

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów
wsi Krzywiczyny nr 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/62/2024 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Krzywiczyny nr 1, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Krzywiczyny nr 1, 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 określają załączniki nr 1 do nr 3 stanowiące rysunki planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 3 – rysunki planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 5 – 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 6 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) teren górniczy, obszar górniczy i złoża Wołczyn (wody lecznicze) – cały obszar objęty planem.

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

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

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 3) **linia zabudowy obowiązująca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych (mieszkalnych) od dróg lub działek pełniących funkcję dojazdową, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) **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;
- 5) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 6) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 7) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;
- 8) **zielen towarzysząca** – zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 9) **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;
- 10) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RZM**.

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

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

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

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełniają wszystkie wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

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

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

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

§ 9.1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 4.

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

3. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 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 MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 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 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;
- 5) w granicach planu występują ograniczenia związane z położeniem w obszarze udokumentowanego złoża wód leczniczych, zgodnie z zatwierdzonymi dokumentacjami geologicznymi, które podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, a także przed działaniami mogącymi spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. 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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogi wewnętrzne KR oraz drogi publiczne przyległe poza obszarem planu, w tym drogę powiatową nr 13370;
 - 2) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się rozbudowę dróg komunikacji wewnętrznej KR;
 - 3) 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 infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
 - 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną;

- 3) 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);
- 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 6) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do wybieralnych zbiorników na ścieki sanitarne lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 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 terenie RZM dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW.

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

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

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Ustala się następujące obszary i obiekty podlegające ochronie: całość planu położona jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Wołczyn” – wody lecznicze, ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 12.08.2021 r. (numer w rejestrze MIDAS 5/2/136) i powierzchni całkowitej 8514 ha (w tym 1,6428 ha w obszarze planu) oraz w obszarze złoża „Wołczyn”.

Rozdział 7.

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

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, której mowa w art. 36 ust. 4:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MNW, RZM – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW**, 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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW: z drogi 1KR oraz z drogi gminnej (poza obszarem planu),
 - b) dla terenu 3MNW: z drogi publicznej powiatowej (poza obszarem planu) lub drogi gminnej (poza obszarem planu);
- 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 – 0,1/0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - d) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki na 1 lokal mieszkalny – 600 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość – 7 m dla budynków z dachami płaskimi i 10 m dla budynków z dachami wysokimi,
 - 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 ceglastych, 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 – prostopadłe lub równoległe 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 – 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$.

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

§ 16. 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM**, 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:

a) na terenie 1RZM: 2,

b) na terenie 2RZM: 20;

3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

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

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1RZM: z drogi gminnej (poza obszarem planu),

b) dla terenu 2RZM: z drogi powiatowej (poza obszarem planu);

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 – 12 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,

- 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w ramach terenu dopuszcza się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6 m;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową analogicznie do przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) wysokość zabudowy do 8 m.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 18. W granicach niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Krzywiczyny, przyjęty uchwałą Nr XVI/114/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.

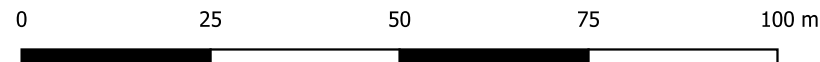
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

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



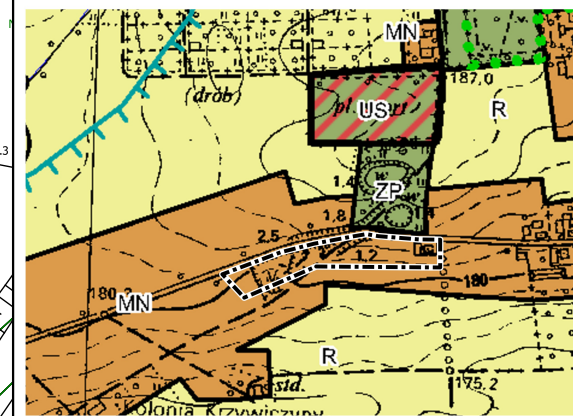
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW WSI KRZYWICZYNY NR 1

