń w ramach profilu dodatkowego. Wyjątek stanowią obszary objęte formami ochrony przyrody, gdzie ze względu na ich wysoką wartość przyrodniczą, w profilu dodatkowym wykluczono możliwość lokalizacji wszelkich form odnawialnych źródeł energii.

Dla terenów nieobjętych ustaleniami MPZP przyjęto następujące parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 0,9,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy = 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy = 15 m,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%.

Przyjęte parametry urbanistyczne zabezpieczają produkcyjny charakter strefy SR, umożliwiając realizację infrastruktury wpisującej się w rolniczą strukturę wiejskiej części gminy Wołczyn.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefy infrastrukturalne (SI) obejmują tereny istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej. Do stref tych zaliczono m.in. obiekty wynikające z ustaleń MPZP, takie jak: tereny składowisk odpadów komunalnych, stacja elektroenergetyczna GPZ Wołczyn, obszary gospodarki ściekowej, tereny ujęć wody i stacji uzdatniania wody oraz tereny energetyki cieplnej, a także tereny o analogicznym przeznaczeniu, nieobjęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3], na obszarze wszystkich pozostałych stref planistycznych dopuszcza się lokalizację terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m². W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego nie określają przebiegu liniowych obiektów infrastruktury technicznej, a lokalizacja mniejszych obiektów infrastrukturalnych możliwa jest na całym obszarze gminy, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

Dodatkowo strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono na terenach ważniejszych dróg niższego rzędu, w szczególności dróg gminnych i powiatowych, co pozwoliło na czytelne zobrazowanie układu komunikacyjnego gminy w skali całego obszaru objętego planem ogólnym. Ujawniona w ten sposób struktura przestrzenna układu drogowego stanowi istotny element powiązań funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi oraz zapewnia czytelność relacji komunikacyjnych pomiędzy wyznaczonymi strefami.

W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 20%, chyba że zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania stanowiły inaczej.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

*dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono na terenach pełniących funkcje rekreacyjne oraz zieleni urządzonej.

Na terenach stref zieleni i rekreacji (SN) zachowano pełny katalog profili dodatkowych, co pozwala na elastyczne kształtowanie zagospodarowania tych obszarów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu ich rekreacyjnego i kulturowego charakteru oraz zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami ochrony zabytków.

W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 50%, chyba że zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania stanowiły inaczej.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

*dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy cmentarzy (SC) obejmują zarówno cmentarze czynne, jak i zamknięte (historyczne). Uwzględniono również rezerwy terenowe przeznaczone pod powiększenie istniejących cmentarzy czynnych.

Na obszarze stref cmentarzy (SC) dopuszcza się pełen katalog profili dodatkowych, których szczegółowe ustalenia będą określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

*dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono na obszarach udokumentowanych złóż kopalin (za wyjątkiem złoża wód leczniczych ze względu na jego rozległy obszar oraz sposób wydobywania) występujących na terenie gminy, obejmujących:

- Bruny – złoża piasków i żwirów,
- Skałagi – złoża piasków i żwirów,
- Wierzchy – złoża piasków i żwirów,
- Wierzbica – złoża piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych,
- Wierzbica II – złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Dodatkowo wyznaczono strefę górnictwa dla zakładu górnictwa eksploatującego otwór Wołczyn VIIA, należącego do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Wołczynie Sp. z o.o., prowadzącego wydobywanie wód termalnych ze złoża „Wołczyn”.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają ochronę złóż, zachowanie ciągłości oraz potencjału prowadzenia działalności górniczej, racjonalną eksploatację oraz zapewnienie trwałości bazy surowcowej niezbędnej dla rozwoju gospodarczego gminy.

Nie wyznaczono parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla stref górnictwa, co pozwoli na elastyczne prowadzenie działalności wydobywczej zgodnie z indywidualnym charakterem tych terenów.

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

** dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*

Strefa otwarta (SO) stanowi największą obszarowo strefę planistyczną gminy Wołczyn. W jej granicach dominują grunty rolne objęte zakazem zabudowy oraz grunty leśne, które pełnią istotną rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej, krajobrazowej i przyrodniczej gminy. Ponadto w granicach strefy otwartej (SO) ujęto również drogi, które nie zostały wyznaczone jako odrębne strefy infrastrukturalne (SI).

Dla terenów położonych w strefie otwartej (SO) wyodrębniono obszary o zróżnicowanych uwarunkowaniach przestrzennych. W ich obrębie – w zależności od lokalnych uwarunkowań – odstępowano od wprowadzania do profilu dodatkowego przeznaczeń umożliwiających lokalizację odnawialnych źródeł energii oraz terenów zieleni urządzonej. Ustala się następujące zasady dla poszczególnych obszarów:

- w przypadku terenów położonych w odległości mniejszej niż 300 m od zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji słonecznych (poza terenami z istniejącą fotowoltaiką),
- w przypadku terenów położonych w odległości większej niż 300 m, lecz mniejszej niż 700 m od zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych;
- w przypadku terenów stanowiących własność Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe dopuszcza się wyłącznie przeznaczenie na zieleni urządzonej;
- w przypadku obszarów objętych formami ochrony przyrody wyklucza się wszystkie przeznaczenia przewidziane w profilu dodatkowym.

Przyjęte rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju odnawialnych źródeł energii w sposób kontrolowany, przy jednoczesnym ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – podstawowy (obligatoryjny)	Profil funkcjonalny strefy planistycznej – dodatkowy (fakultatywny)
SK	strefa komunikacyjna*	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej**	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

* strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren

** dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

Jako **strefy komunikacji (SK)** zakwalifikowano tereny istniejących dróg głównych oraz niektórych dróg zbiorczych, jak również tereny komunikacji kolejowej i szynowej. Uwzględniono również planowaną obwodnicę miasta Wołczyn, która w MPZP została oznaczona jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Dla stref komunikacyjnych obejmujących tereny kolejowe wyłączono możliwość lokalizacji terenów usług oraz zieleni urządzonej, z wyjątkiem obszaru dworca kolejowego w Wołczynie, gdzie dopuszczono dodatkowo usługi handlu detalicznego oraz gastronomię. W przypadku stref obejmujących drogi dopuszczone są wszystkie przeznaczenia przewidziane w profilu dodatkowym.

W ramach planu ogólnego gminy Wołczyn nie wyznaczono **strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH)**.

Podsumowując, wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Wołczyn zostało przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami prawa oraz oparty na analizach przestrzennych i uwarunkowaniach lokalnych. Celem przyjętych rozwiązań jest zapewnienie ładu przestrzennego, efektywnego wykorzystania dostępnych zasobów przestrzeni oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju gminy. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że określenie w planie ogólnym stref planistycznych stanowi schemat zagospodarowania przestrzeni, a ustalenia te są wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie – nie są one tożsame ze szczegółowymi rozwiązaniami projektowymi na kolejnych etapach procesu planistycznego, lecz wyznaczają granice, w których te rozwiązania będą przyjmowane. Wielofunkcyjność wyżej opisanych stref pozostawia projektantom możliwość wariantowania niektórych rozwiązań na etapie planów miejscowych. Plan ogólny nie określa więc

docelowego przeznaczenia terenu, a jedynie wskazuje katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W granicach gminy Wołczyn **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, natomiast w związku z miejsko-wiejskim charakterem gminy **nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej**.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3].

W procesie tym wykorzystano dane pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:

- bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB);
- bazę obiektów topograficznych (BDOT), o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 oraz w skalach 1:10 000 - 1:100 000 zgodnie z § 1 ust. 2 *rozporządzenia*.

Przygotowanie poprawnej, wejściowej warstwy z wyselekcjonowanymi budynkami było niezbędnym krokiem do automatycznego wyznaczenia OUZ w dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczce APP2 (w programie QGIS).

Budynki, na podstawie których wyznacza się OUZ, musiały posiadać określone, wyselekcjonowane symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 *ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej* [5], zgodnie z §1 ust.1 pkt 1 *Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3]:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101;
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
- c) budynki biurowe o symbolu 105;
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określono zgrupowania nie mniej niż 5 wyżej wymienionych typów budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. W ten sposób wyznaczony został bazowy obszar uzupełnienia zabudowy obejmujący obszar o łącznej powierzchni: 484,01 ha.

Na podstawie paragrafu 1 ust. 4 oraz ust. 5 wyżej wymienionego *rozporządzenia* [3], bazowy OUZ został poddany dalszej modyfikacji, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. Elementem modyfikacji było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 *rozporządzenia* [3].

Zgodnie z paragrafem 1 ust. 5, rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, dopuszczone jest nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic;

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3;

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (11\,268\,809,60 - 4\,840\,074,43) = 1\,607\,183,79 \text{ m}^2$$

Na podstawie powyższego wzoru wyliczono, że w gminie Wołczyn można rozszerzyć obszar o łącznej powierzchni nie przekraczającej **160,72 ha**.

Rozszerzeń obszaru OUZ dokonano na terenach przygotowanych do zabudowy, tj. charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. W pierwszej kolejności OUZ rozszerzano na tereny niezabudowane zlokalizowane pomiędzy istniejącą zabudową w granicach jednostki osadniczej oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Mając na uwadze ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz określone przepisami limity dozwolonej powierzchni rozszerzenia OUZ, działki położone w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy nie mogły zostać uwzględnione w ramach OUZ.

Rozszerzenie OUZ miało na celu:

- umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- ułatwienie procesów inwestycyjnych poprzez brak potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I–III na wyznaczonych OUZ;
- dostosowanie granic OUZ do istniejących warunków terenowych oraz potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie w §1 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia [3], na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [20]. W związku z powyższym na gruntach chronionych, które były zlokalizowane w odległości większej niż 50 m od dróg publicznych obszar uzupełnienia zabudowy nie podlegał rozszerzeniom.

Oprócz omówionych wyżej rozszerzeń, modyfikacja granic obszarów uzupełnienia zabudowy polegała również na ograniczeniu zasięgu wyznaczonego automatycznie, bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy, poprzez wyłączenie z niego terenów, które ze względu na swoje przeznaczenie, sposób zagospodarowania lub uwarunkowania przestrzenne nie spełniają funkcji obszarów przeznaczonych do uzupełniania zabudowy.

W szczególności z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono:

- części działek drogowych, zlokalizowanych w strefie SK oraz strefach SI, dla których brak jest przesłanek do obejmowania ich obszarem uzupełnienia zabudowy,
- działek, które jedynie w niewielkich fragmentach zostały pokryte bazowym obszarem uzupełnienia zabudowy, a przez brak możliwości nieograniczonego rozszerzania niemożliwe było przeznaczenie ich na cele budowlane w większym zakresie - fragmentaryczne objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy nie stwarzałoby realnych możliwości realizacji inwestycji, w szczególności ze względu na niewystarczającą powierzchnię, brak dostępu do drogi publicznej lub niekorzystne proporcje terenu.

Dokonane rozszerzenia i ograniczenia miały na celu uporządkowanie i uszczegółowienie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, tak aby obejmowały one wyłącznie tereny faktycznie predysponowane do dalszego zagospodarowania, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ograniczania rozpraszania zabudowy. Ostatecznie obszar uzupełnienia zabudowy został rozszerzony o ok. **157,12 ha** co pozostaje zgodne z dostępnym limitem jego poszerzenia.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne obejmują **gminny katalog stref planistycznych** oraz fakultatywnie mogą obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W ramach opracowywania planu ogólnego dokonano ustaleń w zakresie **gminnego katalogu stref planistycznych**, który stanowi obowiązkowy element gminnych standardów urbanistycznych.

W katalogu tym określono:

- **profile funkcjonalne dla każdej strefy planistycznej;**
- **wartości parametrów urbanistycznych** w odniesieniu do stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 *ustawy* [2], tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** dla stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 *ustawy* [2].

Lp.	Nazwa strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	•	•	•	• 30%
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	•	•	•	• 30%
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	•	•	•	• 30%
4	strefa usługowa	•	•	•	• 30%
5	strefa gospodarcza	•	•	•	• 20%
6	strefa produkcji rolniczej	•	•	•	• 30%
7	strefa infrastrukturalna	o	o	o	• 20%
8	strefa zieleni i rekreacji	o	o	o	• 50%
9	strefa cmentarzy	o	o	o	• 30%
10	strefa górnictwa	o	o	o	o
11	strefa otwarta	o	o	o	o
12	strefa komunikacyjna	o	o	o	o

- parametr obowiązkowy
- o parametr fakultatywny

Zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.): „W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.”

W związku z powyższym w planie ogólnym w kilku przypadkach ustalono niższe wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż przedstawia powyższa tabela, gdyż dla tych terenów wartości takie zostały określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego co pozostaje w pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

W niniejszym planie ogólnym **nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, co wynika ze specyfiki gminy miejsko-wiejskiej oraz ograniczeń systemowych i funkcjonalnych w zakresie dostępności tej infrastruktury.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować standardy dostępności infrastruktury społecznej – nie jest to jednak obowiązek. W przypadku gmin miejsko-wiejskich ustalanie takich standardów często nie jest możliwe do skutecznego wdrożenia ze względu na:

- **rozproszony charakter osadnictwa**, co powoduje znaczne odległości między poszczególnymi miejscowościami, a co za tym idzie – trudności w spełnieniu określonych progów dostępności;
- **niższą gęstość zaludnienia** i związany z tym ograniczony potencjał inwestycyjny w infrastrukturę społeczną;
- **dominującą funkcję rolniczą** wielu terenów, która wyklucza koncentrację zabudowy wymagającą określonych poziomów obsługi;
- **brak lokalizacji niektórych typów obiektów infrastruktury społecznej**, takich jak np. domy kultury, biblioteki, posterunki policji czy ambulatoria POZ w większości mniejszych miejscowościach.

Z tych względów ustalono, że przyjęcie takich standardów mogłoby skutkować błędną oceną rzeczywistych możliwości inwestycyjnych gminy lub stwarzać iluzję równomiernej dostępności usług publicznych, co w warunkach wiejskich byłoby niemożliwe do zagwarantowania w sposób przestrzennie i finansowo racjonalny.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy uwzględnia szereg uwarunkowań wpływających na kierunki i możliwości rozwoju przestrzennego. Przeanalizowano dokumenty strategiczne gminy, jak również ustalenia dokumentów ponadlokalnych takich jak plan zagospodarowania przestrzennego województwa, które miały wpływ na planowane przeznaczenia terenów.

Uwarunkowania środowiskowe obejmują m.in. obszary objęte ochroną przyrody, zagrożenia powodziowe, tereny górnicze, złoża kopalin, a także obszary o wysokiej wartości krajobrazowej. Plan zakłada ochronę tych terenów poprzez odpowiednie ograniczenia funkcji i parametrów zabudowy.

Uwarunkowania funkcjonalne wynikają z rozmieszczenia istniejącej infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. W planie ogólnym zapewniono zgodność z planowanymi inwestycjami oraz wykluczono lokalizacje zabudowy kolidującej z ochroną zasobów naturalnych czy walorami kulturowymi.

Dzięki uwzględnieniu powyższych uwarunkowań, plan ogólny stanowi narzędzie zrównoważonego i odpowiedzialnego rozwoju gminy.

5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zapisy oraz ustalenia przyjęte w ramach planu ogólnego gminy Wołczyn bezpośrednio korespondują z celami strategicznymi wyznaczonymi w ramach „Strategii Rozwoju Gminy Wołczyn na lata 2023 - 2030”. Poniżej przedstawiono cele strategiczne wyznaczone w Strategii wraz z ich celami operacyjnymi:

- Cel strategiczny 1. Wysoki poziom życia mieszkańców dzięki rozwiniętej infrastrukturze oraz przestrzeni gminnej z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska:
 - Cel operacyjny 1.1. Poprawa bezpieczeństwa dzięki rozwojowi infrastruktury komunikacyjnej i sieciowej z ukierunkowaniem na rozwój cyfryzacji w Gminie;
 - Cel operacyjny 1.2. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią;
 - Cel operacyjny 1.3. Ochrona środowiska i poprawa warunków życia mieszkańców.
- Cel strategiczny 2. Rozwój gospodarczy wykorzystujący zasoby środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego oraz kapitał społeczny:
 - Cel operacyjny 2.1 Zrównoważony rozwój gospodarczy;
 - Cel operacyjny 2.2 Rozwój oferty turystycznej i wypoczynkowej w oparciu o walory przyrodniczo-krajobrazowe i integracja międzypokoleniowa;

- Cel operacyjny 2.3 Aktywna promocja Gminy.
- Cel strategiczny 3. Aktywne społeczeństwo i wysoki poziom usług społecznych na terenie Gminy Wołczyn:
 - Cel operacyjny 3.1. Aktywizacja i integracja mieszkańców Gminy;
 - Cel operacyjny 3.2. Wzrost poziomu edukacji;
 - Cel operacyjny 3.3 Zwiększenie dostępności do usług społecznych i medycznych.

Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym gminy Wołczyn wspierają dążenie w kierunku wizji rozwoju i misji gminy oraz uwzględniają uwarunkowania w obszarze poszczególnych celów strategicznych wymienionych powyżej. Wizja rozwoju gminy stanowi projekcję, opis pożądanego stanu rzeczywistości lokalnej w perspektywie 2030 roku i brzmi ona następująco: *Gmina Wołczyn w 2030 roku jest miejscem bezpiecznym, czystym, ekologicznym. Jest Gminą stosującą zasady zrównoważonego rozwoju we wszystkich aspektach życia z zachowaniem walorów naturalnych.* Nadrzędnym celem rozwoju gminy, czyli jej misją jest: *Gmina Wołczyn dąży do zrównoważonego rozwoju oraz bezpieczeństwa swoich mieszkańców poprzez wykorzystanie zasobów naturalnych, dziedzictwa kulturowego i zasobów ludzkich. Gmina prowadzi politykę rozwoju ukierunkowaną na współpracę i integrację różnych środowisk w realizacji ich pasji i zdolności w życiu społecznym, zawodowym i osobistym.*

SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

W projekcie planu ogólnego **uwzględniono kluczowe ustalenia i cele strategii**, w tym:

- rozwój funkcji mieszkaniowej w sposób zrównoważony – nowe tereny zabudowy mieszkaniowej planowane są głównie jako kontynuacja istniejących układów osadniczych, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), co przeciwdziała rozpraszaniu i chroni wartości krajobrazowe oraz rolnicze;
- uwzględnienie potrzeby rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE), w szczególności instalacji fotowoltaicznych oraz farm wiatrowych na wybranych terenach stref otwartych (SO). Obszary te znajdować się będą w bezpiecznej odległości od stref mieszkaniowych (odsunięcie 300 m od stref mieszkaniowych dla terenów elektrowni słonecznych oraz 700 m dla terenów elektrowni wiatrowych) oraz poza formami ochrony przyrody, co pozwala zachować równowagę między rozwojem energetycznym, a ochroną krajobrazu;
- dbałość o wysoką jakość życia mieszkańców poprzez wyznaczenie w planie ogólnym stref usługowych, które w przyszłości mogą być przeznaczone na usługi publiczne, które poprawią jakość życia mieszkańców gminy Wołczyn;

- wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji w gminie poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy na terenach o wysokich walorach krajobrazowych.

Przyjęte w strategiach założenia mają charakter ogólny, który wskazuje rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które są zgodne z ich założeniami. Wyznaczenie stref planistycznych jest zgodne z założeniami strategicznymi oraz umożliwia zarządzanie przestrzenią gminy w sposób zrównoważony, uwzględniający obszary cenne przyrodniczo, przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjału gospodarczego pozostałej części obszarów.

5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego został przyjęty Uchwałą nr VI/54/2019 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r., poz. 1798 z dnia 14 maja 2019 r.) Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r.

Zgodnie z informacjami ujętymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego obszar gminy Wołczyn, w strukturze hierarchiczno-funkcjonalnej sieci osadniczej województwa, klasyfikowany jest do poziomu IV – ośrodki lokalne miejskie. Oznacza to, że pełni funkcję uzupełniającą względem ośrodków powiatowych pod względem infrastruktury społecznej (obiektów związanych z usługami, szkolnictwem, opieką zdrowotną, kulturą, sportem i handlem). Wołczyn w strukturze miasta według wielkości kwalifikuje się do miasta małego, liczącego poniżej 10 tysięcy mieszkańców.

W województwie opolskim na szczególną uwagę zasługują historyczne układy przestrzenne, urbanistyczne oraz ruralistyczne. Do rejestru zabytków województwa opolskiego wpisanych jest 25 układów urbanistycznych, w tym gmina Wołczyn ze względu na zachowane cenne założenia staromiejskie o znaczeniu regionalnym.

W polityce kształtowania struktur przestrzennych podnoszących jakość środowiska, opisanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego, dla gminy Wołczyn wskazane zostały następujące kierunki działań:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi:
 - racjonalne wykorzystanie zasobów wód mineralnych i termalnych;
- zwiększenie odporności przestrzeni na skutki zmian klimatycznych i poważnych awarii:
 - zwiększenie bezpieczeństwa powodziowego w drodze niezbędnych działań technicznych;
- rozwój systemu energetycznego:
 - modernizacja istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;

- rozwój systemu gazowniczego;
- gospodarka wodno-ściekowa:
 - o budowa sieci kanalizacyjnej oraz modernizacja oczyszczalni ścieków;
 - o na obszarach o zabudowie rozproszonej o gęstości zaludnienia uniemożliwiającej wyznaczenie aglomeracji ściekowych – instalacja przydomowych oczyszczalni ścieków.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością, w obszarze gminy Wołczyn wykazano następujące inwestycje:

- drogi publiczne:
 - o dostosowanie drogi krajowej nr 42 do parametrów klasy GP, wraz z budową obwodnicy miejscowości Wołczyn;
- linie kolejowe:
 - o praca na linii kolejowej nr 143 na odcinku Kluczbork – Oleśnica – Wrocław Mikołajów
- drogi wodne:
 - o odbudowa rzeki Stobrawy w km 43 + 550 – 43 + 750 wraz z budowlami hydrotechnicznymi w m. Wierzchy;
 - o remont koryta rzeki Szyrobancka Woda w km 7+600 – 12+170 wsi Wąsice, Wierzchy, Markotów Duży;
- infrastruktura techniczna:
 - o modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Wołczyn – Namysłów;
 - o modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Kluczbork – Wołczyn;
- system gazowniczy:
 - o rozbudowa Gazociągu Odolanów – Tworzeń (Komorzno – Tworóg).

SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W celu zapewnienia spójności z ustaleniami planu województwa, plan ogólny gminy Wołczyn uwzględnia te priorytety poprzez:

- wyznaczenie w strefie komunikacyjnej (SK) przebiegu planowanej lokalizacji obwodnicy miejscowości Wołczyn;

- wprowadzenie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy, z wyjątkiem już istniejącej zabudowy lub terenów uwzględnionych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych — np. poprzez dopuszczenie usług w zespołach dworskich, co umożliwi realizację usług publicznych m.in. usług kultury, turystyki;
- ochranianie obszarów o wysokim potencjale glebowym (użytki rolne klasy I-III) i nie przeznaczanie ich na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [15];
- dostosowanie struktury stref planistycznych do charakteru środowiskowego gminy.

Plan ogólny gminy Wołczyn został sporządzony w sposób spójny z polityką przestrzenną województwa opolskiego, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz zadania rządowe i samorządowe wskazane w planie województwa, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz wspierania funkcji turystycznej gminy.

5.3. TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

5.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Wołczyn występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r. [6]. Ich rozmieszczenie oraz opis przedstawia poniższa tabela oraz rysunek.

Tabela 1 Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Wołczyn¹

Kod	Forma ochrony	Nazwa	Data ustanowienia	Opis
PL.ZIPOP.1393.R P.263	Rezerwat przyrody	Krzywiczyny	1969-09-04	Powierzchnia [ha]: 20,25 Opis: Rezerwat Przyrody Krzywiczyny został utworzony w 1969 roku w celu ochrony ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu mieszanego z domieszką jodły <i>Abies alba</i> .

¹ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/> (dostęp: 25.07.2025)

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Kod	Forma ochrony	Nazwa	Data ustanowienia	Opis
				Położenie: północna część gminy Wołczyn
PL.ZIPOP.1393.R P.933	Rezerwat przyrody	Komorзно	1969-09-24	Powierzchnia [ha]: 3,94 Opis: Rezerwat Przyrody Komorzno został utworzony w 1969 roku w celu zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu buczyny niżowej. Lokalizacja: północna część gminy Wołczyn
PL.ZIPOP.1393.P K.21	Park krajobrazowy	Stobrawski Park Krajobrazowy	1999-11-03	Powierzchnia [ha]: 1199,20 Opis: Park krajobrazowy został utworzony w 1999 roku. Szczególnymi celami ochrony Parku są: zachowanie najcenniejszych fragmentów przyrody naturalnej, walorów krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego części Niziny Śląskiej; zachowanie pełni różnorodności biologicznej oraz trwałości i równowagi procesów przyrodniczych; przywracanie walorów naturalnych przekształconym siedliskom, zwłaszcza dolinom rzecznych, torfowiskom, lasom i innym składnikom przyrody; stwarzanie korzystnych warunków do prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych, ich trwałości i zdolności odtwarzania; zwiększanie świadomości ekologicznej lokalnych społeczności w zakresie konieczności zachowania całego bogactwa przyrodniczego jako dziedzictwa i dobra wspólnego Położenie: południowa część gminy Wołczyn
PL.ZIPOP.1393.O CHK.396	Obszar chronionego krajobrazu	Lasy Stobrawsko - Turawskie	1989-01-01	Powierzchnia [ha]: 3 818,6 Opis: Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie są największym obszarem chronionego krajobrazu w województwie opolskim położonym w mezoregionie Równina Opolska. Powierzchnię terenu budują zwydmione piaski, porośnięte przez Bory Stobrawskie. Przez środek obszaru przepływa Mała Panew, na której w Turawie utworzono zbiornik Jezioro Turawskie. Położenie: południowo-zachodnia część gminy Wołczyn
PLH160017	Obszar natura 2000	Teklusia	2011-02-08	Powierzchnia [ha]: 316,89 Specjalny obszar ochrony siedlisk. Obszar obejmuje fragment doliny Wołczyńskiego Strumienia, jednego

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

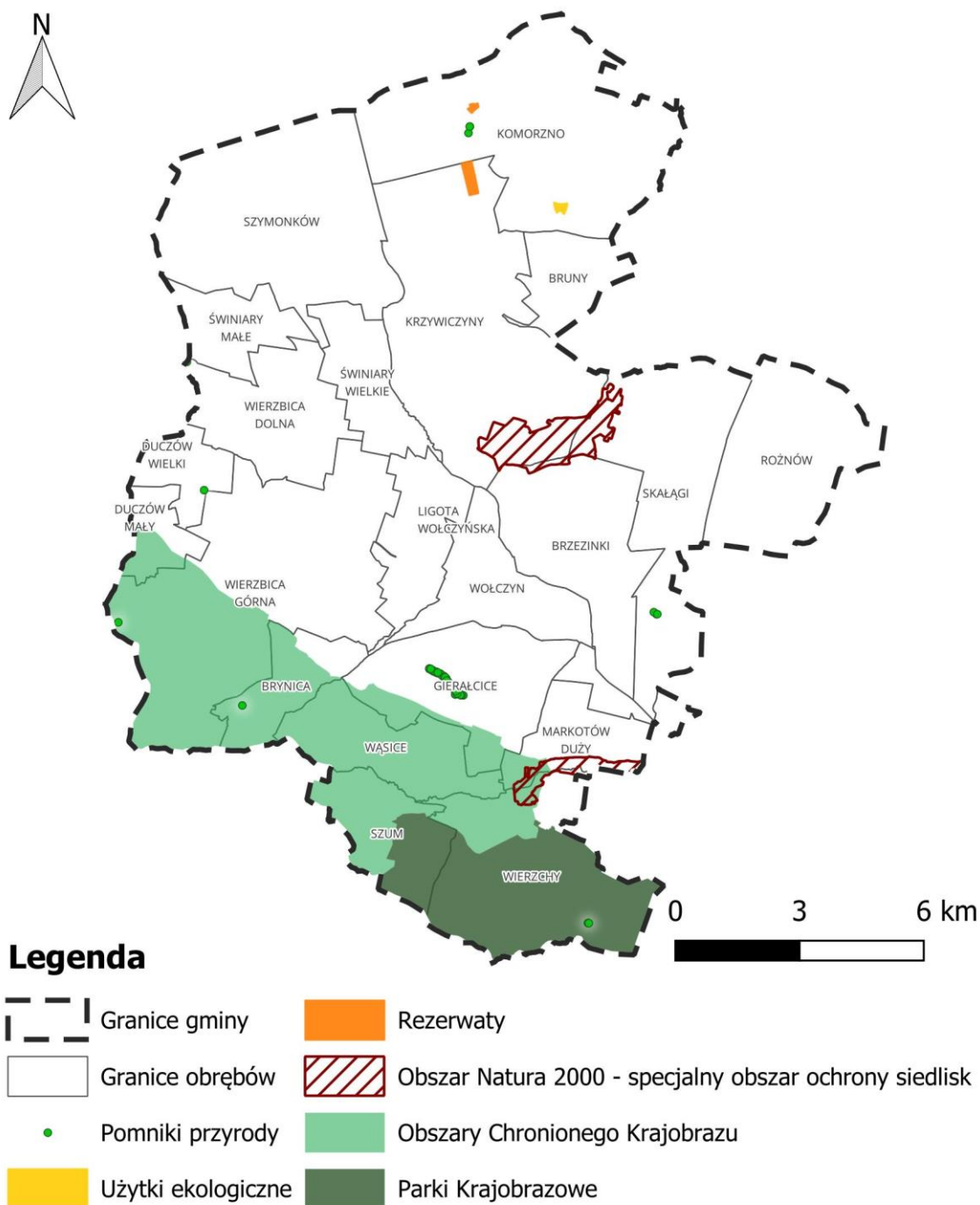
Kod	Forma ochrony	Nazwa	Data ustanowienia	Opis
				z dopływów Stobrawy. W podłożu zalega pokład torfu. Rozwinęła się tu mozaikowata struktura zbiorowisk z dużym bogactwem florystycznym. Położenie: wschodnia część gminy Wołczyn
PLH160013	Obszar natura 2000	Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą	2011-02-08	Powierzchnia [ha]: 257,11 Specjalny obszar ochrony siedlisk. Obejmuje zbiorowiska okresowo koszonych łąk świeżych i zmiennowilgotnych. Fragmenty położone w części wschodniej i południowo-wschodniej miejscami porasta drzewostan złożony z dębu szypułkowego, olchy czarnej i wierzb. Dno doliny wyścielają mady rzeczne, lokalnie namuły. Położenie: południowo-wschodnia część gminy Wołczyn
PL.ZIPOP.1393.U E.1604043.93	Użytek ekologiczny	Rozalia	2008-08-12	Powierzchnia [ha]: 6,25 Opis: Użytek ekologiczny został utworzony w 2008 r. i obejmuje zadrzewienie śródpolne, staw oraz przylegające do nich fragmenty łąk i szuwarów. Celem ustanowienia obszaru jest zabezpieczenie terenu jako ekosystemu mającego znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Teren stanowi ostoję dla wielu gatunków zwierząt, miejsce rozmnażania się płazów objętych ochroną ścisłą, w tym kumaka nizinnego. Położenie: północna część gminy Wołczyn
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.115	Pomnik przyrody	Brak	1956-02-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> Wysokość: 46 m Pierśnica: 94 cm Obwód: 295 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.116	Pomnik przyrody	Brak	1956-02-14	Typ pomnika: wieloobiektowy Rodzaj twor: drzewa (2) Gatunek drzewa 1: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> ; Wysokość: 45 m Pierśnica: 90 cm; Obwód: 283 cm Gatunek drzewa 2: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> ; Wysokość: 46 m Pierśnica: 89 cm; Obwód: 280 cm

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Kod	Forma ochrony	Nazwa	Data ustanowienia	Opis
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.140	Pomnik przyrody	Brak	1957-07-06	Typ pomnika: wieloobiektowy Rodzaj twor: aleja drzew – Dębów szypułkowych – <i>Quercus robur</i> (67 drzew)
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.286	Pomnik przyrody	Brak	1971-06-21	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: głąz narzutowy
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.29	Pomnik przyrody	Brak	1953-02-20	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i> Wysokość: 19 m Pierśnica: 190 cm Obwód: 597 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.30	Pomnik przyrody	Brak	1953-02-20	Typ pomnika: wieloobiektowy Rodzaj twor: aleja drzew – Dębów szypułkowych – <i>Quercus robur</i> (43 drzewa)
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.45	Pomnik przyrody	Brak	1953-09-16	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Buk pospolity – <i>Fagus sylvatica</i> Wysokość: 6 m Pierśnica: 197 cm Obwód: 619 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.587	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> Wysokość: 34 m Pierśnica: 93 cm Obwód: 292 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.588	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> Wysokość: 36 m Pierśnica: 82 cm Obwód: 258 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.589	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> Wysokość: 37 m Pierśnica: 87 cm Obwód: 273 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.590	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Kod	Forma ochrony	Nazwa	Data ustanowienia	Opis
				Gatunek drzewa: Modrzew europejski – <i>Larix decidua</i> Wysokość: 34 m Pierśnica: 77 cm Obwód: 242 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.602	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Jodła pospolita – <i>Abies alba</i> Wysokość: 27 m Pierśnica: 86 cm Obwód: 270 cm
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.603	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i> Wysokość: 531 cm Pierśnica: 169 cm Obwód: 24 m
PL.ZIPOP.1393.P P.1604043.604	Pomnik przyrody	Brak	2005-03-14	Typ pomnika: wieloobiektowy Rodzaj twor: grupa drzew (2) Gatunek drzewa 1: Klon jawor – <i>Acer pseudoplatanus</i> ; Pierśnica: 114 cm; Obwód: 358 cm Gatunek drzewa 2: Klon jawor – <i>Acer pseudoplatanus</i> ; Pierśnica: 142 cm; Obwód: 446 cm



Rysunek 2 Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULIN

Zgodnie z przedstawionymi danymi, na terenie gminy występują: 2 rezerваты przyrody, użytek ekologiczny, 2 obszary Natura 2000, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody. W celu zapewnienia realizacji celów ochrony przyrody plan ogólny gminy Wołczyn uwzględnia występowanie form ochrony przyrody poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych.

Dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:

- wprowadzono strefę otwartą (SO), bez przypisania profilu dodatkowego dla terenów produkcji energii, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy, w tym instalacji fotowoltaicznych, elektrowni wiatrowych, czy biogazowni;
- nie wyznaczono nowej strefy gospodarczej (SP) ani usługowej (SU) na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych (rezerwaty przyrody, obszary Natury 2000, park krajobrazowy) za wyjątkiem tych, które były już uwzględnione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na skutek faktycznego zagospodarowania;
- ograniczono możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową za wyjątkiem tych, które były już uwzględnione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie form ochrony przyrody w planie ogólnym zostało zatem przeprowadzone w sposób kompleksowy i spójny z zasadą zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego oraz celami ochrony środowiska. Działania te miały na celu zapewnienie trwałości funkcji przyrodniczych i krajobrazowych na terenach objętych ochroną, ograniczenie presji inwestycyjnej na najcenniejsze przyrodniczo fragmenty przestrzeni gminy oraz zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych i lokalnych struktur przyrodniczych.

5.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [7] obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

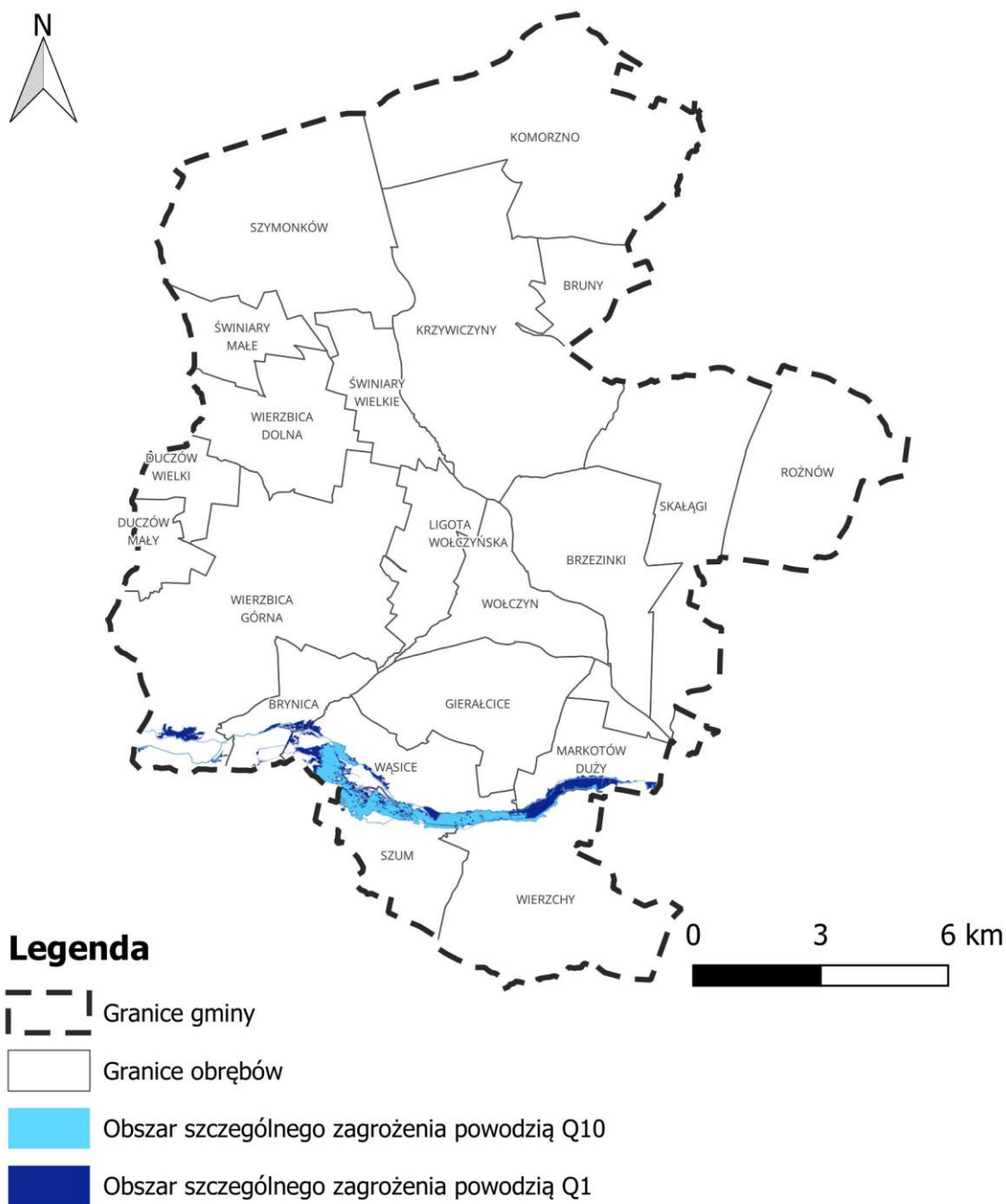
- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %;
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %;
- c) obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
- d) pas techniczny.

Na terenie gminy Wołczyn obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w rejonie rzek Stobrawa oraz Kluczborski Strumień, zlokalizowanych w południowej części gminy.

Na terenie gminy występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - o obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, raz na 100 lat;
 - o obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%², raz na 10 lat.

² <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> (dostęp: 25.07.2025)



Rysunek 3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały uwzględnione poprzez:

- wprowadzenie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy, z wyjątkiem już istniejącej zabudowy lub terenów uwzględnionych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową, a dla terenów już zainwestowanych ograniczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

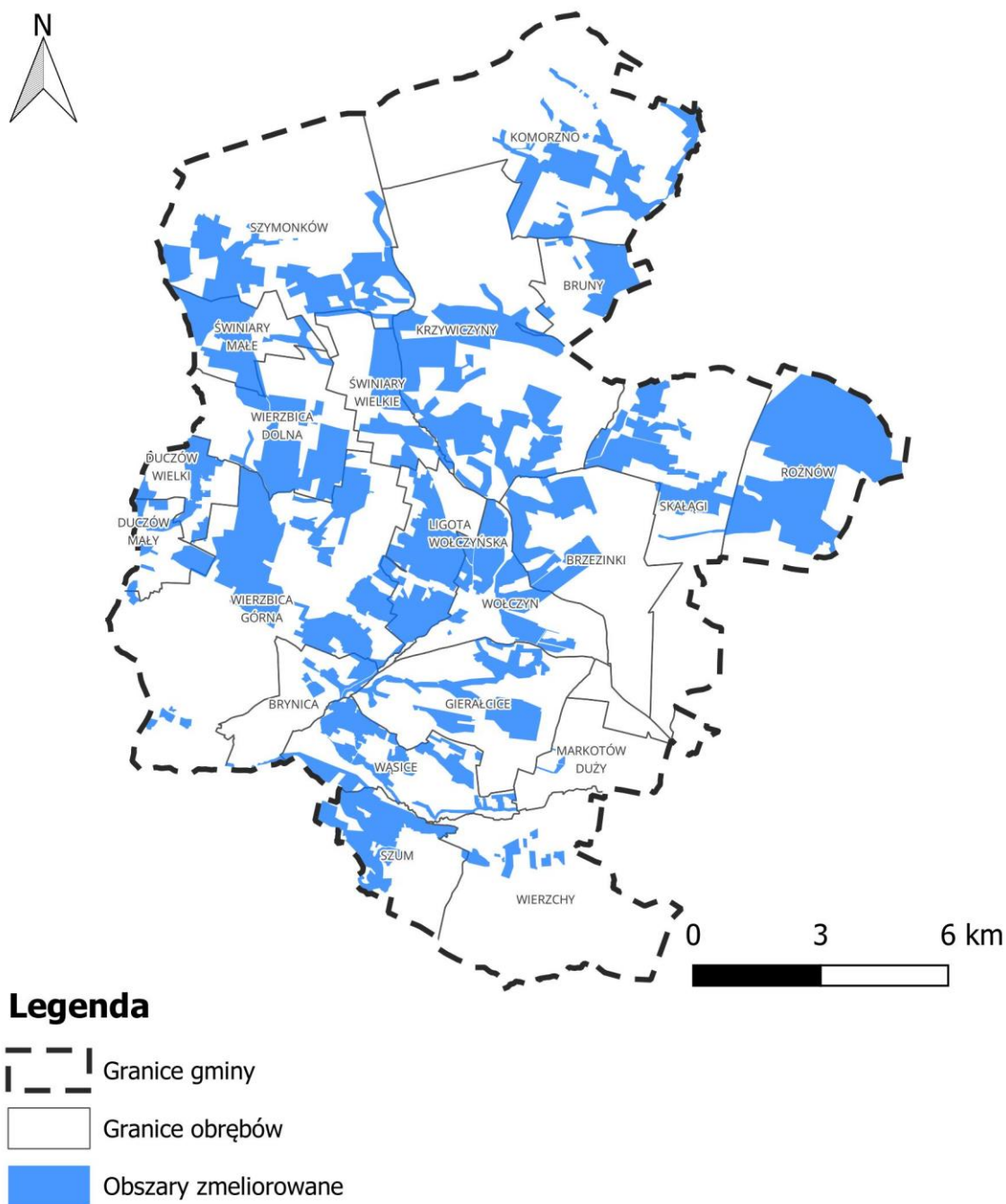
Zapisy planu ogólnego gminy Wołczyn uwzględniają ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia planu ogólnego wykluczają realizację nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

5.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl § 2 ust. 3 *rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru*, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ [8], obszar zmeliorowanych gruntów stanowi suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Zgodnie z art. 195 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* [7] melioracje wodne obejmują regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Część terenów gminy Wołczyn stanowią grunty zmeliorowane, które przedstawiono na mapie poniżej.



Rysunek 4 Grunty zmeliorowane na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie w przeważającej części stref otwartych (SO), w których profil funkcjonalny podstawowy obejmuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co pozwala zachować funkcję produkcji rolnej oraz utrzymać efekty działania systemów melioracyjnych;

- objęcie części gruntów zmeliorowanych strefami produkcji rolniczej (SR), umożliwiając dalsze wykorzystanie tych terenów do celów rolniczych, przy jednoczesnym ograniczeniu rozpraszania zabudowy;
- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) głównie na obszarach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa albo na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zwiększeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach z zabudową;
- objęcie części gruntów zmeliorowanych strefą usługową (SU), gospodarczą (SP), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalną (SI). Strefy te zostały w większości wyznaczone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub stanu faktycznego. Zapisy MPZP oraz jednostki planistyczne w nich zawarte umożliwiają wyznaczenie takich stref na obszarach gruntów zmeliorowanych.

Taki sposób zagospodarowania gruntów zmeliorowanych w planie ogólnym jest zgodny z zasadą ochrony zasobów produkcji rolnej i przyczynia się do zachowania wartości użytkowych tych terenów oraz efektywności istniejących urządzeń melioracyjnych.

