



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 26 sierpnia 2026 r.

Poz. 2080

UCHWAŁA NR XXVI/222/2026 RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzchy dla rejonu wschodniego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/510/2023 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzchy dla rejonu wschodniego, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzchy dla rejonu wschodniego, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Wołczynie, iż nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 września 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 8) odległość do 7 m od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 9) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 10) granice obszaru Natura2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą”;
- 11) granice obszaru krajobrazu priorytetowego 16-318.57-27 „Lasy Stobrawskie – część północna”;
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 13) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat;
- 14) złoża wód leczniczych „Wołczyn” (cały obszar objęty planem).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na działce budowlanej (stanowiąca więcej niż 50 % wydzielonego w planie terenu), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności, w tym urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji takiej samej jak podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 8) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 9) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;
- 10) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 11) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 12) **przepisy budowlane** – przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;

13) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, oznaczone symbolem **MNW-ML-U**;
- 4) tereny usług rzemieślniczych, oznaczone symbolem **UL**;
- 5) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 6) tereny usług lub produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **U-P-RZP**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 9) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem **IE**;
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem **RN**;
- 11) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RNL**;
- 12) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RZM**;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 14) tereny lasów, oznaczone symbolem **L**.

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

- 1) lokalizować:
 - a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zieleni towarzyszącą.

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

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;

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

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
 - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,
 - c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 10 m², szerokość frontu minimum 2,5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

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

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

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” obowiązują ograniczenia i zakazy określone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017 z późn. zm.);
- 2) na obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą” obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na terenach 2MNW, 4MNW, 6MNW w obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą”:
 - a) zakazuje się odprowadzania wód opadowych poza teren działek budowlanych,
 - b) wprowadza się obowiązek retencji lub infiltracji,
 - c) zakazuje się działań powodujących odwodnienie przyległych terenów łąk i pól,
 - d) dla inwestycji należy:
 - zachować istniejącą roślinność w maksymalnym możliwym zakresie,
 - stosować oświetlenia o ograniczonej emisji,
 - unikać ogrodzeń utrudniających migrację organizmów;
- 4) zakazuje się niszczenia i likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego bądź ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko nr 3: osada/punkt osadniczy.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscu stanowiska archeologicznego należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogę powiatową KDL nr 1325O oraz drogi wewnętrzne KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
 - a) rozbudowę drogi publicznej lokalnej KDL,
 - b) rozbudowę dróg komunikacji wewnętrznej KR;
- 4) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną;
- 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się studnię do poboru wody;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 5) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość), a w przypadku jej braku do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na wszystkich terenach możliwa jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

3) na terenach U-P, U-P-RZP dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Część terenu objętego planem zlokalizowana jest w obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą” dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Część terenu objętego planem zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” dla którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017 z późn. zm.).

4. Część terenu objętego planem zlokalizowana jest w ramach krajobrazu priorytetowego „Lasy Stobrawskie – część północna” o kodzie 16-318.57-27 określonego w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego przyjętym uchwałą Nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.

5. Część terenu objętego planem pokrywająca się z granicami obszaru Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą” leży w obszarze określonym w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego o kodzie 16-318.57-17 dla którego ustala się (poza wyznaczonymi obszarami zabudowy) zachowanie dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu, z zachowaniem mozaiki terenów leśnych, łąkowych i wodnych.

6. Dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10% oraz obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1% - obowiązują przepisy odrębne.

7. Całość planu zlokalizowana w obszarze udokumentowanego złoża wód leczniczych Wołczyn.

Rozdział 7

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

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

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

Rozdział 8

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

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

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

DZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

§ 18.1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) wyklucza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

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

2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MN: z drogi 4KR,
- b) dla terenu 2MN: z drogi 1KDL, 1KR, 2KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

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

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,

- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, ustala się:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) dla terenów 2MNW, 4MNW, 6MNW obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 pkt 3.

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

1) obsługa komunikacyjna:

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

2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

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

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

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

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m².

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-ML-U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- c) tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

- 3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. c, wyklucza się realizację usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usług biurowych i administracji.

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL, 1KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsca parkingowe / 50 m² powierzchni usług,
 - c) w przypadku realizacji usług, w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 15,
 - d) w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
 - maksymalna wysokość – 10 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
 - dachy zasadnicze płaskie, wysokie (dwu i wielospadowe), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach szarości, grafitu lub czerni,
 - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - układ kalenicy – równoległe lub prostopadłe względem frontu działki lub granic bocznych działki,
 - b) budynki magazynowe, garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
 - dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
 - układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki,
 - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±15°.

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

§ 21. 1. Dla terenu **usług rzemieślniczych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług rzemieślniczych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL, 5KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni usług;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna: 0,01/0,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 10 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^\circ$.

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

§ 22. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny usług,
- b) tereny produkcji przemysłowej,
- c) tereny składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji i usług kultu religijnego.