5.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska [9], przez ruchy masowe ziemi rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spłyzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.

Na terenie gminy Wołczyn nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy³.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Brak podstawy uwzględniania w planie ogólnym ze względu na brak występowania na terenie gminy Wołczyn terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

5.3.5 Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z art. 133 ust. 1–3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [7], w celu zapewnienia należytej jakości wody oraz ochrony zasobów wodnych ustanawia się strefę ochronną ujęcia wody.

³ Na podstawie bazy SOPO (dostęp 25.07.2025)

Strefa ta może obejmować: wyłącznie teren ochrony bezpośredniej lub teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Teren ochrony bezpośredniej ustanawia się obowiązkowo dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód, o których mowa w art. 33 ust. 2 ustawy [7].

Na terenie gminy Wołczyn usytuowane jest 5 ujęć wód podziemnych:

- ujęcie wody Brzezinki;
- ujęcie wody Krzywiczyny;
- ujęcie wody Markotów;
- ujęcie wody Szymonków;
- ujęcie wody Wierzbica Górna.

Dla ujęć wód podziemnych Brzezinki i Markotów ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.



Legenda

-  Granice gminy
-  Granice obrębów
-  Strefy ochrony ujęć wód

Rysunek 5 Lokalizacja stref ochronnych ujęć wód na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY

Strefy ochronne ujęć wód zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie na ich obszarze strefy infrastrukturalnej (SI), co zapewnia ochronę funkcjonujących urządzeń i terenów ujęć wód przed zabudową i działalnością mogącą powodować zanieczyszczenie.

Uwzględnienie stref ochronnych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu ogólnego wspiera realizację celów polityki wodnej oraz chroni zasoby wód podziemnych będących podstawowym źródłem zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę pitną.

5.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* [7], w celu ochrony zasobów wodnych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wód mogą być ustanawiane obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w tym również głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Obszary te mogą obejmować zakazy, nakazy lub ograniczenia w zakresie korzystania z wód i użytkowania gruntów.

W granicach gminy Wołczyn znajduje się fragment głównego zbiornika wód podziemnych nr 324 – Dolina kopalna Kluczbork, którego łączna powierzchnia wynosi 136,9 km². Wody podziemne zbiornika mają charakter swobodny, a ich poziom zalega na głębokości od poniżej 1 m do 15 m. Zbiornik dysponuje szacunkowymi zasobami w ilości 54 747 m³/d. Zasoby eksploatacyjne wynoszą 50 599 m³/d, co stanowi 92% zasobów dyspozycyjnych. Obszar GZWP ma głównie charakter rolniczy i leśny, z niewielkim udziałem obszarów przemysłowych. Projektowane obszary ochronne mają powierzchnię 163,6 km². Dla zbiornika GZWP nr 324 – Dolina kopalna Kluczbork dotychczas nie został ustanowiony obszar ochronny.

SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Z uwagi na fakt, że obszar gminy Wołczyn znajduje się w granicach GZWP, ustalenia planu ogólnego zostały sformułowane w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy jednoczesnej ochronie zasobów wodnych. W szczególności uwzględniono:

- ukierunkowanie rozwoju zabudowy na obszary już zainwestowane oraz przyległe, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i ogranicza presję inwestycyjną na obszary cenne hydrologicznie;
- wyznaczenie stref otwartych (SO) obejmujących rozległe kompleksy pól i użytków zielonych – zachowujących retencję wodną i umożliwiających infiltrację opadów do warstw wodonośnych.

Mimo braku możliwości ograniczenia rozwoju w granicach GZWP (z uwagi na jego znaczne pokrycie z terytorium gminy), plan ogólny wprowadza mechanizmy planistyczne sprzyjające realizacji celów ochrony zasobów wodnych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i polityki środowiskowej państwa.

5.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], przez:

- obszar górniczy rozumie się przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;
- teren górniczy rozumie się przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

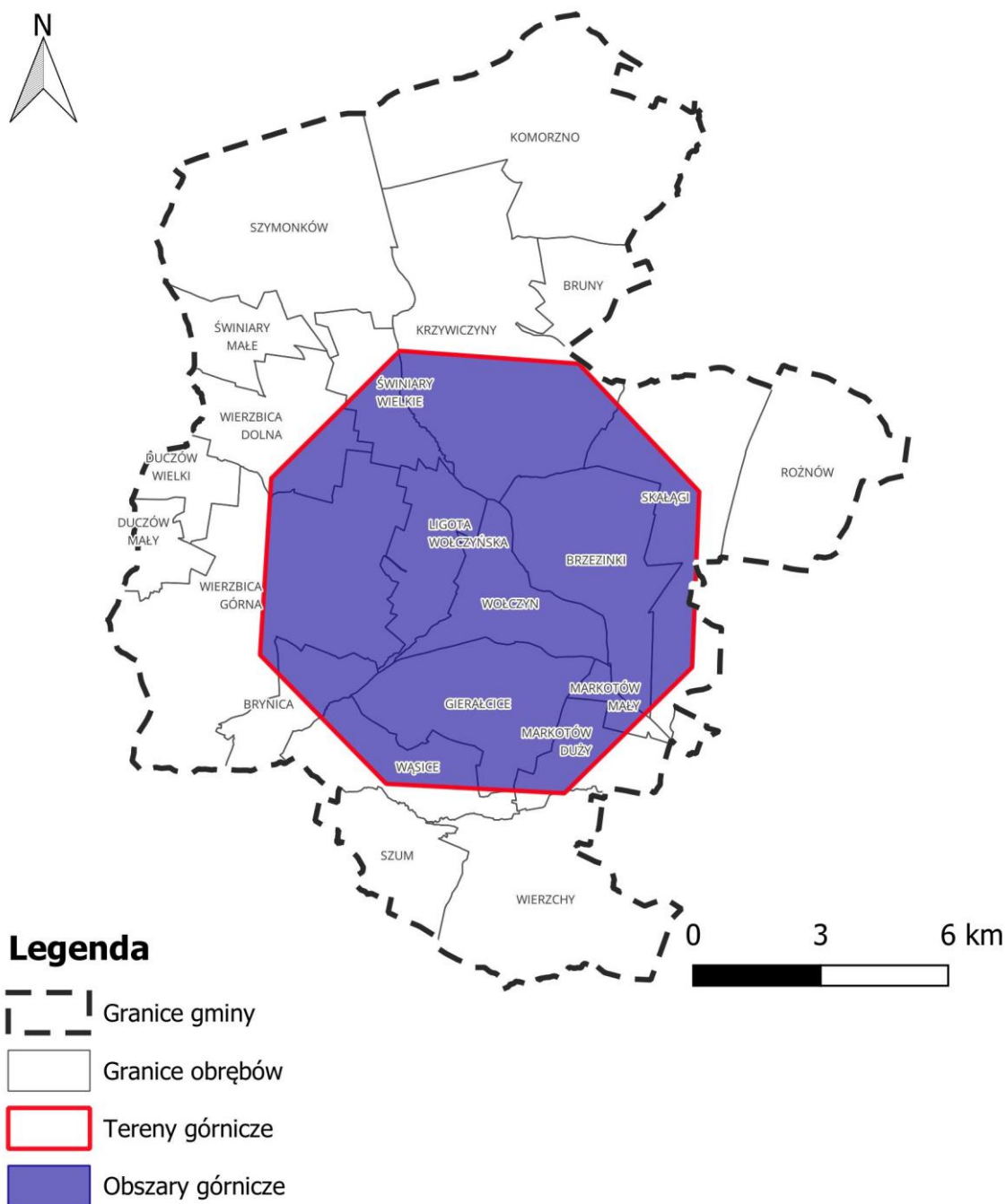
Obecnie na terenie gminy Wołczyn zlokalizowany jest jeden teren górniczy i jeden obszar górniczy, który został scharakteryzowany w poniższej tabeli.

Tabela 2 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Wołczyn⁴

Nr w rejestrze	Nazwa OG i TG	Decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	Data ważności koncesji	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia OG [m ²]	Powierzchnia TG [m ²]
5/2/136	Wołczyn	125/2021 z dnia 12.08.2021 r. wydana przez Marszałka Województwa Opolskiego	12.08.2051 r.	Wody lecznicze	85 136 732,00	85 136 732,00

Filar ochronny to przestrzeń ustanawiana w złożu dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami wybierania złoża. Przebieg granic filarów ochronnych, zgodnie z zapisem *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż* [18], zawiera projekt zagospodarowania danego złoża (pzz), przyjmowany przez organy koncesyjne. Nie ma informacji na temat wyznaczonych filarów ochronnych na terenie gminy Wołczyn.

⁴ Na podstawie bazy MIDAS (dostęp: 24.07.2025 r.)



Rysunek 6 Lokalizacja terenów górniczych i obszarów górniczych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW GÓRNICZYCH I OBSZARÓW GÓRNICZYCH WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Z uwagi na rodzaj złoża (wody lecznicze), sposób ich wydobywania (punktowy) oraz znaczne pokrycie terenu górniczego oraz obszaru górniczego z terenem gminy, przy sporządzaniu planu ogólnego nie wystąpiła konieczność ani możliwość uwzględnienia tego typu uwarunkowań przestrzennych.

5.3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

Na terenie gminy Wołczyn znajdują się udokumentowane złoża surowców mineralnych stanowiące kruszywa naturalne – piaski i żwiry, piaski kwarcowe do produkcji betonów komórkowych oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej. Dodatkowo na terenie gminy rozpoznane jest złożo wód leczniczych.

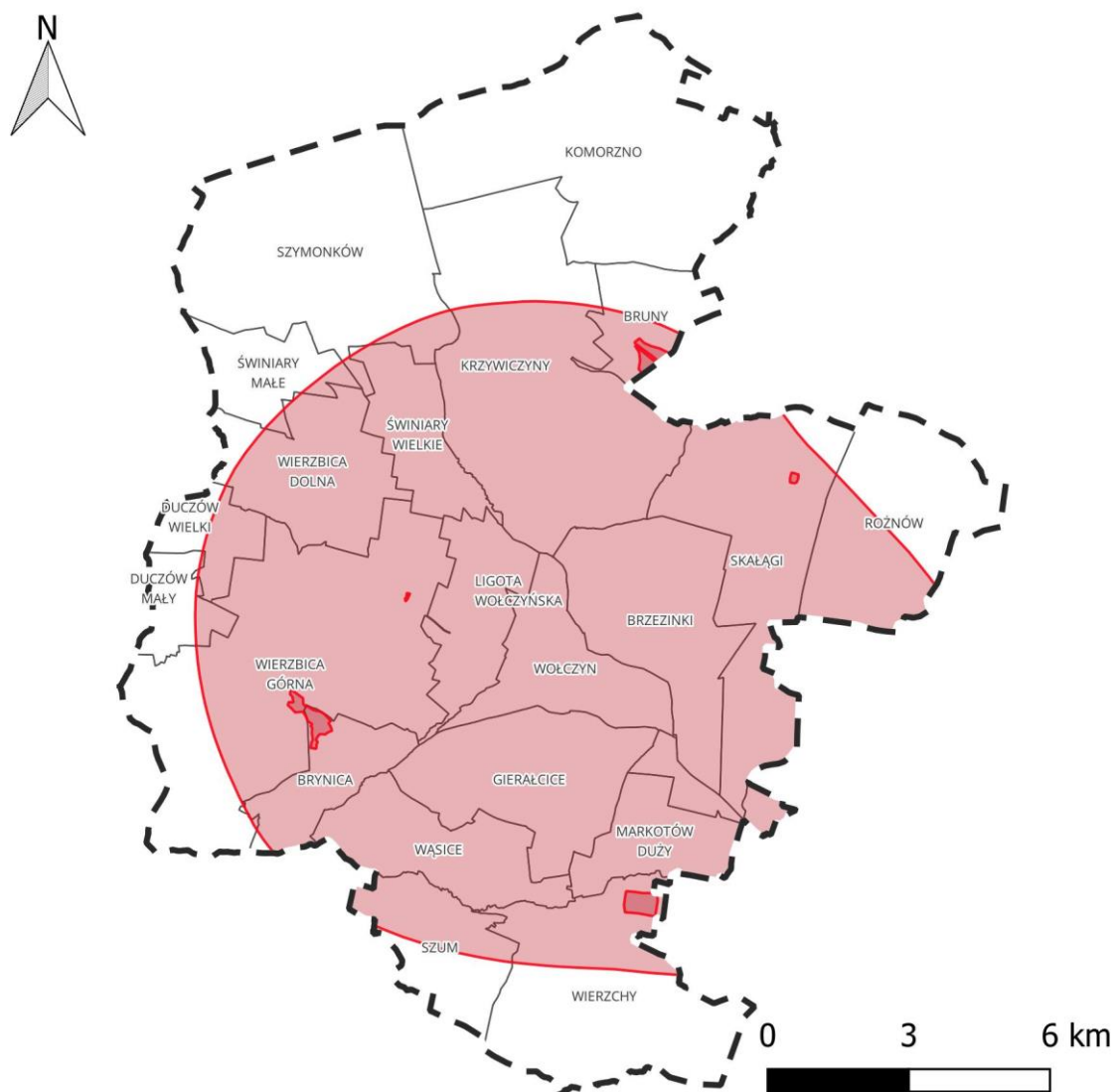
Tabela 3. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin występujących na terenie gminy Wołczyn

Lp.	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Jednostka	Stan	Zasoby geologiczne bilansowe	Zasoby przemysłowe	Wydobycie
1.	Bruny	piaski i żwiry	tys. t	R	2 805	-	-
2.	Skąłgi	piaski i żwiry	tys. t	Z	281	-	-
3.	Wierzchy	piaski i żwiry	tys. t	R	3 236	-	-
4.	Wierzbica	piaski kwarcowe	tys. m ³	R	2 327	-	-
5.	Wierzbica II	surowce ilaste ceramiki budowlanej	tys. m ³	Z	19	-	-
	Nazwa złoża		Zasoby bilansowe eksploatacyjne [m³/h]			Pobór [m³/rok]	
6.	Wołczyn VII A	Lt	8			344	

R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo

Z – złożo, z którego wydobywanie zostało zaniechane

Lt – wody lecznicze o temperaturze >20°C na wypływie z ujęcia



Legenda

-  Granice gminy
-  Granice obrębów
-  Udokumentowane złoża kopalin

Rysunek 7 Udokumentowane złoża kopalin na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

W granicach gminy Wołczyn nie występują:

- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, KOMPLEKSÓW
PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNYCH BEZZBIORNIKOWYCH
MAGAZYNÓW SUBSTANCJI**

Udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy górnictwa (SG) na terenach obejmujących udokumentowane złoża, co skutkuje dostosowaniem przeznaczenia tych terenów do potrzeb ochrony i eksploatacji kopalin, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami. Wyjątek stanowi złożo wód leczniczych. Taki rodzaj złoża wydobywa się w sposób punktowy, dlatego nie ma konieczności wyznaczać na obszarze złoża strefy górnictwa jak również dodatkowych ustaleń planistycznych.

Brak występowania kompleksów podziemnego składowania CO₂ i podziemnych magazynów substancji sprawiło, że nie zachodziła potrzeba wprowadzenia dodatkowych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

5.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z art. 2 pkt 3 i 4 *ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* [11], przez:

- uzdrowisko rozumie się obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający łącznie określone warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 *ustawy* [11], któremu został nadany status uzdrowiska;
- obszar ochrony uzdrowiskowej rozumie się obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5 *ustawy* [11], któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej;

Obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej są wyznaczane w celu ochrony naturalnych surowców leczniczych i właściwego prowadzenia działalności uzdrowiskowej, a ich status określany jest na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów.

Na terenie gminy Wołczyn nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA OBSZARÓW UZDROWISK ORAZ OBSZARÓW OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Z uwagi na brak obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, w projekcie planu ogólnego nie wystąpiła potrzeba uwzględniania szczególnych ograniczeń i ustaleń związanych z ich funkcjonowaniem.

5.3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [12], ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin, w szczególności poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania. Zgodnie z art.19 ust. 1 *ustawy* [12], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7 *ustawy* [12], wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art.19 ust.2 *ustawy* [12], w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z danymi ujętymi w **Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami Gminy Wołczyn na lata 2024-2027** przyjętego uchwałą nr LVIII/511/2023 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 22 listopada 2023 r. w spisie obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Wołczyn znajduje się łącznie 673 zabytków nieruchomości, w tym: 364 zabytków stanowiących obiekty architektury oraz parki i 309 stanowisk archeologicznych. Spośród nich do rejestru zabytków wpisanych jest 45 zabytków nieruchomości oraz 36 stanowisk archeologicznych.

Pełny wykaz tych obiektów wraz z lokalizacją, został zawarty w poniższych tabelach oraz zobrazowany na rysunku.

Tabela 4 Wykaz zabytków nieruchomości znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Wołczyn

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
1.	Bruny	dom	Bruny 14
2.	Bruny	park dworski	Bruny 18-19
3.	Bruny	spichlerz w zespole folwarcznym, ob. magazyn	Bruny 19
4.	Bruny	budynek gospodarczy, ob. dom	Bruny 29
5.	Bruny	szkoła, ob. dom	Bruny 30
6.	Bruny	kuźnia, ob. budynek gospodarczy	Bruny, naprzeciwko nr 13

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
7.	Brynica	szkoła, ob. dom i budynek gospodarczy	Brynica 2
8.	Brynica	dom mieszkalno - inwentarski	Brynica 13, d. nr 16
9.	Brynica	gospoda, ob. dom ze świetlicą wiejską	Brynica 15-15a
10.	Brynica	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	Brynica, dz. nr 101
11.	Brynica	kapliczka	Brynica k. nr 14
12.	Brzezinki	dom i stodoła w zagrodzie	Brzezinki 2
13.	Brzezinki	dom w zagrodzie	Brzezinki 3
14.	Brzezinki	dom w zagrodzie	Brzezinki 13
15.	Brzezinki	stodoła drewniana w zagrodzie	Brzezinki 13
16.	Brzezinki	zabudowania zagrody (budynek inwentarski, stodoła murowana i fragmenty bramy)	Brzezinki 13
17.	Brzezinki	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła, ogrodzenie)	Brzezinki 15
18.	Brzezinki	szkoła, ob. dom	Brzezinki 17-171
19.	Brzezinki	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła, ogrodzenie)	Brzezinki 20
20.	Brzezinki	budynek mieszkalno-inwentarski	Brzezinki 22
21.	Brzezinki	kościół filialny pw. Narodzenia NMP*	Brzezinki 30a
22.	Brzezinki	ogrodzenie kościoła filialnego pw. Narodzenia NMP	Brzezinki 30a
23.	Brzezinki	dom w zagrodzie	Brzezinki 31
24.	Brzezinki	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Brzezinki 33
25.	Brzezinki	budynek inwentarski	Brzezinki 41
26.	Brzezinki	dom	Brzezinki 44
27.	Brzezinki	zagroda (dom i budynek inwentarski)	Brzezinki 53
28.	Brzezinki	zagroda (dom, budynek inwentarski, brama)	Brzezinki 54
29.	Brzezinki	dom	Brzezinki 58
30.	Brzezinki	budynek mieszkalno- inwentarski	Brzezinki 58a
31.	Brzezinki	dom w zagrodzie	Brzezinki 61
32.	Brzezinki	zabudowania zagrody (obora, budynek gospodarczy, stodoła, ogrodzenie)	Brzezinki 61
33.	Brzezinki	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Brzezinki 62
34.	Brzezinki	dom	Brzezinki 63
35.	Brzezinki	budynek inwentarski	Brzezinki 63
36.	Brzezinki	zagroda (dom i stodoła)	Brzezinki 66
37.	Brzezinki	zagroda (dom, budynek inwentarski, brama)	Brzezinki 72
38.	Brzezinki	park podworski z aleją*	Brzezinki dz. nr 25/17, 25/18, 25/19, 25/20, 25/50
39.	Brzezinki	układ ruralistyczny wsi	Brzezinki
40.	Duczów Mały	zespół folwarczny	Duczów Mały 6-9

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
41.	Duczów Mały	park*	Duczów Mały
42.	Duczów Wielki	dom mieszkalno - inwentarski	Duczów Wielki 14
43.	Duczów Wielki	budynek inwentarski z częścią mieszkalną	Duczów Wielki 15-16
44.	Duczów Wielki	zespół folwarczny	Duczów Wielki 17-22
45.	Duczów Wielki	oficyna dworska, ob. budynek nie istnieje*	Duczów Wielki
46.	Duczów Wielki	park dworski	Duczów Wielki, dz. nr 273/2, 489
47.	Gierałcice	zagroda (stodoła, obora)	Gierałcice, Opolska 16
48.	Gierałcice	dom	Gierałcice, Opolska 18
49.	Gierałcice	oficyna pałacowa, ob. Dom Pomocy Społecznej*	Gierałcice, Opolska 28
50.	Gierałcice	pałac, ob. Dom Pomocy Społecznej*	Gierałcice, Opolska 28
51.	Gierałcice	park przypałacowy*	Gierałcice, Opolska 28
52.	Gierałcice	dom ze stodołą	Gierałcice, Opolska 41
53.	Gierałcice	dom	Gierałcice, Opolska 42
54.	Gierałcice	dom	Gierałcice, Opolska 43
55.	Gierałcice	gospoda, ob. dom ze świetlicą wiejską	Gierałcice, Opolska 49-49a
56.	Gierałcice	cmmentarz ewangelicki wraz z ogrodzeniem	Gierałcice, Opolska 69
57.	Gierałcice	kościół ewangelicki, filialny*	Gierałcice, Opolska 69
58.	Gierałcice	stodoła-wozownia, ob. budynek gospodarczy w zespole folwarcznym	Gierałcice, Opolska, dz. nr 8/9
59.	Gierałcice	kapliczka	Gierałcice, Opolska, k. nr 58
60.	Gierałcice	obora w zespole folwarcznym	Gierałcice, Opolska, dz. nr 8/9
61.	Gierałcice	spichlerz dworski w zespole folwarcznym*	Gierałcice, Opolska, dz. nr 8/9
62.	Gierałcice	budynek trafostacji	Gierałcice, Opolska, w sąsiedztwie folwarku, dz. nr 207/3
63.	Komorzno	dom i budynek gospodarczy	Komorzno, Główna 5-6
64.	Komorzno	dom ze stodołą	Komorzno, Główna 14
65.	Komorzno	dom*	Komorzno, Główna 18, d. nr 20
66.	Komorzno	dom i budynek inwentarski	Komorzno, Główna 19-19a
67.	Komorzno	dom z oborą	Komorzno, Główna 21
68.	Komorzno	gospoda, ob. dom i świetlica wiejska	Komorzno, Główna 25-25a
69.	Komorzno	budynek gospodarczy	Komorzno, Główna 32
70.	Komorzno	dom*	Komorzno, Główna 35, d. 37
71.	Komorzno	dom	Komorzno, Główna 36
72.	Komorzno	dom	Komorzno, Główna 37
73.	Komorzno	dom	Komorzno, Główna 40-41
74.	Komorzno	dom	Komorzno, Główna 43
75.	Komorzno	dom	Komorzno, Główna 45
76.	Komorzno	dom*	Komorzno, Główna 55a, d. nr 52
77.	Komorzno	budynek inwentarski	Komorzno, Główna 56

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
78.	Komorzno	dom	Komorzno, Główna 70-71
79.	Komorzno	stodoła	Komorzno, Główna 73
80.	Komorzno	oficyna w zespole folwarcznym*	Komorzno, Parkowa 3-6
81.	Komorzno	pałac	Komorzno, Parkowa 7
82.	Komorzno	park pałacowy*	Komorzno, Parkowa 7
83.	Komorzno	kuźnia i stolarnia w zespole folwarcznym, ob. dom	Komorzno, Parkowa 10
84.	Komorzno	dom	Komorzno, Parkowa 12-13
85.	Komorzno	brama wjazdowa na folwark	Komorzno, Parkowa, dz. nr 37
86.	Komorzno	cmentarz przykościelny	Komorzno, Parkowa, dz. nr 38
87.	Komorzno	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. filialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa i św. Jadwigi Śląskiej*	Komorzno, Parkowa, dz. nr 38
88.	Komorzno	obora w zespole folwarcznym	Komorzno, Parkowa, dz. nr 29/34
89.	Komorzno	spichlerz w zespole folwarcznym	Komorzno, Parkowa, dz. nr 29/37
90.	Krzywiczyny	rządcówka w zespole folwarcznym, ob. dom	Krzywiczyny, Polna 2
91.	Krzywiczyny	pałac*	Krzywiczyny, Polna 3
92.	Krzywiczyny	park przypałacowy*	Krzywiczyny, Polna 3
93.	Krzywiczyny	dom robotników folwarcznych, ob. dom	Krzywiczyny, Polna 5
94.	Krzywiczyny	dom wielorodzinny	Krzywiczyny, Szymonkowska 1
95.	Krzywiczyny	szkoła, ob. dom	Krzywiczyny, Szymonkowska 2
96.	Krzywiczyny	dom	Krzywiczyny, Wołczyńska 5
97.	Krzywiczyny	budynek inwentarski	Krzywiczyny, Wołczyńska 16
98.	Krzywiczyny	dom	Krzywiczyny, Wołczyńska 24
99.	Krzywiczyny	dom z oborą	Krzywiczyny, Wołczyńska 25
100.	Krzywiczyny	dom	Krzywiczyny, Wołczyńska 29
101.	Krzywiczyny	szkoła	Krzywiczyny, Wołczyńska 41
102.	Krzywiczyny	dom i budynek inwentarski	Krzywiczyny, Wołczyńska 42
103.	Krzywiczyny	domy mieszkalne	Krzywiczyny, Wołczyńska 46, 50
104.	Krzywiczyny	dom z oborą	Krzywiczyny, Wołczyńska 58
105.	Krzywiczyny	cmentarz	Krzywiczyny, Wołczyńska dz. nr 26, 543
106.	Krzywiczyny	kościół poewangelicki pw. św. Trójcy*	Krzywiczyny, Wołczyńska dz. nr 26
107.	Ligota Wołczyńska	dom pracowników kolei, ob. dom	Ligota Wołczyńska 74-75
108.	Ligota Wołczyńska	dom	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 7
109.	Ligota Wołczyńska	dom	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 9
110.	Ligota Wołczyńska	gospoda, ob. dom ze świetlicą wiejską	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 25-25a
111.	Ligota Wołczyńska	kuźnia	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 27-29
112.	Ligota Wołczyńska	dom	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 34
113.	Ligota Wołczyńska	dom mieszkalno - gospodarczy	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 36a

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
114.	Ligota Wołczyńska	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 46
115.	Ligota Wołczyńska	dom	Ligota Wołczyńska, Namysłowska 50
116.	Ligota Wołczyńska	cmentarz	Ligota Wołczyńska, k. nr 61, dz. nr 39/6
117.	Markotów Duży	zagroda (budynek inwentarski z częścią mieszkalną, stodoła)	Markotów Duży 10
118.	Markotów Duży	dom	Markotów Duży 11
119.	Markotów Duży	dom	Markotów Duży 12-14
120.	Markotów Duży	dom	Markotów Duży 19
121.	Markotów Duży	dwór w zespole dworsko - folwarcznym	Markotów Duży 29-31
122.	Markotów Duży	obora w zespole dworsko - folwarcznym	Markotów Duży 29-31
123.	Markotów Duży	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Markotów Duży 30
124.	Markotów Duży	stajnia z wozownią i spichlerz w zespole dworsko - folwarcznym	Markotów Duży 31a
125.	Markotów Duży	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Markotów Duży 36-38
126.	Markotów Duży	zagroda dawnego młyna (dom, kurnik, obora)	Markotów Duży 50-51
127.	Markotów Duży	obora, ob. budynek mieszkalny	Markotów Duży 60-61
128.	Markotów Duży	cmentarz	Markotów Duży, dz. nr 50/1
129.	Rożnów	ruiny dworu*	Rożnów 2
130.	Rożnów	park dworski z aleją dojazdową*	Rożnów 2
131.	Rożnów	obora w zespole folwarcznym	Rożnów 5b
132.	Rożnów	kuźnia ze stelmarnią w zespole folwarcznym	Rożnów 6b
133.	Rożnów	stajnia koni wyjazdowych z wozownią i domem stangreta w zespole folwarcznym	Rożnów 7-7a
134.	Rożnów	dom	Rożnów 26
135.	Rożnów	szkoła, ob. dom	Rożnów 34
136.	Rożnów	kościół filialny pw. św. Piotra i Pawła*	Rożnów 34a
137.	Rożnów	piramida grobowa*	Rożnów 34a
138.	Rożnów	zagroda (dom i budynek inwentarski)	Rożnów 35
139.	Rożnów	budynek trafostacji	Rożnów, k. nr 23
140.	Rożnów	układ ruralistyczny wsi	Rożnów
141.	Skałągi	układ ruralistyczny wsi	Skałągi
142.	Skałągi	kolonia domów	Skałągi, Klonowa 2-17
143.	Skałągi	kolonia domów	Skałągi, Kwiatowa 2-18
144.	Skałągi	budynek gospodarczy	Skałągi, Słoneczna 1
145.	Skałągi	kolonia domów	Skałągi, Słoneczna 7, 9
146.	Skałągi	kolonia domów	Skałągi, Sportowa 2-12
147.	Skałągi	spichlerz w zespole folwarcznym	Skałągi, Szkolna 2
148.	Skałągi	zagroda (dom, stodoła, budynek inwentarski, ogrodzenie)	Skałągi, Wołczyńska 4

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
149.	Skałagi	dom	Skałagi, Wołczyńska 18
150.	Skałagi	park dworski*	Skałagi, Wołczyńska 23
151.	Skałagi	szkoła, ob. dom	Skałagi, Wołczyńska 35, d. 53
152.	Skałagi	dom z oborą	Skałagi, Wołczyńska 42
153.	Skałagi	cmentarz	Skałagi, Wołczyńska, dz. nr 529
154.	Skałagi	kościół parafialny pw. św. Michała archanioła*	Skałagi, Wołczyńska, dz. nr 529
155.	Skałagi/ Kochłowice	aleja lipowa	droga między miejscowościami: Skałagi/ Kochłowice
156.	Skałagi/ Jakubowice	aleja przydrożna	Droga między miejscowościami: Skałagi/ Jakubowice
157.	Szum	budynek inwentarski i stodoła w zagrodzie	Szum 16
158.	Szum	dom w zagrodzie	Szum 16
159.	Szum	szkoła, ob. dom	Szum 36
160.	Szum	kościół filialny pw. św. Franciszka	Szum 38
161.	Szum	sala gospody	Szum 40a
162.	Szum	zagroda (dom i stodoła)	Szum 64
163.	Szum	zagroda (dom z oborą i stodoła)	Szum 65
164.	Szum	dom	Szum 88
165.	Szum	cmentarz	Szum, dz. nr 213/9
166.	Szum	stodoła	Szum, naprzeciwko nr 40
167.	Szum	kapliczka matki boskiej	Szum, obok domu nr 34
168.	Szymonków	ruina romantyczna z basztą*	Szymonków, dz.nr 583
169.	Szymonków	oficyna w zespole folwarcznym	Szymonków, Kasztanowa 1
170.	Szymonków	kolonia domów	Szymonków, Kasztanowa 4-6-7
171.	Szymonków	kościół parafialny pw. Narodzenia NMP	Szymonków, Lwowska 2
172.	Szymonków	dom	Szymonków, Lwowska 18
173.	Szymonków	budynek mieszkalno- gospodarczy w zespole folwarcznym	Szymonków, Młyńska 1-4
174.	Szymonków	stajnia i dom mieszkalny w zespole folwarcznym	Szymonków, Młyńska 5-8
175.	Szymonków	dom ogrodnika w zespole folwarcznym, ob. dom	Szymonków, Młyńska 15
176.	Szymonków	park dworski	Szymonków, Młyńska 15
177.	Szymonków	dom wraz z ogrodzeniem zespołu folwarcznego	Szymonków, Młyńska 16
178.	Szymonków	gorzelnia i młyn w zespole folwarcznym	Szymonków, Młyńska 17
179.	Szymonków	spichlerz w zespole folwarcznym	Szymonków, Młyńska 20
180.	Szymonków	cmentarz	Szymonków, Wołczyńska, dz. nr 618
181.	Świniary Małe	zagroda (dom, budynki inwentarskie, stodoła)	Świniary Małe 5-6
182.	Świniary Wielkie	dom	Świniary Wielkie 9-10
183.	Świniary Wielkie	szkoła, ob. świetlica wiejska	Świniary Wielkie 11

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
184.	Świniary Wielkie	budynek inwentarski i stodoła w zagrodzie	Świniary Wielkie 23
185.	Świniary Wielkie	dom w zagrodzie	Świniary Wielkie 23
186.	Świniary Wielkie	dom i budynek inwentarski	Świniary Wielkie 25-26
187.	Świniary Wielkie	domy robotników folwarcznych, ob. domy wielorodzinne	Świniary Wielkie 33/34, 35/36
188.	Świniary Wielkie	rządcówka w zespole folwarcznym, ob. dom	Świniary Wielkie 37
189.	Świniary Wielkie	stajnia - obora w zespole folwarcznym	Świniary Wielkie 37
190.	Świniary Wielkie	dwór	Świniary Wielkie 40-43
191.	Świniary Wielkie	park dworski*	Świniary Wielkie 40-43
192.	Świniary Wielkie	cmentarz	Świniary Wielkie, dz. nr 218
193.	Świniary Wielkie	kościół filialny pw. św. Bartłomieja wraz z wnętrzem*	Świniary Wielkie, dz. nr 122
194.	Wąsice	dom	Wąsice, Główna 9
195.	Wąsice	szkoła	Wąsice, Główna 16
196.	Wąsice	cmentarz	Wąsice, Główna, dz. nr 560
197.	Wąsice	dom	Wąsice, Kuźnicka 5-5a
198.	Wąsice	szkoła, ob. dom	Wąsice, Kuźnicka 6
199.	Wąsice	park z aleją dojazdową*	Wąsice, Opolska, dz. nr 499/13
200.	Wierzbica Dolna	zagroda (dom, budynek inwentarski)	Wierzbica Dolna 6
201.	Wierzbica Dolna	dom z oborą	Wierzbica Dolna 9
202.	Wierzbica Dolna	dom z oborą	Wierzbica Dolna 19, d. nr 22
203.	Wierzbica Dolna	kościół filialny pw. Podwyższenia Krzyża Św. wraz z wnętrzem*	Wierzbica Dolna 21a
204.	Wierzbica Dolna	oficyna w zespole folwarcznym	Wierzbica Dolna 37
205.	Wierzbica Dolna	spichlerz w zespole folwarcznym, ob. budynek mieszkalny	Wierzbica Dolna 39
206.	Wierzbica Dolna	szkoła, ob. dom	Wierzbica Dolna 54
207.	Wierzbica Dolna	dom z oborą	Wierzbica Dolna 55
208.	Wierzbica Dolna	dom	Wierzbica Dolna 56-56a
209.	Wierzbica Dolna	dom	Wierzbica Dolna 58-60
210.	Wierzbica Dolna	dom mieszkalno - gospodarczy	Wierzbica Dolna 59
211.	Wierzbica Dolna	zagroda (dom i budynek inwentarski)	Wierzbica Dolna 86-87
212.	Wierzbica Dolna	cmentarz	Wierzbica Dolna, dz. nr 225/1
213.	Wierzbica Dolna	park dworski*	Wierzbica Dolna, dz. nr 214/1, 214/2, 215
214.	Wierzbica Górna	dom z oborą	Wierzbica Górna 1
215.	Wierzbica Górna	stajnia w zespole folwarcznym (podwórze II)	Wierzbica Górna 2-4
216.	Wierzbica Górna	dom z oborą	Wierzbica Górna 9
217.	Wierzbica Górna	kościół filialny pw. św. Jacka*	Wierzbica Górna 12a
218.	Wierzbica Górna	dom z budynkiem inwentarskim	Wierzbica Górna 19
219.	Wierzbica Górna	dom	Wierzbica Górna 26

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
220.	Wierzbica Górna	zagroda (dom, budynki inwentarskie, stodoła)	Wierzbica Górna 28-30
221.	Wierzbica Górna	dom	Wierzbica Górna 32
222.	Wierzbica Górna	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Wierzbica Górna 34-36
223.	Wierzbica Górna	dom z warsztatem , ob. dom	Wierzbica Górna 42
224.	Wierzbica Górna	dom	Wierzbica Górna 44-46
225.	Wierzbica Górna	dom	Wierzbica Górna 52
226.	Wierzbica Górna	dom robotników folwarcznych, ob. dom	Wierzbica Górna 54
227.	Wierzbica Górna	budynek stacji PKP	Wierzbica Górna 68-70
228.	Wierzbica Górna	kuźnia i stolarnia w zespole folwarcznym, ob. budynek mieszkalny	Wierzbica Górna 69/7
229.	Wierzbica Górna	stajnia w zespole folwarcznym	Wierzbica Górna 69/9
230.	Wierzbica Górna	gorzelnia w zespole folwarcznym	Wierzbica Górna 69/14
231.	Wierzbica Górna	dwór*	Wierzbica Górna 69/15
232.	Wierzbica Górna	ogrodzenie*	Wierzbica Górna 69/15
233.	Wierzbica Górna	park krajobrazowy*	Wierzbica Górna 69/15
234.	Wierzbica Górna	brama wjazdowa w zespole folwarcznym	Wierzbica Górna 69/16
235.	Wierzbica Górna	stajnia koni wyjazdowych i wozownia w zespole folwarcznym, ob. budynek mieszkalny	Wierzbica Górna 69/16
236.	Wierzbica Górna	cmentarz	Wierzbica Górna, dz. nr 928
237.	Wierzbica Górna	kaplica cmentarna	Wierzbica Górna, dz. nr 928
238.	Wierzbica Górna-Brynica	dom robotników folwarcznych tzw. „czworak”, ob. dom	Wierzbica Górna-Brynica 1-4
239.	Wierzbica Górna-Brynica	dom robotników folwarcznych tzw. „czworak”, ob. dom	Wierzbica Górna-Brynica 5-8
240.	Wierzbica Górna-Brynica	dwór*	Wierzbica Górna-Brynica 10
241.	Wierzbica Górna-Brynica	park podworski*	Wierzbica Górna-Brynica 10
242.	Wierzbica Górna-Brynica	spichlerz w zespole folwarcznym*	Wierzbica Górna-Brynica 0
243.	Wierzchy	zagroda (domy mieszkalne, budynki gospodarcze)	Wierzchy 38
244.	Wierzchy	dom	Wierzchy 44
245.	Wierzchy	dom	Wierzchy 55
246.	Wierzchy	zagroda (dom, budynek inwentarski, stodoła)	Wierzchy 66
247.	Wierzchy	szkoła, ob. świetlica wiejska	Wierzchy 76
248.	Wierzchy	dom wielorodzinny	Wierzchy 82
249.	Wierzchy	kapliczka	Wierzchy, naprzeciwko nr 53
250.	Wołczyn	cmentarz żydowski*	Wołczyn, przy drodze z Wołczyna do Brzezinek, dz. nr 798
251.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Plac Partyzantów 3

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
252.	Wołczyn	kościół pw. św. Teresy*	Wołczyn, Plac Wolności 1
253.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Plac Wolności 2
254.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Plac Wolności 5
255.	Wołczyn	układ urbanistyczny starego miasta*	Wołczyn
256.	Wołczyn	kościół ewangelicko - augsburski	Wołczyn, Byczyńska 6
257.	Wołczyn	cmentarz komunalny	Wołczyn, Byczyńska 6
258.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Drzymały 1
259.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Drzymały 3
260.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Drzymały 6
261.	Wołczyn	Urząd Miejski	Wołczyn, Dworcowa 1
262.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 2
263.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 3
264.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 6
265.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 11
266.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 12
267.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 16
268.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 18
269.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 19
270.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 21
271.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Dworcowa 22
272.	Wołczyn	budynek wagi fabryki drożdży, ob. portiernia	Wołczyn, Dworcowa 36
273.	Wołczyn	budynek dyrekcji fabryki drożdży	Wołczyn, Dworcowa 36
274.	Wołczyn	budynek produkcyjny fabryki drożdży	Wołczyn, Dworcowa 36
275.	Wołczyn	dom mieszkalny robotników fabryki drożdży	Wołczyn, Dworcowa 38
276.	Wołczyn	budynek dworca PKP	Wołczyn, Dworcowa, dz. nr 337
277.	Wołczyn	budynek nastawni PKP	Wołczyn, Dworcowa, dz. nr 337
278.	Wołczyn	kotłownia i warsztat, ob. komin kotłowni	Wołczyn, Fabryczna 4
279.	Wołczyn	magazyn plew	Wołczyn, Fabryczna 4
280.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 2
281.	Wołczyn	dom*	Wołczyn, Kluczborska 3
282.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 5
283.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 6
284.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 7
285.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 8
286.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 11
287.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 13
288.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 16
289.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 18
290.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 19
291.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 20

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
292.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 21
293.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 22
294.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 23
295.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 26
296.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 27
297.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 28
298.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 30
299.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 31
300.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 32
301.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 37
302.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 40
303.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 41
304.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 49
305.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 50
306.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 51
307.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 57
308.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 63
309.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kluczborska 67
310.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Kościelna 1
311.	Wołczyn	kościół pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	Wołczyn, Kościelna 2
312.	Wołczyn	ogrodzenie z bramą kościoła Niepokalanego Poczęcia NMP	Wołczyn, Kościelna 2
313.	Wołczyn	szpital im. św. Józefa	Wołczyn, Kościelna 4, d. 3-4
314.	Wołczyn	szpital	Wołczyn, Kościuszki 1
315.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Krótka 1
316.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Krótka 2
317.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Krótka 3
318.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 1
319.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 4
320.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 6
321.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 12
322.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 14
323.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 16
324.	Wołczyn	młyn	Wołczyn, Młyńska 18
325.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Młyńska 20
326.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 1
327.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 2
328.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 3
329.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 6
330.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 7
331.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 8
332.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 9

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Lokalizacja
333.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 10
334.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 12
335.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 15
336.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 17
337.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 18
338.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 23
339.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 24
340.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 34
341.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Namysłowska 36
342.	Wołczyn	bramy z fragmentem ogrodzenia	Wołczyn, Opolska 17
343.	Wołczyn	chłodnia lodowa przy rzeźni miejskiej, ob. magazyn	Wołczyn, Opolska 17
344.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Opolska 17
345.	Wołczyn	rzeźnia miejska , ob. magazyn	Wołczyn, Opolska 17
346.	Wołczyn	budynek w zespole huty szkła	Wołczyn, Opolska 26
347.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Powstańców 1
348.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Powstańców 3
349.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Powstańców 4
350.	Wołczyn	dom*	Wołczyn, Powstańców 6, d. 14
351.	Wołczyn	dom	Wołczyn Powstańców 7
352.	Wołczyn	dom*	Wołczyn, Powstańców 8, d. 13
353.	Wołczyn	dom*	Wołczyn, Powstańców 10, d. 12
354.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Powstańców 11
355.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Rynek 10
356.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Rynek 11
357.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Rynek 12
358.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Rynek 13
359.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Rynek 14
360.	Wołczyn	park miejski*	Wołczyn, Rzeczna/ Sienkiewicza
361.	Wołczyn	dom	Wołczyn, Słowackiego 2
362.	Wołczyn	osiedle domów	Wołczyn, Stelmacha 1-19
363.	Wołczyn	wieża ciśnień	Wołczyn, Traugutta 1, d. nr
364.	Wołczyn	dom, ob. Zakład Wodociągów i Kanalizacji	Wołczyn, Traugutta 1, d. nr. 4
Obiekty oznaczone (*) to obiekty wpisane są do rejestru zabytków			

Tabela 5 Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na obszarze gminy Wołczyn

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
1.	Bruny**	80-38	1	73
2.	Bruny**	80-38	2	74
3.	Bruny*	80-38	3	70

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
4.	Bruny	80-38	4	71
5.	Bruny	80-38	5	72
6.	Brynica**	82-38	1	37
7.	Brynica	82-38	2	36
8.	Brynica	82-37	3	72
9.	Brynica	82-37	4	73
10.	Brynica**	82-38	5	38
11.	Brynica	82-37	6	74
12.	Brzezinki**	82-38	1	30
13.	Brzezinki**	82-38	2	31
14.	Brzezinki**	82-38	3	32
15.	Brzezinki**	82-38	4	33
16.	Brzezinki**	82-38	5	34
17.	Brzezinki	81-38	6	47
18.	Brzezinki	81-38	7	45
19.	Brzezinki	81-38	8	42
20.	Brzezinki	82-38	9	29
21.	Brzezinki	82-39	10	1
22.	Brzezinki	81-39	11	54
23.	Brzezinki	81-39	12	55
24.	Brzezinki	81-38	13	44
25.	Brzezinki	81-38	14	46
26.	Brzezinki*	81-38	15	43
27.	Duczów Mały*	82-37	1	33
28.	Duczów Mały**	82-37	2	42
29.	Duczów Mały	82-37	3	36
30.	Duczów Mały**	82-37	4	43
31.	Duczów Mały**	82-37	5	44
32.	Duczów Mały**	82-37	6	45
33.	Duczów Mały**	82-37	7	46
34.	Duczów Mały**	82-37	8	47
35.	Duczów Mały**	82-37	9	48
36.	Duczów Mały*	82-37	10	37
37.	Duczów Mały*	83-37	11	28
38.	Duczów Mały	82-37	12	29
39.	Duczów Mały*	82-37	13	35
40.	Duczów Mały	82-37	14	39
41.	Duczów Mały	82-37	15	40
42.	Duczów Mały*	82-37	16	32
43.	Duczów Mały	82-37	17	30