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

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

2) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U-P: z drogi 1KR, 2KR,

b) dla terenu 2U-P: z drogi 1KR, 3KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) zabudowa produkcyjna – 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,

c) usługi – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;

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

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 12 m,

b) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 20 m,

c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

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

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

§ 23. 1. Dla terenów usług lub produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U-P-RZP, 2U-P-RZP, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny usług,

b) tereny produkcji,

c) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rozumiane jako budynek mieszkalny dla właściciela lub mieszkanie),
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dla terenu produkcji, o którym mowa w pkt 1 lit. b, wyklucza się tereny produkcji energii oraz tereny przemysłu portowego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1U-P-RZP: z drogi 1KR, 2KR,
 - b) dla terenu 2U-P- RZP: z drogi 2KR, 3KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa produkcyjna – 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
- 4) w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 12 m,
 - b) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 20 m,
 - c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 1000 m² pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową,

b) 500 m² pod zabudowę usługową;

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

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz wielkotowarowej produkcji rolniczej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) dla zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej: 1000 m²;

2) dla zabudowy usługowej: 500 m².

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 25. 1. Dla terenów **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową analogicznie jak zapisano w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) wysokość zabudowy do 10 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m,
- b) geometria dachu – dowolna;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°;
- 7) minimalna powierzchnia działki: 5 m².

§ 27. Dla terenów **rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny łąk i pastwisk;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
 - d) geometria dachu – dowolna.

§ 28. Dla terenu **łąk i pastwisk**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 29. 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM**, ustala się:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczalny poziom DJP: 10;
- 3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1RZM: z drogi 1KDL, 2KR,
 - b) dla terenu 2RZM: z drogi 4KR,
 - c) dla terenu 3RZM: z drogi 1KDL,
 - d) dla terenu 4RZM: z drogi 3KR, 6KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

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

b) budynki magazynowe, gospodarcze, garażowe, inwentarskie:

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

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.

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

§ 30. Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**, ustala się:

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

§ 31. Dla **terenów lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 50 m;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

DZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wołczynie.