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
44.	Duczów Mały	82-37	18	34
45.	Duczów Mały	82-37	19	31
46.	Duczów Mały	82-37	20	38
47.	Duczów Mały	82-37	21	41
48.	Duczów Wielki**	81-37	2	2
49.	Duczów Wielki	81-37	3	3
50.	Duczów Wielki**	81-37	4	4
51.	Duczów Wielki	82-37	5	51
52.	Duczów Wielki*	82-37	6	50
53.	Duczów Wielki	81-37	7	5
54.	Duczów Wielki*	81-37	8	6
55.	Duczów Wielki	81-37	9	7
56.	Duczów Wielki	81-37	10	8
57.	Duczów Wielki	81-37	11	9
58.	Duczów Wielki	82-37	12	49
59.	Duczów Wielki*	81-37	13	10
60.	Duczów Wielki	81-37	14	11
61.	Gierałcice**	82-38	1	47
62.	Gierałcice**	82-38	2	19
63.	Gierałcice	82-38	3	46
64.	Gierałcice	82-38	4	45
65.	Gierałcice*	82-38	5	35
66.	Gierałcice	82-38	6	39
67.	Gierałcice*	82-38	7	44
68.	Gierałcice	82-38	8	43
69.	Gierałcice	82-38	9	41
70.	Gierałcice	82-38	10	42
71.	Gierałcice	82-38	11	40
72.	Komorznó**	80-38	1	45
73.	Komorznó*	80-39	2	8
74.	Komorznó**	80-38	3	46
75.	Komorznó**	80-38	4	47
76.	Komorznó**	80-38	5	48
77.	Komorznó**	80-38	6	49
78.	Komorznó**	80-38	7	50
79.	Komorznó**	80-38	8	51
80.	Komorznó**	80-38	9	52
81.	Komorznó**	80-38	10	53
82.	Komorznó	80-39	11	7
83.	Komorznó**	80-38	12	54

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
84.	Komoržno**	80-38	13	55
85.	Komoržno**	80-38	14	56
86.	Komoržno**	80-38	15	57
87.	Komoržno**	80-38	16	58
88.	Komoržno**	80-38	17	59
89.	Komoržno**	80-38	18	60
90.	Komoržno	80-39	19	4
91.	Komoržno	80-39	20	5
92.	Komoržno	80-39	21	6
93.	Komoržno	80-39	22	9
94.	Komoržno*	80-39	23	10
95.	Komoržno*	80-39	24	11
96.	Komoržno*	80-39	25	12
97.	Komoržno	80-39	26	13
98.	Komoržno*	80-38	27	25
99.	Komoržno	80-38	28	1
100.	Komoržno	80-38	29	2
101.	Komoržno	80-38	30	3
102.	Komoržno	80-38	3	4
103.	Komoržno	80-38	3	5
104.	Komoržno	80-38	33	6
105.	Komoržno	80-38	34	7
106.	Komoržno	80-38	35	8
107.	Komoržno	80-38	36	9
108.	Komoržno	80-38	37	10
109.	Komoržno	80-38	38	11
110.	Komoržno	80-38	39	12
111.	Komoržno	80-38	40	13
112.	Komoržno	80-38	41	14
113.	Komoržno	80-38	42	15
114.	Komoržno	80-38	43	16
115.	Komoržno	80-38	44	17
116.	Komoržno	80-38	45	18
117.	Komoržno	80-38	46	19
118.	Komoržno	80-38	47	20
119.	Komoržno	80-38	48	21
120.	Komoržno	80-38	49	22
121.	Komoržno	80-38	50	23
122.	Komoržno	80-38	51	24
123.	Komoržno	80-38	52	26

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
124.	Komorzno	80-38	53	27
125.	Komorzno	80-38	54	28
126.	Komorzno	80-38	55	29
127.	Komorzno	80-38	56	30
128.	Komorzno*	80-38	57	31
129.	Komorzno	80-38	58	32
130.	Komorzno	80-38	59	33
131.	Komorzno A-1086/98*	80-38	60	34
132.	Komorzno	80-38	61	35
133.	Komorzno	80-38	62	36
134.	Komorzno	80-38	63	37
135.	Komorzno	80-38	64	38
136.	Komorzno	80-38	65	39
137.	Komorzno	80-38	66	40
138.	Komorzno	80-38	67	41
139.	Komorzno	80-38	68	42
140.	Komorzno	80-38	69	43
141.	Komorzno	80-38	70	44
142.	Krzywiczyny**	81-38	1	16
143.	Krzywiczyny**	81-38	2	17
144.	Krzywiczyny	81-38	3	2
145.	Krzywiczyny	81-38	4	7
146.	Krzywiczyny	81-38	5	8
147.	Krzywiczyny*	81-38	6	9
148.	Krzywiczyny*	81-38	7	6
149.	Krzywiczyny	81-38	8	1
150.	Krzywiczyny	81-38	9	4
151.	Krzywiczyny	81-38	10	3
152.	Krzywiczyny	81-38	11	5
153.	Krzywiczyny	81-38	12	10
154.	Krzywiczyny	81-38	13	12
155.	Krzywiczyny	81-38	14	11
156.	Krzywiczyny	81-38	15	13
157.	Krzywiczyny	81-38	16	14
158.	Krzywiczyny	81-38	17	15
159.	Krzywiczyny	80-38	18	69
160.	Krzywiczyny	81-38	19	55
161.	Ligota Wołczyńska**	82-38	1	17
162.	Ligota Wołczyńska**	82-38	2	18
163.	Ligota Wołczyńska**	82-38	3	20

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
164.	Ligota Wołczyńska**	82-38	4	21
165.	Ligota Wołczyńska	82-38	5	16
166.	Ligota Wołczyńska*	82-38	6	15
167.	Ligota Wołczyńska	82-38	7	14
168.	Ligota Wołczyńska	81-38	8	49
169.	Ligota Wołczyńska*	81-38	9	48
170.	Ligota Wołczyńska*	81-38	10	50
171.	Markotów Mały	82-39	1	53
172.	Markotów Mały	82-39	2	54
173.	Markotów Duży	83-38	1	1
174.	Markotów Duży	83-38	2	2
175.	Markotów Duży	83-38	3	3
176.	Markotów Duży	83-38	4	4
177.	Markotów Duży	83-38	5	5
178.	Markotów Duży	83-38	6	6
179.	Markotów Duży	83-38	7	7
180.	Markotów Duży**	83-38	8	8
181.	Markotów Duży	83-38	9	1
182.	Markotów Duży	83-38	10	9
183.	Markotów Duży	83-39	12	2
184.	Rożnów*	81-39	1	52
185.	Rożnów	81-39	2	51
186.	Rożnów	81-39	3	50
187.	Rożnów	81-39	4	53
188.	Skałagi**	81-39	1	38
189.	Skałagi**	81-39	2	39
190.	Skałagi**	81-39	3	40
191.	Skałagi**	81-39	4	41
192.	Skałagi**	81-39	5	42
193.	Skałagi	81-39	6	24
194.	Skałagi*	81-39	7	23
195.	Skałagi*	81-39	8	26
196.	Skałagi	81-39	9	25
197.	Skałagi	81-39	10	27
198.	Skałagi	81-39	11	29
199.	Skałagi	81-39	12	30
200.	Skałagi	81-39	13	31
201.	Skałagi	81-39	14	35
202.	Skałagi	81-39	15	36
203.	Skałagi	81-39	16	32

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

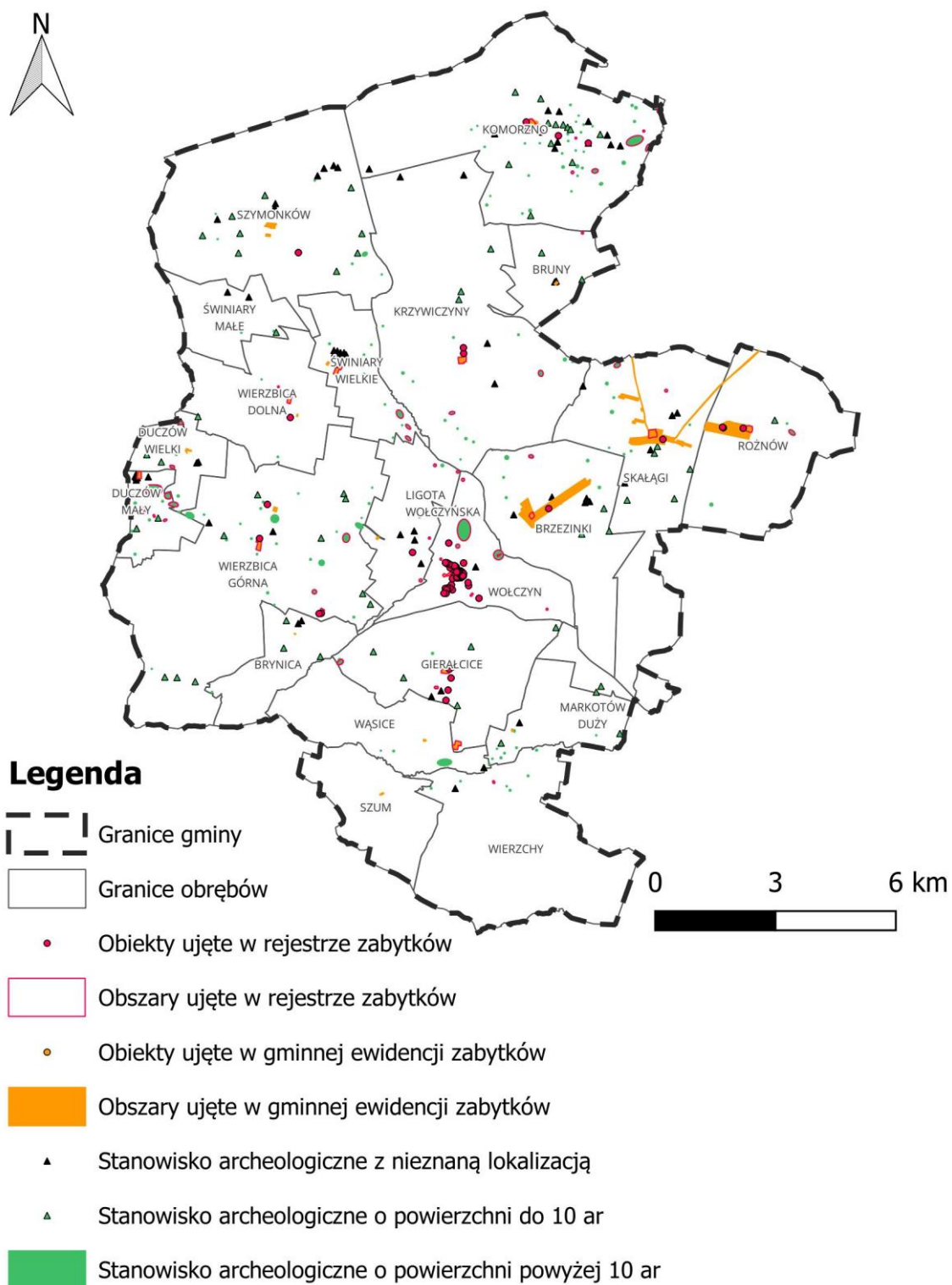
Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
204.	Skałągi	81-39	17	33
205.	Skałągi	81-39	18	37
206.	Skałągi	81-39	19	28
207.	Skałągi	81-39	20	34
208.	Szymonków	80-37	1	16
209.	Szymonków	80-37	2	17
210.	Szymonków	80-37	3	18
211.	Szymonków	80-37	4	19
212.	Szymonków**	80-37	5	20
213.	Szymonków	80-38	6	66
214.	Szymonków	80-38	7	65
215.	Szymonków**	80-37	8	21
216.	Szymonków**	80-37	9	22
217.	Szymonków	80-37	10	23
218.	Szymonków	80-37	11	24
219.	Szymonków	80-38	12	63
220.	Szymonków	80-38	13	64
221.	Szymonków	80-38	14	62
222.	Szymonków	80-38	15	61
223.	Szymonków	80-38	16	67
224.	Szymonków	80-38	17	68
225.	Szymonków	80-37	18	26
226.	Szymonków	80-37	19	25
227.	Świniary Małe**	81-37	1	13
228.	Świniary Małe**	81-37	2	14
229.	Świniary Małe	81-37	3	15
230.	Świniary Małe	81-37	4	16
231.	Świniary Wielkie**	81-38	1	34
232.	Świniary Wielkie**	81-38	2	35
233.	Świniary Wielkie**	81-38	3	36
234.	Świniary Wielkie**	81-38	4	37
235.	Świniary Wielkie**	81-38	5	38
236.	Świniary Wielkie**	81-38	6	39
237.	Świniary Wielkie**	81-38	7	40
238.	Świniary Wielkie**	81-38	8	41
239.	Świniary Wielkie*	81-38	9	33
240.	Świniary Wielkie*	81-38	10	31
241.	Świniary Wielkie*	81-38	11	29
242.	Świniary Wielkie	81-38	12	26
243.	Świniary Wielkie	81-38	13	24

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
244.	Świniary Wielkie	81-38	14	22
245.	Świniary Wielkie	81-38	15	23
246.	Świniary Wielkie	81-38	16	25
247.	Świniary Wielkie	81-38	17	27
248.	Świniary Wielkie	81-38	18	28
249.	Świniary Wielkie	81-38	19	30
250.	Świniary Wielkie	81-38	20	32
251.	Wąsice	83-38	1	10
252.	Wąsice	83-38	2	11
253.	Wąsice	83-38	3	12
254.	Wierzbica Dolna*	81-37	1	17
255.	Wierzbica Dolna	81-37	2	18
256.	Wierzbica Dolna	81-37	3	19
257.	Wierzbica Górna	82-37	1	69
258.	Wierzbica Górna	82-37	2	68
259.	Wierzbica Górna**	82-37	3	70
260.	Wierzbica Górna**	82-37	4	71
261.	Wierzbica Górna	82-37	5	13
262.	Wierzbica Górna	82-37	6	12
263.	Wierzbica Górna	82-37	7	66
264.	Wierzbica Górna	82-37	8	56
265.	Wierzbica Górna	82-37	9	52
266.	Wierzbica Górna	82-38	10	3
267.	Wierzbica Górna	82-38	11	2
268.	Wierzbica Górna	82-38	12	1
269.	Wierzbica Górna*	82-38	13	10
270.	Wierzbica Górna	82-38	14	9
271.	Wierzbica Górna	82-38	15	8
272.	Wierzbica Górna	82-38	16	6
273.	Wierzbica Górna*	82-38	17	7
274.	Wierzbica Górna	82-38	18	5
275.	Wierzbica Górna	82-38	19	11
276.	Wierzbica Górna	82-38	20	4
277.	Wierzbica Górna	81-38	21	52
278.	Wierzbica Górna	81-38	22	53
279.	Wierzbica Górna	81-38	23	54
280.	Wierzbica Górna	82-37	24	53
281.	Wierzbica Górna	82-37	25	54
282.	Wierzbica Górna	82-37	26	55
283.	Wierzbica Górna	82-37	27	57

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Nr AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
284.	Wierzbica Górna	82-37	28	58
285.	Wierzbica Górna	82-37	29	59
286.	Wierzbica Górna	82-37	30	60
287.	Wierzbica Górna	82-37	31	61
288.	Wierzbica Górna	82-37	32	62
289.	Wierzbica Górna	82-37	33	63
290.	Wierzbica Górna	82-37	34	64
291.	Wierzbica Górna	82-37	35	65
292.	Wierzbica Górna	82-37	36	67
293.	Wierzchy**	83-38	1	21
294.	Wierzchy**	83-38	2	22
295.	Wierzchy	83-38	3	18
296.	Wierzchy	83-38	4	20
297.	Wierzchy	83-38	5	14
298.	Wierzchy	83-38	6	17
299.	Wierzchy*	83-38	7	16
300.	Wierzchy	83-38	8	19
301.	Wierzchy	83-38	9	15
302.	Wołczyn	82-38	1	27
303.	Wołczyn	82-38	2	24
304.	Wołczyn**	82-38	3	28
305.	Wołczyn	82-38	4	26
306.	Wołczyn*	82-38	5	23
307.	Wołczyn*	82-38	6	22
308.	Wołczyn	81-38	7	51
309.	Wołczyn	82-38	8	25
Obiekty oznaczone (*) to obiekty wpisane są do rejestru zabytków Obiekty oznaczone (**) to obiekty z nieznaną lokalizacją				



Rysunek 8 Lokalizacja zabytków nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZABYTEKÓW OBJĘTYCH USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB
UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ**

Uwzględnienie zabytków nieruchomych i dóbr kultury współczesnej w planie ogólnym gminy Wołczyn nastąpiło poprzez:

- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych — np. poprzez dopuszczenie usług w zespołach dworskich, co umożliwi realizację usług publicznych m.in. usług kultury, turystyki;
- wprowadzenie ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych;
- ochronę osi widokowych oraz historycznych relacji przestrzennych poprzez wyznaczenie stref otwartych lub zieleni i rekreacji wokół obiektów, których ekspozycja krajobrazowa ma istotne znaczenie kulturowe.

5.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 1 *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], ochrona Pomników Zagłady stanowi zadanie z zakresu administracji rządowej i została uznana za cel publiczny. *Ustawa* [13] określa zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, poprzez tworzenie ich stref ochronnych oraz wprowadzanie na ich obszarze szczególnych zasad:

- odbywania zgromadzeń;
- prowadzenia działalności gospodarczej;
- realizacji obiektów i urządzeń budowlanych;
- wywłaszczania nieruchomości.

Celem tych regulacji jest zapewnienie trwałości, czytelności i godnego upamiętnienia miejsc ludobójstwa oraz ich otoczenia jako miejsc pamięci narodowej.

Na obszarze gminy Wołczyn nie występują tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady, o których mowa w *ustawie* [13], ani związane z nimi strefy ochronne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W związku z brakiem terenów objętych zakresem przedmiotowym *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* [13], w planie ogólnym gminy nie

wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń planistycznych wynikających z ochrony Pomników Zagłady.

5.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], przez teren zamknięty rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Wołczyn nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu wyżej wymienionej ustawy [14], a także inne urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Na obszarze gminy Wołczyn wyznaczono natomiast tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową, na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny te zlokalizowane są w południowej części gminy i ciągną się na jej całej szerokości – od granicy zachodniej po wschodnią. Tereny te obejmują działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębach: Brzezinki, Duchów Mały, Ligota Wołczyńska, Skałagi, Wierzbica Górna oraz Wołczyn i zostały wskazane w poniższej tabeli, jak również oznaczone na rysunku.

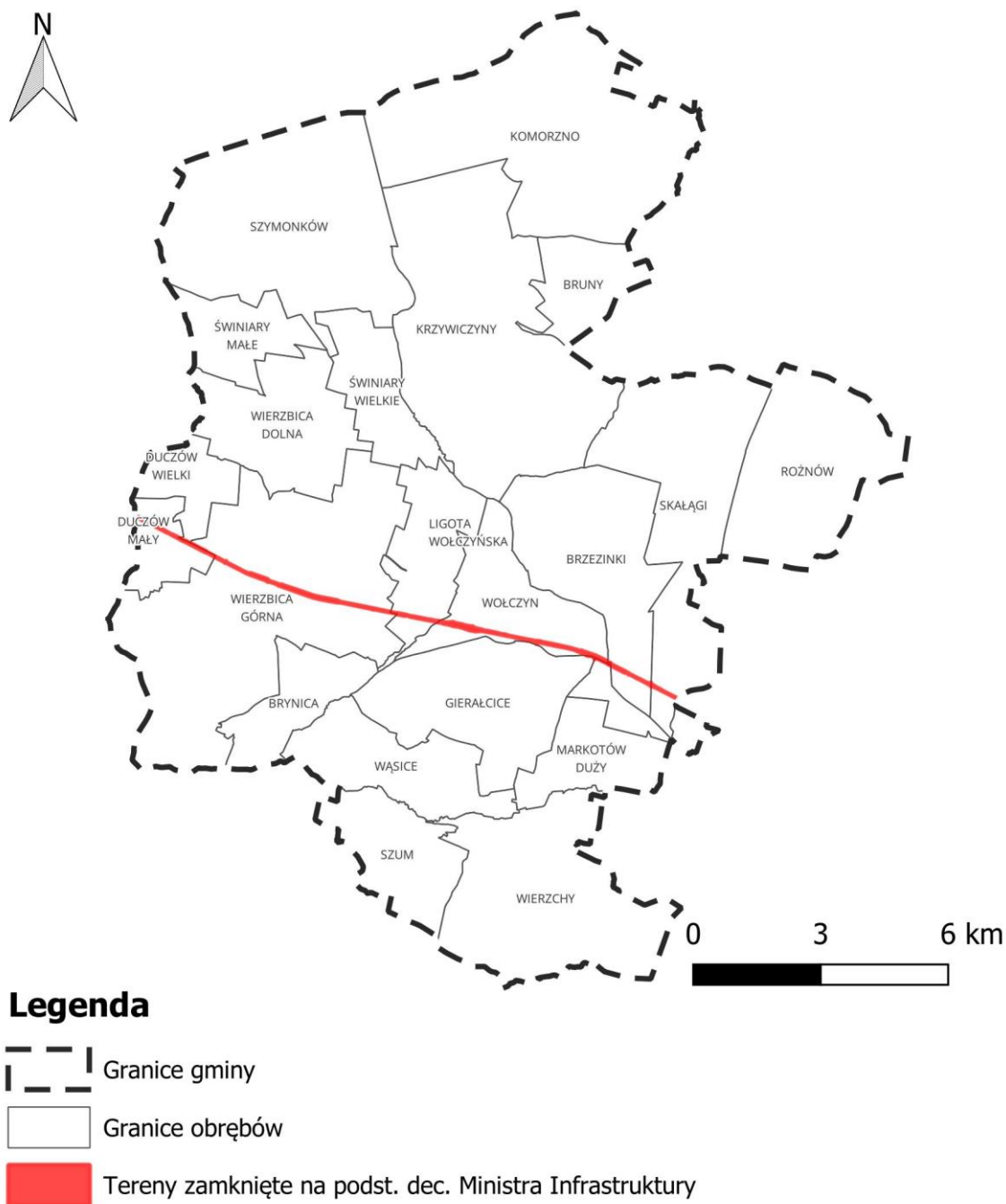
Tabela 6 Wykaz działek na których, występują tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową ⁵

Lp.	Gmina	Obręb	Nr działki
1.	Wołczyn	Brzezinki	569
2.	Wołczyn	Duczów Mały	413/1
3.	Wołczyn	Duczów Mały	413/2
4.	Wołczyn	Ligota Wołczyńska	385
5.	Wołczyn	Ligota Wołczyńska	379/4
6.	Wołczyn	Skałagi	730
7.	Wołczyn	Wierzbica Górna	1050
8.	Wołczyn	Wierzbica Górna	798/2
9.	Wołczyn	Wierzbica Górna	798/3
10.	Wołczyn	Wierzbica Górna	798/4
11.	Wołczyn	Wierzbica Górna	798/11
12.	Wołczyn	Wołczyn	323
13.	Wołczyn	Wołczyn	337/3

⁵ Załącznik nr 8 do Decyzji nr 4 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Lp.	Gmina	Obręb	Nr działki
14.	Wołczyn	Wołczyn	337/4
15.	Wołczyn	Wołczyn	337/5
16.	Wołczyn	Wołczyn	338
17.	Wołczyn	Wołczyn	752/2
18.	Wołczyn	Wołczyn	773



Rysunek 9 Lokalizacja terenów zamkniętych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte kolejowe zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK), która w podstawowym profilu funkcjonalnym zawiera teren komunikacji kolejowej i szynowej, za wyjątkiem terenów z istniejącymi budynkami pełniącymi funkcję mieszkaniową;
- niedopuszczenie innych form zagospodarowania, które mogłyby kolidować z funkcją infrastrukturalną lub naruszać przepisy związane z ochroną terenów zamkniętych.

Na terenie gminy nie występują natomiast tereny zamknięte w rozumieniu art. 2 pkt 9 *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], związane z obronnością lub bezpieczeństwem państwa, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania ich w ustaleniach planu ogólnego.

5.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania są to tereny, na które oddziałują okoliczne zakłady lub inne obiekty. Na mocy art. 135 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* [9], obszary ograniczonego użytkowania ustanawia się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych środków technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe zapewnienie dotrzymania standardów jakości środowiska poza granicami zakładu lub innego obiektu. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania odbywa się na mocy uchwały podjętej przez sejmik województwa lub radę powiatu – w zależności od specyfiki danego obiektu. Podjęcie decyzji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wymaga wcześniejszego przeprowadzenia odpowiednich analiz środowiskowych. Na jego terenie mogą zostać wprowadzone różnego rodzaju ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenu oraz sposobem korzystania.

Na terenie gminy Wołczyn nie zidentyfikowano występowania obszarów ograniczonego użytkowania ustanawianych na podstawie przepisów *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W związku z brakiem obszarów ograniczonego użytkowania, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

5.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 4 pkt 18 *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], rekultywacja to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym

wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 31b *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], przez remediację rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Pojęcia przekształcenia i rehabilitacji nie posiadają definicji ustawowej, lecz są stosowane w praktyce planistycznej jako określenia działań naprawczych dla terenów zdegradowanych:

- przekształcenie odnosi się do przystosowania terenów o zaburzonych cechach funkcjonalno-przestrzennych do nowych funkcji użytkowych (np. przemysłowych, powojaskowych);
- rehabilitacja oznacza działania zmierzające do przywrócenia terenom zdegradowanym ich zdolności środowiskowych, krajobrazowych lub społecznych.

Na terenie gminy Wołczyn nie zidentyfikowano występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W związku z brakiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ich w planie ogólnym gminy.

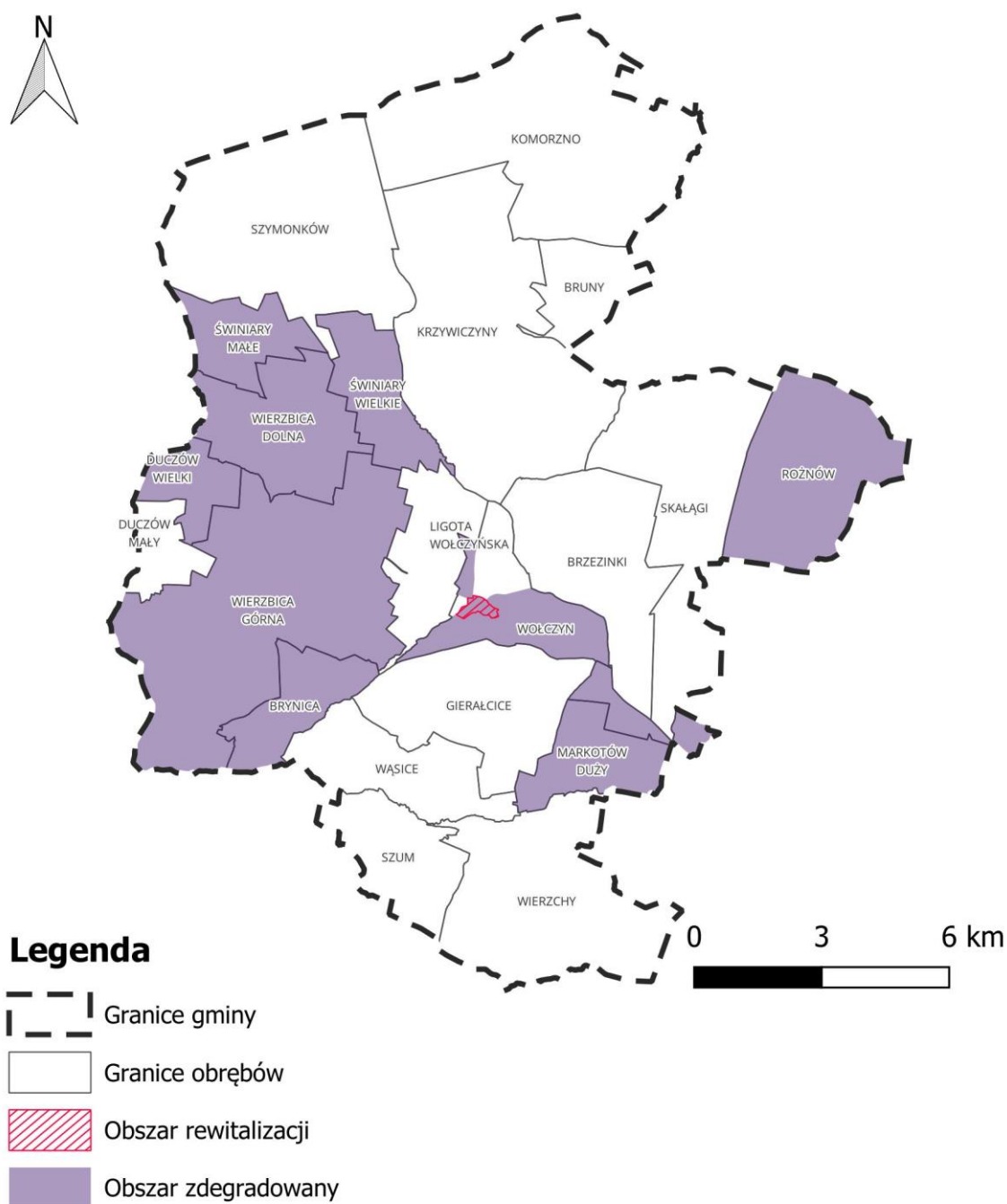
5.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* [16], **rewitalizacja** stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i realizowane na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Z kolei art. 9 ust. 1 *ustawy* [16] określa, że **obszar zdegradowany** to taki, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych (takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość czy niska aktywność społeczna), a także co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych,

środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar taki może zostać objęty rewitalizacją, jeśli spełnia przesłanki określone w art. 10 ustawy [16].

W dniu 26 marca 2025 r. został przyjęty uchwałą nr XI/92/2025 Rady Miejskiej w Wołczynie **Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Wołczyn na lata 2025-2034**, w którym wyznaczono obszar zdegradowany składający się z 13 jednostek: Centrum, Markotów Duży, Duczów Wielki, Rożnów, Świniary Wielkie, Wierzbica Górna, Markotów Mały, W4, Wierzbica Dolna, Świniary Małe, Brynica, W3 i W1. Zgodnie z *ustawą o rewitalizacji* [16], obszar rewitalizacji nie może zajmować więcej niż 20% powierzchni gminy oraz nie może być zamieszkały przez więcej niż 30% jej mieszkańców. W związku z tym wyznaczony obszar zdegradowany nie mógł zostać w całości objęty obszarem rewitalizacji. Na podstawie analizy wskaźnikowej jako obszar rewitalizacji przyjęto jednostkę analityczną Centrum. Wyznaczona jednostka obejmuje swoim zasięgiem centralną część miasta Wołczyn i jest szczególnie istotna z punktu widzenia rozwoju lokalnego. Dodatkowo ma w niej miejsce najwyższa koncentracja niepożądanych zjawisk w sferze społecznej oraz stan kryzysowy w sferze gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej.



Rysunek 10 Lokalizacja obszarów rewitalizacji oraz obszarów zdegradowanych na obszarze Gminy Wołczyn
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

W związku z występowaniem obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, tereny te zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie w ich granicy stref usługowych, które w przyszłości mogą być przeznaczone na usługi publiczne, które poprawią jakość życia mieszkańców;

- wyznaczenie na terenach o wysokich walorach krajobrazowych oraz kulturowych stref zieleni i rekreacji oraz stref otwartych, zapewniających odpowiednią ochronę cennych, pod względem przyrodniczym oraz architektonicznym, dla gminy miejsc. Strefy te wspierają również rozwój turystyki w danym regionie;
- zapewnienie w ich granicach zrównoważonego rozwoju funkcji mieszkaniowej – nowe tereny zabudowy mieszkaniowej planowane są głównie jako kontynuacja istniejących układów osadniczych, w postaci uzupełnienia luk w zabudowie, jak również w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

5.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 3 pkt 10a i 10b oraz art. 118b *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9]:

- przez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, który został wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały;
- przez obszar cichy poza aglomeracją rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, który również może być wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

Na terenie gminy Wołczyn **nie obowiązuje uchwała rady powiatu** w sprawie wyznaczenia **obszarów cichych w aglomeracji** ani **obszarów cichych poza aglomeracją**, o których mowa w art. 3 pkt 10a i 10b *ustawy* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW CICHYCH W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARÓW CICHYCH POZA AGLOMERACJĄ

W związku z brakiem formalnego wyznaczenia obszarów cichych w planie ogólnym nie uwzględniono ustaleń wynikających z potrzeby ochrony takich obszarów.

5.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

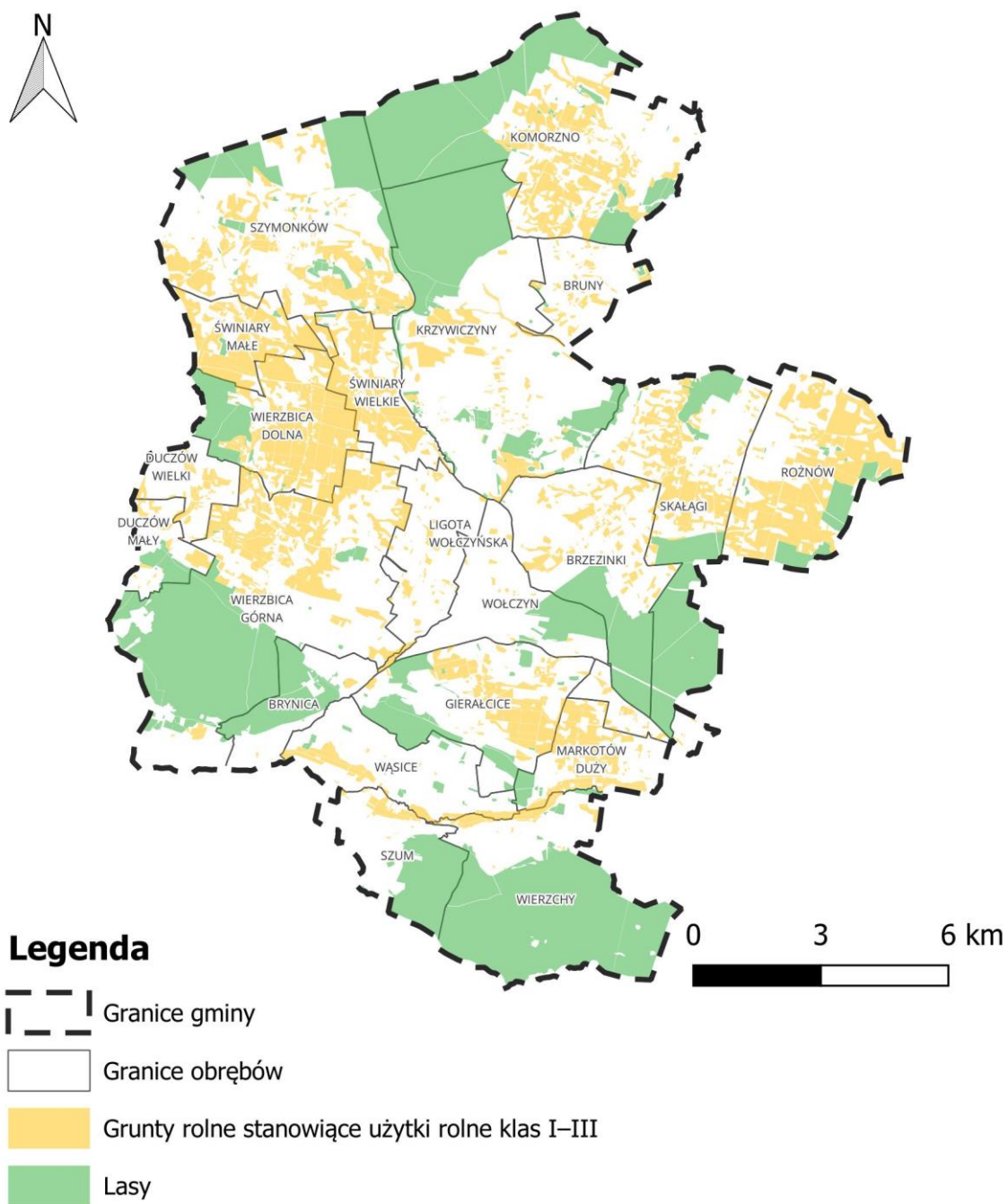
Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], za **grunty rolne** uznaje się w szczególności te, które w ewidencji gruntów i budynków figurują jako

użytki rolne. Do tej kategorii zalicza się również grunty związane z działalnością rolniczą, w tym grunty pod stawami rybnymi, obiektami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz biogazowniom rolniczym, a także grunty przeznaczone na parki wiejskie, zadrzewienia śródpolne, urządzenia melioracyjne, grunty zrekultywowane z przeznaczeniem na cele rolnicze, torfowiska, oczka wodne oraz drogi dojazdowe do pól.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], **gruntami leśnymi** są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

W myśl art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 *ustawy*, ochrona gruntów rolnych i leśnych realizowana jest m.in. poprzez ograniczanie możliwości ich przeznaczania na cele inne niż rolnicze lub leśne. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 2 pkt 1 tej samej *ustawy*, zmiana przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z wyjątkiem przypadków dotyczących obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2a *ustawy* [15].

Zgodnie z treścią Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn, powierzchnia użytków rolnych w gminie stanowi ok. 66% całkowitej powierzchni gminy, co odpowiada ok. 16 017,28 ha. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy gleby należące do I-III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 27% powierzchni ogólnej użytków rolnych, czyli ok. 4 324,66 ha. Gleby klasy IV zajmują ok. 52,9% powierzchni użytków rolnych, czyli ok. 8 473,14 ha. Natomiast grunty należące do klasy V-VI zajmują ok. 20,1% powierzchni użytków rolnych, co stanowi ok. 3 219,47 ha. Grunty leśne zajmują łączną powierzchnię 6 848,87 ha. Stanowią one ponad 28% powierzchni gminy i zlokalizowane są głównie w północnej i południowej części gminy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych należy zwrócić szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej.



Rysunek 11 Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE I-III KLASY ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH

W planie ogólnym gminy Wołczyn:

- utrzymano funkcję rolniczą i leśną w strefach SO (strefy otwarte) oraz SR (strefy produkcji rolniczej) zgodnie z ewidencją gruntów i klasyfikacją bonitacyjną, z wyjątkiem terenów

przeznaczony na inny cel na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- nie przeznaczono gruntów klas I–III na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych, przeznaczonych na inny cel na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a *ustawy* [15].

5.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z art. 3 pkt 24 oraz art. 3 pkt 48a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* [9], zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym mogą wystąpić zdarzenia, takie jak emisja, pożar lub eksplozja z udziałem substancji niebezpiecznych, stanowiące bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska.

W granicach administracyjnych gminy Wołczyn nie występują zakłady o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ust. 1 *ustawy* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWarii PRZEMYSŁOWEJ

Ze względu na brak zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie gminy, nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym związane z koniecznością zachowania bezpiecznych odległości, o których mowa w art. 73 ust. 4 i 5 *ustawy* [9].

5.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* [17], **pas nadbrzeżny** obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego i składa się z pasa technicznego oraz pasa ochronnego.

W granicach administracyjnych gminy Wołczyn nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, ponieważ gmina nie posiada dostępu do morza ani innych obszarów morskich w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej *ustawy* [17].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARU PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Z uwagi na brak występowania obszarów pasa nadbrzeżnego w granicach gminy, nie zachodzi konieczność uwzględniania ustaleń dotyczących tego rodzaju terenów w planie ogólnym.

5.4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU

5.4.1 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Wołczyn znajdują się podstawowe elementy infrastruktury społecznej, takie jak placówki oświatowe, obiekty kulturalne, placówki zdrowotne oraz inne obiekty użyteczności publicznej.

Infrastrukturę tę tworzą:

- Szkoły i przedszkola:
 - Zespół Szkół w Wołczynie:
 - Liceum Ogólnokształcące im. Szarych Szeregów w Wołczynie;
 - Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Wołczynie;
 - Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Wierzbicy Górnej z oddziałem przedszkolnym;
 - Szkoła Podstawowa w Wąsicach z oddziałem przedszkolnym;
 - Szkoła Podstawowa w Szymonkowie;
 - Szkoła Podstawowa w Skałągach;
 - Szkoła Podstawowa w Komorznie z oddziałem przedszkolnym;
 - Przedszkole Publiczne w Wołczynie;
 - Punkt Przedszkolny w Szymonkowie;
 - Punkt Przedszkolny w Skałągach;
 - Żłobek Wesołe Misie Wołczyn.
- Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej;
- Posterunek Policji w Wołczynie;
- Apteki;
- Placówka pocztowa przy ul. Dworcowej 34 w Wołczynie;
- Urząd Miejski w Wołczynie;
- Ośrodek Pomocy Społecznej w Wołczynie;
- Dom Pomocy Społecznej w Gierałticach.

Dostęp do opieki zdrowotnej na terenie gminy zapewnia:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „RODZINA” w Wierzbicy Górnej;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „ANMED” w Skałągach;
- Indywidualna Praktyka Lekarska w Komorznie;
- Indywidualna Praktyka Pielęgniarska w Krzywiczynach;
- Powiatowe Centrum Zdrowia w Kluczborku – Zakład Opiekuńczo-Lecznicy w Wołczynie;

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Spec-Med.” W Wołczynie;
- „ASDent’ Przychodnia Stomatologiczna Lek. Stom. Paweł Struzik w Wołczynie;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „ESKULAP” w Wołczynie;
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „MEDICUS” w Wołczynie.

Funkcje infrastruktury kulturalno-społecznej w gminie pełnią następujące obiekty:

- Wołczyński Ośrodek Kultury przy ul. Opolskiej 2 w Wołczynie;
- Budynek użyteczności publicznej „Heliaszówka” przy placu Partyzantów 5 w Wołczynie;
- Świetlice wiejskie na terenie Sołectw;
- Miejska i Gminna Biblioteka Publiczna w Wołczynie wraz z filiami (w Szymonkowie i Komorznie).

***SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
SPOŁECZNEJ***

W planie ogólnym gminy Wołczyn **infrastruktura społeczna została uwzględniona** poprzez:

- zachowanie lokalizacji istniejących obiektów infrastruktury społecznej, z możliwością ich rozbudowy i dostosowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców, m.in. poprzez przypisanie im odpowiednich stref funkcjonalnych: usługowych (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN);
- kształtowanie stref planistycznych (SJ, SZ, SU, SN) w sposób umożliwiający lokalizację nowych obiektów użyteczności publicznej i rozwój usług społecznych;
- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach o niedostatecznym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną, co sprzyja równoważeniu warunków dostępu do usług publicznych.

5.4.2 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury transportowej

System transportowy gminy Wołczyn tworzą powiązania drogowe o znaczeniu krajowym oraz lokalnym, a także infrastruktura kolejowa.