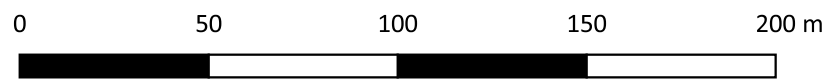
Przewodniczący Rady

Szczepan Mały

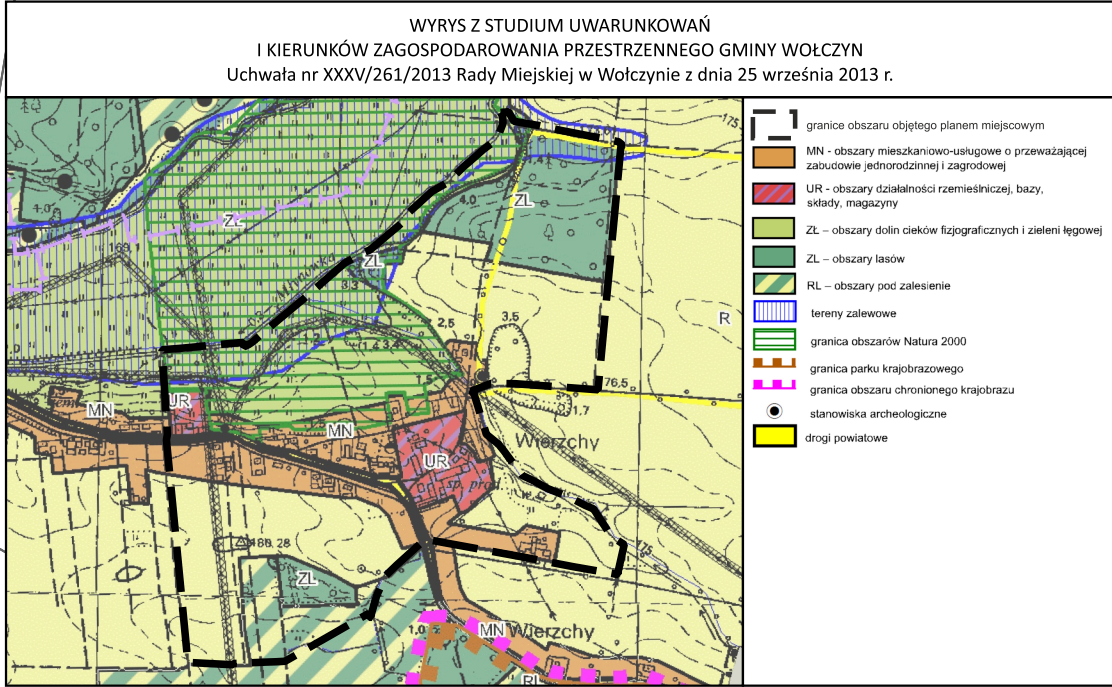
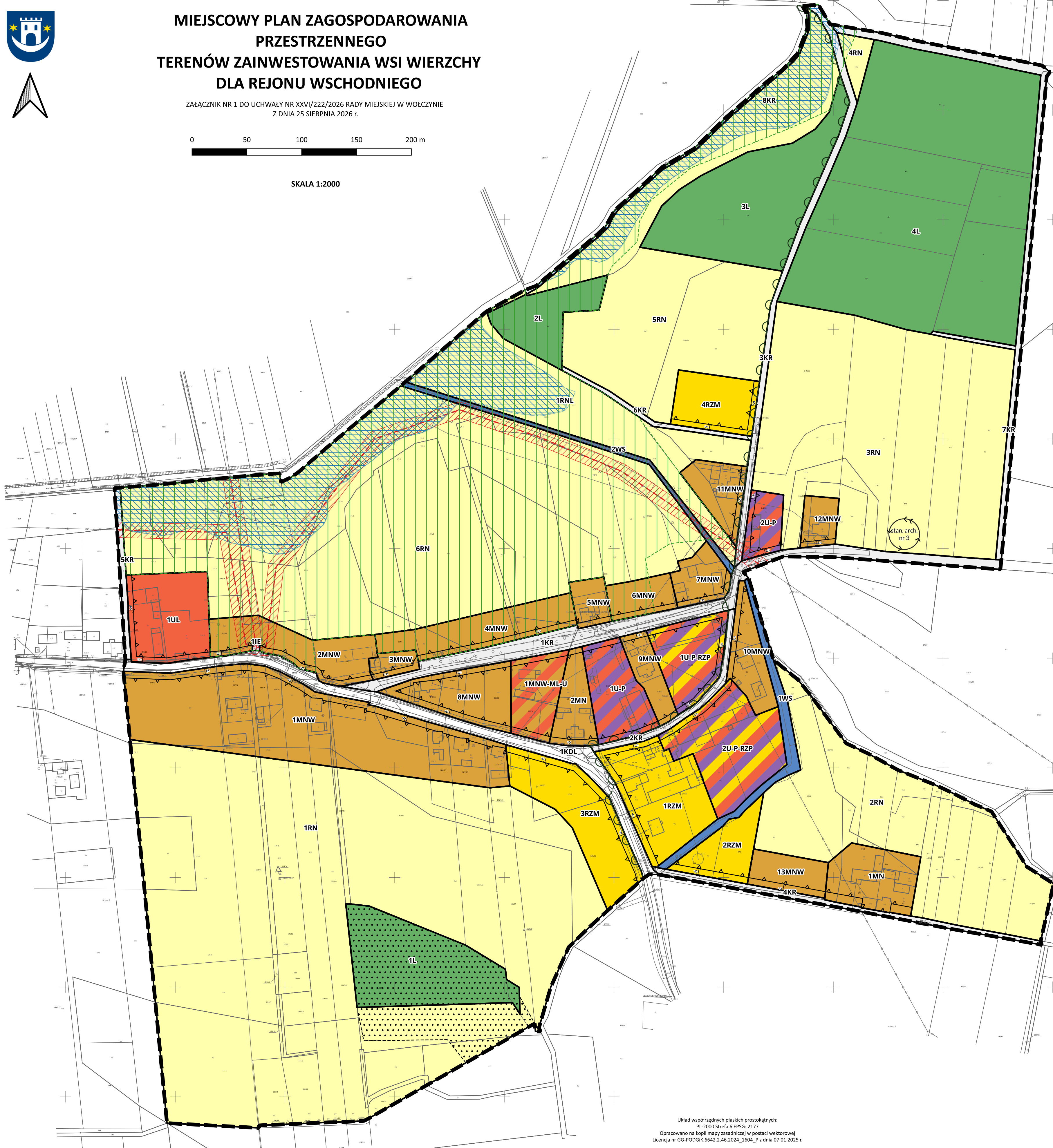


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZAINWESTOWANIA WSI WIERZCHY
DLA REJONU WSCHODNIEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/222/2026 RADY MIEJSKIEJ W WOLCZYNI
Z DNIA 25 SIERPNIA 2026 r.



SKALA 1:2000



- LEGENDA :**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - MNW-ML-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG
 - UL TERENY USŁUG RZEMIEŚNICZYCH
 - U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
 - U-P-RZP TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
 - KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
 - KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - IE TERENY ELEKTROENERGETYKI
 - RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - RNL TERENY ŁĄK I PASTWISK
 - RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - L TERENY LASÓW
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 - ODLEGŁOŚĆ DO 7 M OD OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 - GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE"
 - GRANICE OBSZARU NATURA2000 "ŁĄKI W OKOLICACH KLUCZBORKA NAD STOBRAWĄ"
 - GRANICE OBSZARU KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO 16-318.57-27 "LASY STOBRAWSKIE - CZĘŚĆ PÓŁNOCNA"
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q10%, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
 - ZŁOŻE WÓD LECZNICZYCH "WOLCZYN" (cały obszar objęty planem)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:
PL-2000 Srebra 6 EPSG: 2177
Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GG-PDDGIK.6642.2.46.2024_1604_P z dnia 07.01.2025 r.

Autor mpp: mgr inż. Adam Zioga

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/222/2026
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzchy dla rejonu wschodniego nie została wniesiona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miejska w Wołczynie nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/222/2026
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzchy dla rejonu wschodniego, Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/222/2026

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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