Infrastruktura drogowa

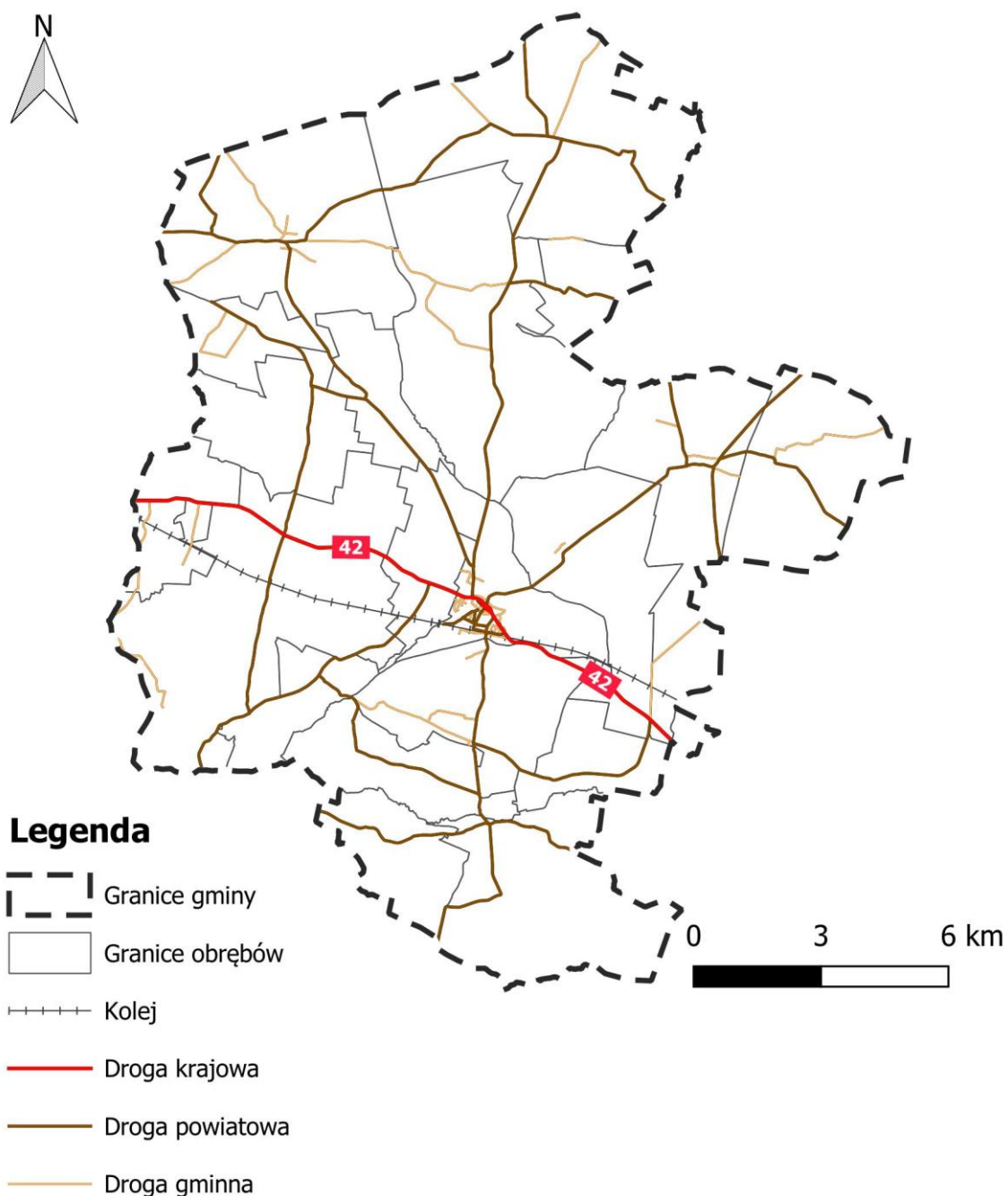
Najważniejsze elementy komunikacji drogowej w gminie stanowią:

- droga krajowa nr 42 Namysłów – Kluczbork – Radomsko – Rudnik o znaczeniu ponadregionalnym;
- drogi powiatowe zapewniające obsługę komunikacyjną między miejscowościami gminnymi i sąsiednimi jednostkami;

- drogi gminne obsługujące ruch lokalny i dostępność do zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

Infrastruktura kolejowa

Przez teren gminy Wołczyn przebiega również pierwszorzędna linia kolejowa nr 143 relacji Kalety (woj. śląskie) – Wrocław Popowice WP2 (woj. dolnośląskie). Przystanek zlokalizowany jest w mieście Wołczyn. Linia ta biegnie ze wschodu na zachód przez południową część gminy.



Rysunek 12 Infrastruktura transportowa w Gminie Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
TRANSPORTOWEJ**

W planie ogólnym gminy Wołczyn **infrastruktura transportowa została uwzględniona** poprzez:

- utrzymanie ciągłości i funkcjonalności podstawowego układu drogowego, poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych dla dróg głównych i niektórych dróg zbiorczych – strefa komunikacyjna (SK);
- wydzielenie ważniejszych dróg niższego rzędu do strefy infrastrukturalnej (SI) w celu lepszego zobrazowania układu komunikacyjnego gminy;
- dostosowanie zasięgu stref z zabudową (SJ, SZ, SU) do możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej;
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach, gdzie nie istnieją warunki do efektywnej obsługi komunikacyjnej;
- niewyznaczanie nowych stref z zabudową mieszkaniową w bliskiej odległości stref komunikacyjnych, za wyjątkiem terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- wykluczenie z dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy komunikacyjnej (SK), znajdującej się na terenie linii kolejowej nr 143, terenów mogących w przyszłości pełnić funkcję chronioną akustycznie (t.j. terenów usług oraz terenów zieleni urządzonej).

5.4.3 Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej

Na terenie gminy Wołczyn zidentyfikowano infrastrukturę techniczną w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, stanowiącą podstawę dla funkcjonowania i rozwoju jednostek osadniczych oraz gospodarki lokalnej.

Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna

Zgodnie z Raportem o stanie Gminy Wołczyn za 2024 rok, infrastruktura wodociągowa gminy obejmuje pięć podziemnych ujęć wody, zlokalizowanych w Brzezinkach, Wierzbicy, Krzywiczynach, Szymonkowie oraz Markotowie. Ciśnienie w sieci wodociągowej zapewniają dwie przepompownie strefowe, funkcjonujące w Skałagach oraz Brynicy. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 150 km.

W Wołczynie działa mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z podwyższonym usuwaniem związków biogennych, przystosowana do obsługi dopływu o wartości średniego dobowego przepływu $Q_{dśr} = 900 \text{ m}^3$.

Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 70 km.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez teren gminy Wołczyn przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć (400 kV) relacji Dobrzeń – Trębaczew.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowana jest następująca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna:

- stacja transformatorowa 110/15kV Wołczyn;
- linie napowietrzne 110kV o relacjach: Wołczyn – Namysłów, Kluczbork – Namysłów, Kluczbork – Kostów;
- linie napowietrzne oraz kablowe średniego napięcia 15kV;
- linie napowietrzne oraz kablowe niskiego napięcia 0,4kV;
- stacje transformatorowe 15/0,4kV.

Infrastruktura gazowa

Przez teren gminy przebiegają następujące magistralne sieci gazowe:

- gazociąg wysokiego ciśnienia 2x DN 500 PN, 6,3 MPa, relacji Tworóg – Komorzno;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 PN, 6,3 MPa, odgałęzienie do SRP 1o Buczyna;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100/80 PN, 6,3 MPa, odgałęzienie do S 1o Wołczyn/Namysłów;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 PN, 6,3 MPa, odgałęzienie Bruny/Świniary;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 PN, 6,3 MPa, relacji Kluczbork – Przywory⁶.

Dodatkowo na terenie gminy Wołczyn Polska Spółka Gazownictwa jest właścicielem dystrybucyjnej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia wraz z przyłączami gazu o długości:

Obszar miasta Wołczyn:

- gazociągi ś/c (MOP powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie) – 5 469 m;
- gazociągi n/c (MOP do 10,0 kPa włącznie) – 13 091 m;
- przyłącza gazowe ś/c – 60 szt. o łącznej długości 762 m;
- przyłącza gazowe n/c – 493 szt. o łącznej długości 6 503 m.

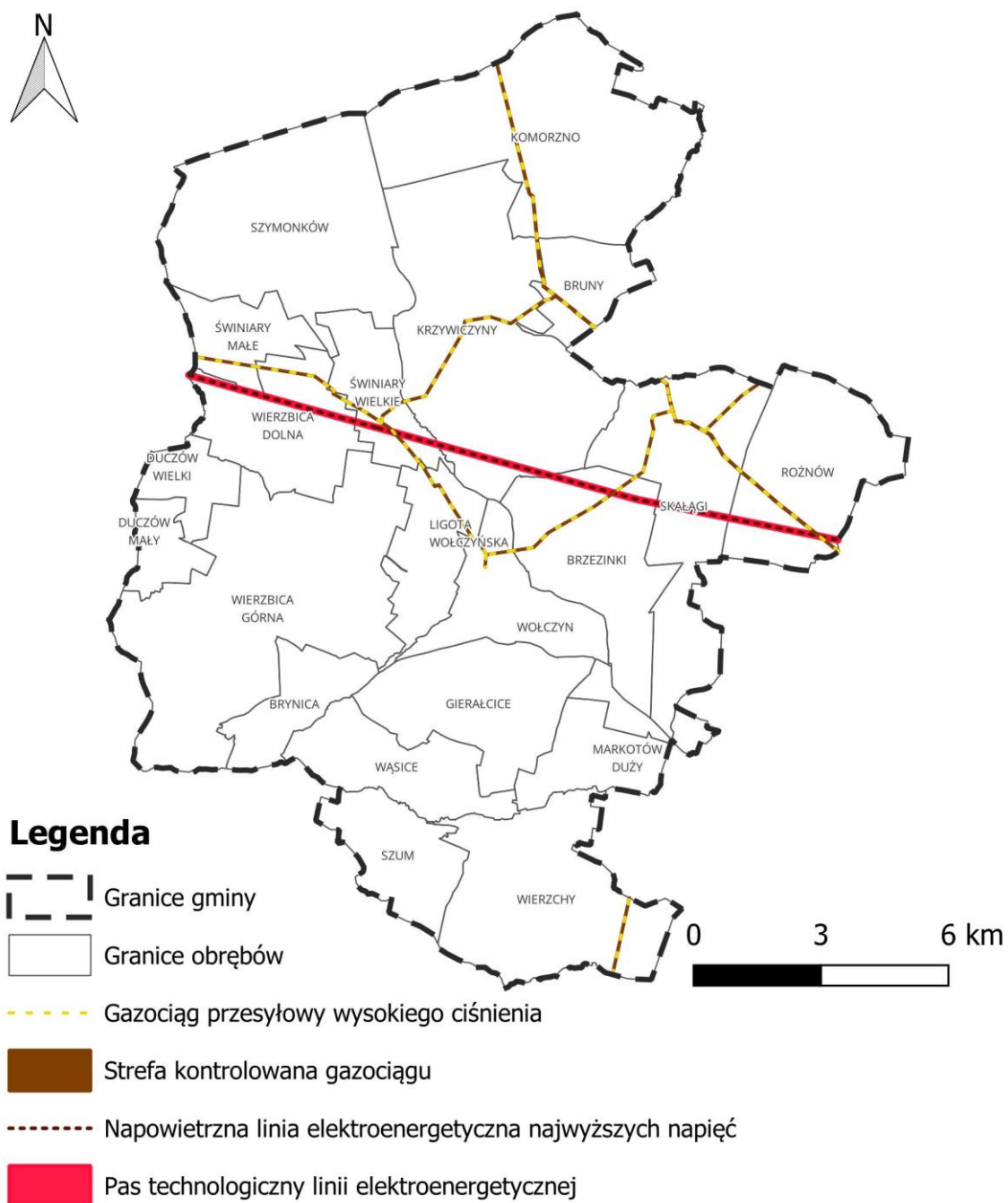
Obszar wiejski gminy Wołczyn:

- gazociągi ś/c (MOP powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie) – 2 451 m;

⁶ Strategia Rozwoju Gminy Wołczyn na lata 2023-2030

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

- gazociąg n/c (MOP do 10,0 kPa włącznie) – 401 m;
- przyłącza gazowe ś/c – 44 szt. o łącznej długości 356 m;
- przyłącza gazowe n/c – 7 szt. o łącznej długości 196 m.



Rysunek 13 Infrastruktura techniczna w Gminie Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Infrastruktura techniczna została uwzględniona w planie ogólnym gminy Wołczyn poprzez:

- odpowiednie umiejscowienie istniejących obiektów związanych z infrastrukturą techniczną w strefie infrastrukturalnej (SI);
- wyznaczenie pasa technologicznego o szerokości 50 m dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć w granicach którego zaprojektowana została strefa otwarta z zakazem zabudowy, za wyjątkiem zabudowy już istniejącej;
- wyznaczenie strefy kontrolowanej wokół gazociągu wysokiego ciśnienia, w granicach której nie projektowano nowych stref mieszkaniowych, za wyjątkiem terenów przeznaczonych już na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- wytypowanie, w przemyślany sposób, miejsc na terenie gminy nadających się do lokalizacji farm wiatrowych oraz fotowoltaicznych, które nie spowodują kolizji z infrastrukturą gazową oraz elektroenergetyczną;
- dostosowanie zasięgu stref planistycznych do możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenach pozbawionych dostępu do podstawowych sieci.

5.5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Audyt krajobrazowy stanowi element polityki przestrzennej na poziomie województwa, ukierunkowany na ochronę, racjonalne zarządzanie oraz planowanie przestrzeni z uwzględnieniem jej walorów krajobrazowych. Dokument ten obejmuje identyfikację, opis oraz ocenę wszystkich krajobrazów występujących na terenie województwa. Szczególną uwagę poświęca się tym krajobrazom, które odznaczają się wyjątkową wartością dla społeczności lokalnej – tzw. krajobrazom priorytetowym – wskazując przesłanki ich unikalności. Audyt zawiera również analizę zagrożeń dla poszczególnych krajobrazów oraz formułuje zalecenia dotyczące ich ochrony i przyszłego zagospodarowania.

Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowym dokumentem, sporządzanym dla każdego województwa przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

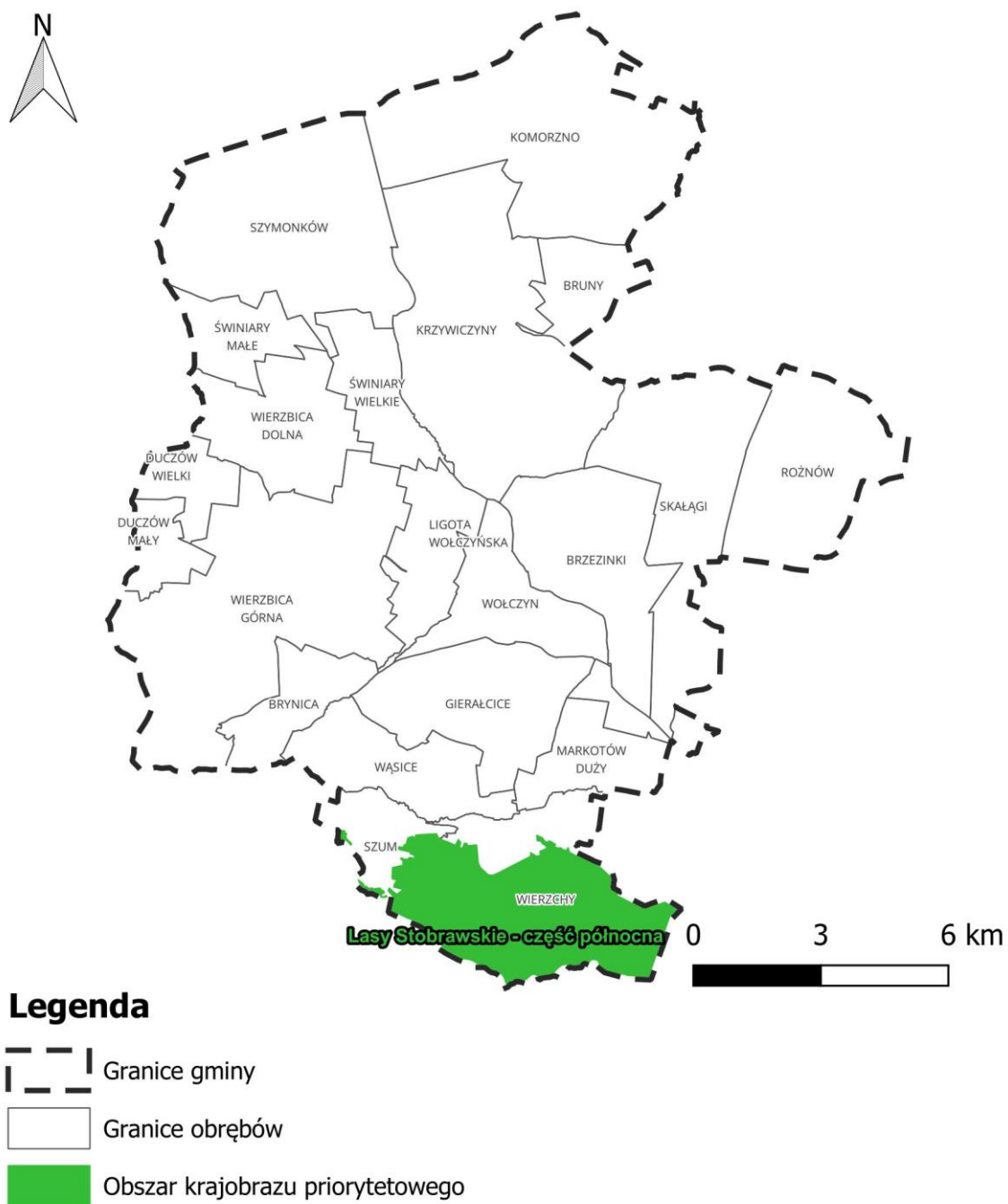
Dla województwa opolskiego, w tym dla obszaru gminy Wołczyn sporządzono **Audyt krajobrazowy województwa opolskiego**, który został przyjęty Uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.

Na terenie gminy Wołczyn zidentyfikowano 9 krajobrazów, w tym **jeden krajobraz priorytetowy** – „Lasy Stobrawskie – część północna”.

Tabela 7 Zestawienie krajobrazów z obszaru gminy Wołczyn

Lp.	Kod krajobrazu	Typ rzeźby	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Powierzchnia [ha]
1.	16-318.24-02	krajobrazy faliste	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	19,610
2.	16-318.57-05	krajobrazy pagórkowate	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	36,804
3.	16-318.57-08	krajobrazy faliste	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	1,999
4.	16-318.57-17	krajobrazy dolin	2. Bagienno-łęgowe – głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	31,402
5.	16-318.57-27*	krajobrazy pagórkowate	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	74,911
6.	16-318.57-102	krajobrazy pagórkowate	6. Wiejskie	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	1,242
7.	16-318.57-110	krajobrazy dolin	6. Wiejskie	6a. Sztuczne zbiorniki wodne	1,076
8.	16-318.57-114	krajobrazy faliste	6. Wiejskie	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	54,302
9.	16-318.57-139	krajobrazy pagórkowate	6. Wiejskie	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	168,171
* krajobraz priorytetowy					

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE



Rysunek 14 Lokalizacja krajobrazu priorytetowego na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)

W ramach audytu krajobrazowego zostały określone rekomendacje i wnioski, które zestawiono w tabelach poniżej.

Tabela 8 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego Lasów Stobrawskich – części północnej⁷

Kod krajobrazu	16-318.57-27
Podtyp	3a. Z przewagą siedlisk borowych
Forma ochrony	Lasy Stobrawskie - część północna
Cel główny	
Ochrona terenów leśnych z licznymi formami wydmowymi, zaznaczającymi się w fizjonomii krajobrazu oraz wysokimi walorami przyrodniczymi w obrębie istniejącego i proponowanych rezerwatów przyrody: "Bażany", „Radomierowice”, „Nowa Bogacica” oraz „Łęg Borkowski”.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM REGIONALNY	
Zadania polityki przestrzennej województwa	
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwartego kompleksu leśnego. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe. • Ograniczenie deformacji krajobrazów – zapobieganie dysharmonizacji i zaśmiecaniu krajobrazu oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na walory krajobrazowe obiektów kolizyjnych.	
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa	
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności	

⁷ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • <i>ochrony i kształtowania krajobrazu</i> – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu, • <i>czynnej i biernej ochrony krajobrazu</i> – kształtowania zagospodarowania terenów zurbanizowanych i otwartych z uwzględnieniem czynnej i biernej ochrony krajobrazu, • <i>ochrony walorów estetyczno-widokowych</i> – kształtowanie zagospodarowania przestrzeni, w tym koncentracji nowej i istniejącej infrastruktury przesyłowej, minimalizujących destrukcyjne oddziaływania estetyczno-widokowe, • <i>minimalizacji fragmentacji przyrody</i> – zapobieganie zmianom zagospodarowania i realizacji działań prowadzących do dzielenia terenów o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych, w tym korytarzy ekologicznych.
POZIOM LOKALNY
Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów)
• Zachowanie dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu, z zachowaniem mozaiki terenów leśnych, łąkowych i wodnych. • Nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowie obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej. • Wprowadzanie nowej zabudowy wyłącznie na terenach wskazywanych w gminnych dokumentach planistycznych. • Utrzymanie i rozbudowa infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, z ukierunkowaniem ruchu turystycznego oraz czytelnym oznakowaniem szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej. • Zagospodarowanie terenu i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planu urządzenia leśnego Nadleśnictwa Kluczbork, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych.
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
Nie określa się
Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Nie określa się
Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych
Nie określa się
Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie
Nie określa się
Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie
Nie określa się
Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby
Nie określa się
Wytyczne określania walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczzeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie
ROZPOCZĘCIA, KONTYNUACJI LUB ZANIECHANIA RÓŻNYCH FORM GOSPODAROWANIA TERENEM, W TYM DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ, LEŚNEJ ORAZ GOSPODARKI WODNEJ
• Zachowanie dotychczasowego, przeważnie leśnego sposobu użytkowania terenu. • Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi planem urządzenia lasu Nadleśnictwa Kluczbork, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych. • Prowadzenie prac leśnych w sposób uwzględniający istniejącą, charakterystyczną dla obszaru rzeźbę terenu (wydmy śródlądowe). • Zachowanie spójności, integralności przestrzennej oraz bioróżnorodności terenów leśnych oraz zapewnienie ich powiązania z otoczeniem zewnętrznym. • Utrzymanie stref ekotonowych na granicy stawów hodowlanych (Szubienik) i ich otoczenia leśno – rolnego. • Kształtowanie roślinności przybrzeżnej w obrębie stawów w celu stworzenia/utrzymania strefy buforowej i utrwalenia miejsc bytowania ptactwa. • Podejmowanie działań minimalizujących obecność dysharmonijnej infrastruktury w krajobrazie. • Ochrona wyróżników krajobrazowych obszaru i zapewnienie trwałości funkcjonowania rezerwatów przyrody "Bażany" oraz rezerwatów proponowanych: „Radomierowice”, „Nowa Bogacica” oraz „Łęg Borkowski”.
ZABIEGÓW RENATURALIZACYJNYCH ORAZ ZABIEGÓW ODNOWY OBIEKTÓW KULTURY MATERIALNEJ

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Zapewnienie ochrony istniejącym wyróżnikom kulturowym, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wartości historyczno-architektonicznej, podlegających/predysponowanych do ochrony (osady fryderycjańskie Zameczek i Krystyna).
KOORDYNACJI DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH DLA OSIĄGNIĘCIA CELÓW WYSTĘPUJĄCYCH NA DANYM OBSZARZE OBJĘTYM FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ORAZ FORM OCHRONY ZABYTEKÓW
Nie określa się
KONIECZNOŚCI PODEJMOWANIA DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEJ FUNKCJI DANEGO KRAJOBRAZU, W TYM FUNKCJI KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- Zachowanie dotychczasowego, przeważnie leśnego sposobu użytkowania terenu. - Zachowanie spójności i powiązań przestrzennych elementów regionalnego systemu ekologicznego – obszaru węzłowego Lasów Stobrawsko-Turawskich.

Tabela 9 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.24-02⁸

Kod krajobrazu	16-318.24-02
Podtyp	3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Forma ochrony	Rezerwat „Krzywiczyny” i „Komorzno”
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTEKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM REGIONALNY	
Zadania polityki przestrzennej województwa	
- Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. - Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwanego kompleksu leśnego. - Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe.	
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa	

⁸ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

- *kształtowania harmonijnej przestrzeni* – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne,
- *adaptacji przestrzeni do zmian klimatu* – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych,
- *zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni* – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych,
- *ochrony i kształtowania krajobrazu* – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu,
- *kontynuacji tradycyjnych sposobów zagospodarowania i użytkowania* – kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dla tradycyjnych elementów krajobrazu,
- *przezorności/adekwatności* – dostosowanie wykorzystania rekreacyjnego środowiska przyrodniczego do chłonności przyrodniczej obszaru,
- *zachowania historycznej kompozycji krajobrazu* – ograniczenie zakresu dopuszczalnych przekształceń wraz z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji historycznej.

POZIOM LOKALNY

- Podporządkowanie działań nadrzędnym funkcjom: ekologicznej, naukowej (Leśny Zakład Doświadczalny AR w Poznaniu), ochronnej (rezerwaty przyrody „Krzywiczyny” i „Komorzno”).
- Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.
- Przestrzeganie regulacji planów ochrony rezerwatów: „Krzywiczyny” i „Komorzno”.
- Skanalizowanie ruchu turystycznego poprzez wyznaczenie i czytelne oznakowanie ścieżek oraz utrzymanie w dobrym stanie technicznym infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, w tym tablic informacyjnych i dydaktycznych.

Tabela 10 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-17⁹

Kod krajobrazu	16-318.57-17
Podtyp	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
Forma ochrony	Stobrawski Park Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	

⁹ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

Nie określa się
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTEKÓW
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów
POZIOM REGIONALNY
Zadania polityki przestrzennej województwa
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwartej kompleksu leśnego. • Ochrona walorów kulturowych – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów w dostosowaniu do potrzeb ochrony zasobu kulturowego struktur przestrzennych oraz zachowania i wzmacniania tożsamości regionalnej. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe. • Ograniczenie deformacji krajobrazów – zapobieganie dysharmonizacji i zaśmiecaniu krajobrazu oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na walory krajobrazowe obiektów kolizyjnych.
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • przewidywalności przestrzeni – planowanie rozwoju przestrzennego w oparciu o akty planistyczne z uwzględnieniem aspektów krajobrazowych, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • <i>ochrony i kształtowania krajobrazu</i> – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu, • <i>harmonizowania zabudowy i zagospodarowania</i> – harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu obiektów zachowanego dziedzictwa kulturowego z cechami architektoniczno-urbanistycznymi tych obiektów, • <i>czynnej i biernej ochrony krajobrazu</i> – kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zurbanizowanych i otwartych z uwzględnieniem czynnej i biernej ochrony krajobrazu, • <i>ochrony walorów estetyczno-widokowych</i> – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, w tym minimalizowanie destrukcyjnych oddziaływań estetyczno-widokowych

istniejącej i naziemnej infrastruktury sieci przesyłowych poprzez lokalizację wzdłuż istniejących obiektów tej infrastruktury, • <i>kontynuacji tradycyjnych sposobów zagospodarowania i użytkowania</i> – kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dla tradycyjnych elementów krajobrazu, • <i>przezorności/adekwatności</i> – dostosowanie wykorzystania rekreacyjnego środowiska przyrodniczego do chłonności przyrodniczej obszaru.
POZIOM LOKALNY
• Ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych prowadzić w strefach – zgodnie z ustaleniami planu ochrony Stobrowskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrowskiego Parku Krajobrazowego). • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną w postaci OCHK i zachowanie walorów obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP). • Zachowanie wiodącej funkcji harmonijnego krajobrazu rolniczego. • Planowanie zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem dominującej funkcji ekologicznej i rolnej obszaru. • Ochrona przed osuszaniem i przekształcaniem terenów podmokłych. • Nieprzekształcanie trwałych użytków zielonych na grunty orne. • Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. • Utrzymanie i kształtowanie stref buforowych w postaci naturalnych pasów roślinności wzdłuż cieków, rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych i mokradeł. • Dopuszczenie przekształceń istniejących siedlisk zabudowy wiejskiej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. • Dostosowanie intensywności zabudowy, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.

Tabela 11 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-05¹⁰

Kod krajobrazu	16-318.57-05
Podtyp	3a. Z przewagą siedlisk borowych
Forma ochrony	Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko – Turawskie, Stobrowski Park Krajobrazowy
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	

¹⁰ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY
Nie określa się
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY
Nie określa się
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów
POZIOM REGIONALNY
Zadania polityki przestrzennej województwa
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwartego kompleksu leśnego. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe.
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • <i>ochrony i kształtowania krajobrazu</i> – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu, • <i>kontynuacji tradycyjnych sposobów zagospodarowania i użytkowania</i> – kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dla tradycyjnych elementów krajobrazu, • <i>przezorności/adekwatności</i> – dostosowanie wykorzystania rekreacyjnego środowiska przyrodniczego do chłonności przyrodniczej obszaru.
POZIOM LOKALNY
• Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017

Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. - Ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych, historycznych i krajobrazowych prowadzić w strefach działań ochronnych, zgodnie z ustaleniami planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego). - Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasady ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gmin: Domaszowice, Świerczów, Wołczyn. - Zaleca się opracowanie gminnych rekomendacji dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazów na obszarach chronionych, w dostosowaniu do skali, obszaru, szczegółowości i złożoności obszaru objętego aktem planowania przestrzennego. - Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu. - Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. - Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Namysłów. - Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.

Tabela 12 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-08¹¹

Kod krajobrazu	16-318.57-08
Podtyp	3a. Z przewagą siedlisk borowych
Forma ochrony	Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM REGIONALNY	
Zadania polityki przestrzennej województwa	
Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów	

¹¹ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwartego kompleksu leśnego. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe.
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • <i>ochrony i kształtowania krajobrazu</i> – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu, • <i>kontynuacji tradycyjnych sposobów zagospodarowania i użytkowania</i> – kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dla tradycyjnych elementów krajobrazu, • <i>przezorności/adekwatności</i> – dostosowanie wykorzystania rekreacyjnego środowiska przyrodniczego do chłonności przyrodniczej obszaru.
POZIOM LOKALNY
• Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Wołczyn. • Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu. • Zaleca się utrzymanie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Kluczbork. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.

Tabela 13 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-102¹²

Kod krajobrazu	16-318.57-102
Podtyp	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
Forma ochrony	Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko - Turawskie
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM REGIONALNY	
Zadania polityki przestrzennej województwa	
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwanego kompleksu leśnego. • Ochrona walorów kulturowych – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów w dostosowaniu do potrzeb ochrony zasobu kulturowego struktur przestrzennych oraz zachowania i wzmacniania tożsamości regionalnej. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe. • Ograniczenie deformacji krajobrazów – zapobieganie dysharmonizacji i zaśmiecaniu krajobrazu oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na walory krajobrazowe obiektów kolizyjnych.	
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa	
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • <i>przewidywalności przestrzeni</i> – planowanie rozwoju przestrzennego w oparciu o akty planistyczne z uwzględnieniem aspektów krajobrazowych, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności	

¹² Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • <i>ochrony i kształtowania krajobrazu</i> – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu, • <i>czynnej i biernej ochrony krajobrazu</i> – kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zurbanizowanych i otwartych z uwzględnieniem czynnej i biernej ochrony krajobrazu, • <i>ochrony walorów estetyczno-widokowych</i> – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, w tym minimalizowanie destrukcyjnych oddziaływań estetyczno-widokowych istniejącej i naziemnej infrastruktury sieci przesyłowych poprzez lokalizację wzdłuż istniejących obiektów tej infrastruktury,
POZIOM LOKALNY
• Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Wołczyn. • Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.

Tabela 14 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-110¹³

Kod krajobrazu	16-318.57-110
Podtyp	6a. Sztuczne zbiorniki wodne
Forma ochrony	Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	

¹³ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY
Nie określa się
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów
POZIOM REGIONALNY
Zadania polityki przestrzennej województwa
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwartego kompleksu leśnego. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe.
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • <i>ochrony i kształtowania krajobrazu</i> – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów otwartych, w tym zachowania układów zieleni leśnej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu,
POZIOM LOKALNY
• Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasady ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP)/dokumentami planistycznymi gminy Wołczyn. • Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

- Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu.
- Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Namysłów.
- Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.

Tabela 15 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-114¹⁴

Kod krajobrazu	16-318.57-114
Podtyp	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
Forma ochrony	Stobrawski Park Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM REGIONALNY	
Zadania polityki przestrzennej województwa	
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej krajobrazu przyrodniczo-kulturowego. • Ochrona walorów kulturowych – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów w dostosowaniu do potrzeb ochrony zasobu kulturowego struktur przestrzennych oraz zachowania i wzmacniania tożsamości regionalnej. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe.	

¹⁴ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

Ograniczenie deformacji krajobrazów – zapobieganie dysharmonizacji i zaśmiecaniu krajobrazu oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na walory krajobrazowe obiektów kolizyjnych.
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
<i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, - przewidywalności przestrzeni – planowanie rozwoju przestrzennego w oparciu o akty planistyczne z uwzględnieniem aspektów krajobrazowych, <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, - zwartości i spójności przestrzeni osadniczej – optymalne wykorzystanie dostępnego terenu, zapobiegające rozpraszaniu i rozlewaniu się zabudowy, w szczególności w obrębie krajobrazów otwartych i w strefach podmiejskich, - ochrony i kształtowania krajobrazu – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów zurbanizowanych i otwartych, w tym zachowania układów zieleni śródpolnej, przydrożnej i innej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu, - harmonizowania zabudowy i zagospodarowania – harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu obiektów zachowanego dziedzictwa kulturowego z cechami architektoniczno-urbanistycznymi tych obiektów, - wzmacniania ochrony obszarów o wysokim potencjale historyczno-kulturowym – wzmocnienie działań ochronnych obszarów o podwyższonych walorach kulturowych i historycznych przestrzeni publicznych, - czynnej i biernej ochrony krajobrazu – kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zurbanizowanych i otwartych z uwzględnieniem czynnej i biernej ochrony krajobrazu, - ochrony walorów estetyczno-widokowych – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, w tym minimalizowanie destrukcyjnych oddziaływań estetyczno-widokowych istniejącej i naziemnej infrastruktury sieci przesyłowych poprzez lokalizację wzdłuż istniejących obiektów tej infrastruktury, - kształtowania czytelności struktur – utrzymywanie, utrwalanie oraz przywracanie czytelności historycznych układów zabudowy, przy jednoczesnym dostosowaniu ich do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych, - kontynuacji tradycyjnych sposobów zagospodarowania i użytkowania – kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dla tradycyjnych elementów krajobrazów kulturowych, - eksponowania przestrzeni publicznych – zagospodarowanie przestrzeni publicznych w sposób podkreślający ich funkcję i rangę w obszarach zurbanizowanych.
POZIOM LOKALNY
- Ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych, historycznych i krajobrazowych prowadzi w strefach działań ochronnych, zgodnie z ustaleniami planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego). - Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zgodne z zapisami planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr

0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrowskiego Parku Krajobrazowego).

- Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.
- Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Lasowice Wielkie, Świerczów, Pokój, Wołczyn oraz z formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 z 23.07.2003 r. z późn. zm.).
- gminy Wołczyn i Domaszowice.
- Zaleca się utrzymanie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej.
- Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu.
- Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych.
- Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności.
- Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg.
- Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.
- Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.

Tabela 16 Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu o kodzie 16-318.57-139¹⁵

Kod krajobrazu	16-318.57-139
Podtyp	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
Forma ochrony	Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko - Turawskie
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DAJSZEJ OCHRONY	

¹⁵ Uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego

Nie określa się
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTEKÓW
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów
POZIOM REGIONALNY
Zadania polityki przestrzennej województwa
• Poprawa ładu przestrzennego – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający funkcjonowanie uporządkowanej, harmonijnej, bezpiecznej i spójnej przestrzeni dla procesów rozwojowych, w tym dla sprawności procesów społeczno-gospodarczych oraz wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców. • Ochrona walorów przyrodniczych – utrzymanie, przywrócenie i wzbogacenie zasobu przyrodniczego struktury przestrzennej zwartej kompleksu leśnego. • Ochrona walorów kulturowych – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów w dostosowaniu do potrzeb ochrony zasobu kulturowego struktur przestrzennych oraz zachowania i wzmacniania tożsamości regionalnej. • Ochrona walorów fizjonomicznych – kształtowanie zagospodarowania oraz użytkowania terenów w sposób zapewniający harmonię cech naturalnych i kulturowych oraz wysokie walory estetyczno-widokowe. • Ograniczenie deformacji krajobrazów – zapobieganie dysharmonizacji i zaśmiecaniu krajobrazu oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na walory krajobrazowe obiektów kolizyjnych.
Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
• <i>kształtowania harmonijnej przestrzeni</i> – kształtowanie przestrzeni uwzględniającej istniejące uwarunkowania i predyspozycje, oczekiwania wielokierunkowego rozwoju społeczno-gospodarczego, zaspokajające potrzeby historyczno-kulturowe, środowiskowe i krajobrazowo-estetyczne, • przewidywalności przestrzeni – planowanie rozwoju przestrzennego w oparciu o akty planistyczne z uwzględnieniem aspektów krajobrazowych, • <i>adaptacji przestrzeni do zmian klimatu</i> – planowanie zagospodarowania z uwzględnieniem rozwiązań wzmacniających neutralność klimatyczną oraz wzrost retencyjności, w szczególności naturalnej, wód w przestrzeni zurbanizowanej i otwartej, zwiększających odporność i dostosowywanie się do narastających zmian klimatycznych, • <i>zachowania spójności i integralności systemów przyrodniczych oraz bioróżnorodności przestrzeni</i> – kształtowanie zagospodarowania w sposób zapewniający ciągłość struktur przyrodniczych, sprzyjających zachowaniu i wzmacnianiu obszarów węzłowych ekosystemów i funkcjonalności korytarzy ekologicznych oraz prowadzenie działań wzmacniających bioróżnorodność przestrzeni, przy zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych, • zwartości i spójności przestrzeni osadniczej – optymalne wykorzystanie dostępnego terenu, zapobiegające rozpraszaniu i rozlewaniu się zabudowy, w szczególności w obrębie krajobrazów otwartych i w strefach podmiejskich, • ochrony i kształtowania krajobrazu – planowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający walory krajobrazowe terenów zurbanizowanych i otwartych, w tym zachowania układów zieleni śródpolnej, przydrożnej i innej oraz istniejącej fizjonomii krajobrazu , • harmonizowania zabudowy i zagospodarowania – harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu obiektów zachowanego dziedzictwa kulturowego z cechami architektoniczno-urbanistycznymi tych obiektów,

- wzmacniania ochrony obszarów o wysokim potencjale historyczno-kulturowym – wzmocnienie działań ochronnych obszarów o podwyższonych walorach kulturowych i historycznych przestrzeni publicznych,
- czynnej i biernej ochrony krajobrazu – kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zurbanizowanych i otwartych z uwzględnieniem czynnej i biernej ochrony krajobrazu,
- ochrony walorów estetyczno-widokowych – kształtowanie zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, w tym minimalizowanie destrukcyjnych oddziaływań estetyczno-widokowych istniejącej i naziemnej infrastruktury sieci przesyłowych poprzez lokalizację wzdłuż istniejących obiektów tej infrastruktury,
- kształtowania czytelności struktur – utrzymywanie, utrwalanie oraz przywracanie czytelności historycznych układów zabudowy, przy jednoczesnym dostosowaniu ich do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych,
- kontynuacji tradycyjnych sposobów zagospodarowania i użytkowania – kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dla tradycyjnych elementów krajobrazów kulturowych.

POZIOM LOKALNY

- Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017.
- Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Wołczyn i Domaszowice.
- Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej.
- Ochrona siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz chronionych stanowisk florystyczno-faunistycznych.
- Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i podwyższających naturalną retencyjność terenu.
- Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych.
- Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności.
- Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg.
- Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.
- Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE
KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

W planie ogólnym gminy Wołczyn **rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobraz priorytetowy zostały uwzględnione** poprzez:

- umieszczenie cennych dla gminy terenów pod względem przyrodniczym i krajobrazowym w strefach otwartych (SO) z ograniczoną możliwością lokalizacji zabudowy. Zabieg ten ma za zadanie ochronę miejsc będących ostoją dla rzadkich gatunków i ekosystemów przed intensywną zabudową;
- ochronę cennych pod względem estetycznym i widokowym walorów danego obszaru na skutek ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie form ochrony przyrody;
- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych — np. poprzez dopuszczenie usług w zespołach dworskich, co umożliwi realizację usług publicznych m.in. usług kultury, turystyki. Wprowadzenie ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych;
- ograniczanie niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności luk w istniejących obszarach zabudowy w ramach miejscowości;
- ochronę powierzchni leśnych oraz ekosystemów wodnych poprzez wykluczenie ich z zagospodarowania i wyznaczenie na ich obszarze stref otwartych (SO);
- wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, zgodnych z faktycznym zagospodarowaniem oraz nie powodujących znacznej ingerencji w rzeźbę terenu. Wyjątek stanowią tereny na których prowadzona jest działalność wydobywcza lub zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin;
- wykluczenie na obszarze krajobrazu priorytetowego możliwości lokalizacji instalacji OZE poprzez nie dopuszczenie w profilu dodatkowym terenów produkcji energii.
- nie przeznaczanie gruntów klas I–III na cele nierolnicze, z wyjątkiem terenów już zainwestowanych lub przeznaczonych na inny cel na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [15].

5.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Wołczyn, stanowiło jeden z kluczowych dokumentów źródłowych, umożliwiających określenie ograniczeń przyrodniczych, identyfikację walorów środowiskowych oraz wyznaczenie kierunków zagospodarowania zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. Opracowanie stanowiło podstawę do oceny przydatności terenów pod rozwój funkcji zabudowy oraz określenia ograniczeń wynikających z potrzeby zachowania równowagi przyrodniczej, co miało wpływ na sposób wyznaczenia stref planistycznych i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie ogólnym.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym gminy Wołczyn poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych oraz ograniczenie zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), uwzględniając strukturę środowiska przyrodniczego, w tym m.in. doliny rzeczne, kompleksy leśne, gleby wysokiej bonitacji oraz tereny o niekorzystnych warunkach budowlanych;
- ochronę ekosystemów leśnych dzięki zachowaniu istniejących przeznaczeń terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych na inne cele na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszczenie w profilu dodatkowym terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód w przypadku stref SW, SJ oraz SZ na terenach zwartej zabudowy;
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

5.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wykonano zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* [3].

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5%;

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5 %:

Zgodnie z danymi opracowanymi oraz udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Wołczyn (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023- 2060, aktualizacja 18.07.2024) przyjęto dane wynikające z wyżej wymienionej prognozy demograficznej, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 17. Prognozowana liczba ludności w gminie Wołczyn obejmująca najbliższe 20 lat (2026 – 2045 r.), źródło: GUS dane wg stanu z dnia 18.07.2024 r.

ROK	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
LICZBA LUDNOŚCI	12 051	12 006	11 966	11 914	11 834	11 775	11 707	11 637	11 557	11 474
ROK	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
LICZBA LUDNOŚCI	11 379	11 295	11 203	11 105	11 015	10 898	10 808	10 702	10 601	10 486

Biorąc pod uwagę powyższą prognozę demograficzną dla gminy Wołczyn prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 10\,486 \cdot 1,05 = \underline{11\,010}$$

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS (na rok 2025), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi 346 254 m².

$$PUM_0 = \underline{346\,254\,m^2}$$

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono zgodnie ze wzorami:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi;

PLAN OGÓLNY GMINY WOŁCZYN – UZASADNIENIE

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2005 = 21,9
- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2015 = 23,7
- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2025 = 29,1

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \cdot 29,1 - 2 \cdot 23,7 = 87,3 - 47,4$$

$$P_{20} = 39,9 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \cdot 29,1 - 21,9 = 58,2 - 21,9$$

$$P_{20} = 36,3 \text{ m}^2/\text{os}$$

Wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m²/os, więc wartość wskaźnika P_{20} przyjmuje się jako 40 m²/os*.

* zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* art. 3 pkt 8. „W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.”

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

$$ZAP = 11\,010 - 346\,254/40$$

$$ZAP = 2\,354 \text{ mieszkańców}$$

Zgodnie z przedstawioną powyżej analizą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wołczyn wynosi **2 354 mieszkańców**.

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
W GMINIE**

W planie ogólnym gminy Wołczyn zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (2 354 osób) zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiedniej powierzchni stref planistycznych.

6. SPIS AKTÓW PRAWNYCH

- [1] Ustawa 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 ze zm.),
- [2] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538),
- [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.),
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- [5] Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1799),
- [6] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- [7] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960),
- [8] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165),
- [9] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 późn. zm.),
- [10] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.),
- [11] Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1420 z późn. zm.),

- [12] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
- [13] Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120),
- [14] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.),
- [15] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- [16] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278),
- [17] Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.),
- [18] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż (Dz. U. z 2012 r. poz. 511),
- [19] Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2023 r., poz. 2110 ze zm.),
- [20] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2025 r., poz. 889).

7. SPIS RYSUNKÓW

<i>Rysunek 1 Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, w tym luki w zabudowie na obszarze gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>9</i>
<i>Rysunek 2 Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne) ...</i>	<i>37</i>
<i>Rysunek 3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>40</i>
<i>Rysunek 4 Grunty zmeliorowane na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>42</i>
<i>Rysunek 5 Lokalizacja stref ochronnych ujęć wód na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>45</i>
<i>Rysunek 6 Lokalizacja terenów górniczych i obszarów górniczych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>48</i>
<i>Rysunek 7 Udokumentowane złoża kopalin na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>50</i>
<i>Rysunek 8 Lokalizacja zabytków nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>71</i>
<i>Rysunek 9 Lokalizacja terenów zamkniętych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>74</i>

<i>Rysunek 10 Lokalizacja obszarów rewitalizacji oraz obszarów zdegradowanych na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>78</i>
<i>Rysunek 11 Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>81</i>
<i>Rysunek 12 Infrastruktura transportowa w Gminie Wołczyn (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>85</i>
<i>Rysunek 13 Infrastruktura techniczna w Gminie Wołczyn (źródło: opracowanie własne).....</i>	<i>88</i>
<i>Rysunek 14 Lokalizacja krajobrazu priorytetowego na obszarze Gminy Wołczyn (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>91</i>