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

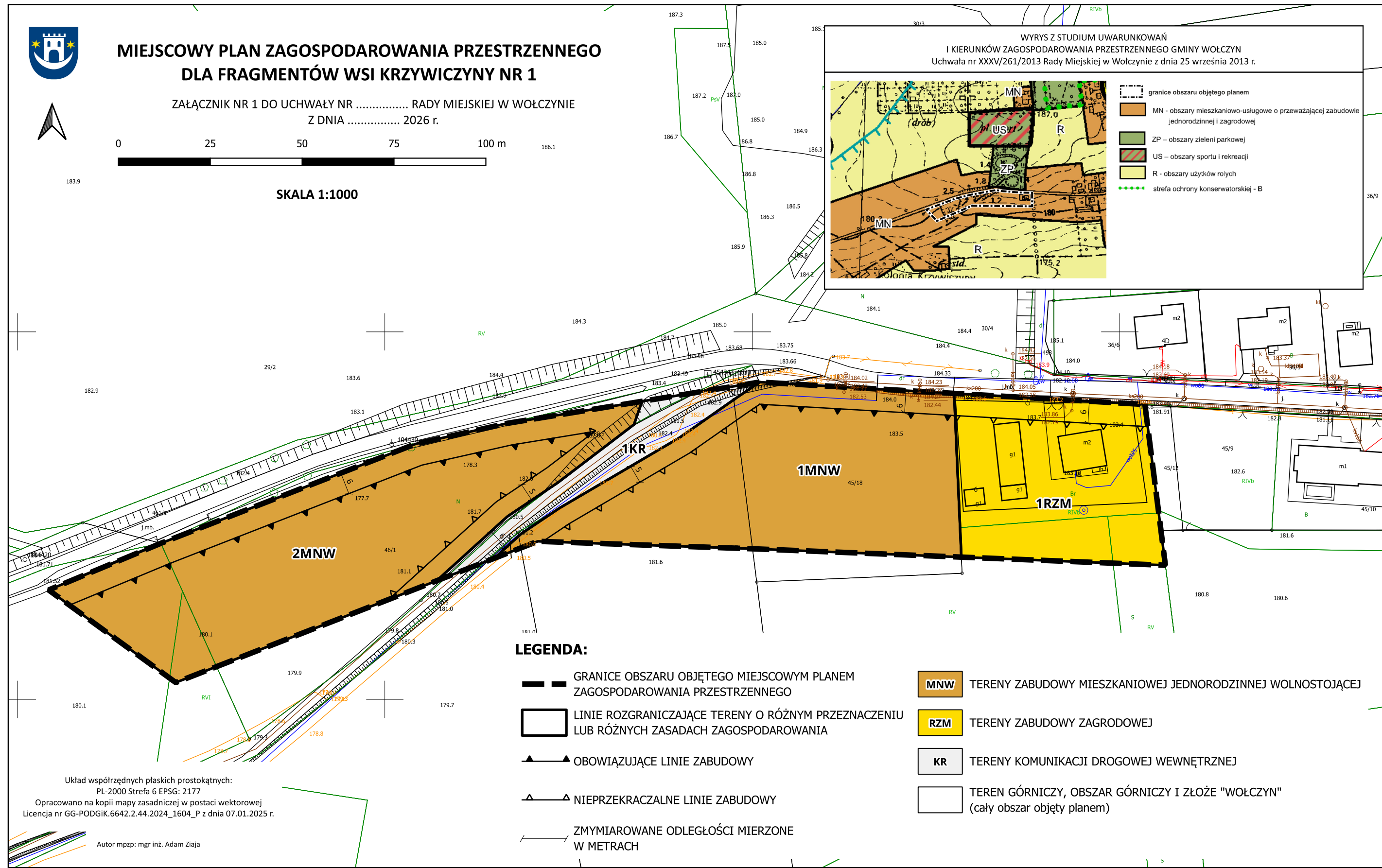


SKALA 1:1000

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



- granicę obszaru objętego planem
- MN - obszary mieszkaniowo-usługowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej
- ZP - obszary zieleni parkowej
- US - obszary sportu i rekreacji
- R - obszary użytków rolnych
- strefa ochrony konserwatorskiej - B



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZMYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

- MNW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RZM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN GÓRNICZY, OBSZAR GÓRNICZY I ZŁOŻE "WOŁCZYN" (cały obszar objęty planem)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:
PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177
Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GG-PODGIK.6642.2.44.2024_1604_P z dnia 07.01.2025 r.
Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziaja



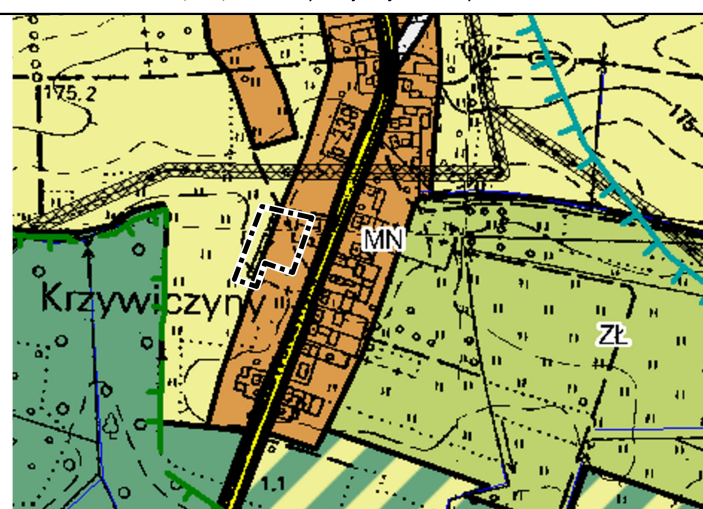
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW WSI KRZYWICZYNY NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNI
Z DNIA 2026 r.

0 25 50 75 100 m

SKALA 1:1000

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



- granicę obszaru objętego planem
- MN - obszary mieszkaniowo-usługowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej
- ZŁ - obszary dolin cieków fizjograficznych i zieleni łęgowej
- ZL - obszary lasów
- R - obszary użytków rolnych
- drogi powiatowe
- strefy oddziaływania i ochronne głównych magistral sieci infrastruktury technicznej
- proponowane formy ochrony przyrody - obszary chronionego krajobrazu "Dolina Wołczyńskiego Strumienia", "Dolina Pratwy"
- granicę GZWP nr 324 Dolina Kopalna Kluczborka

LEGENDA:

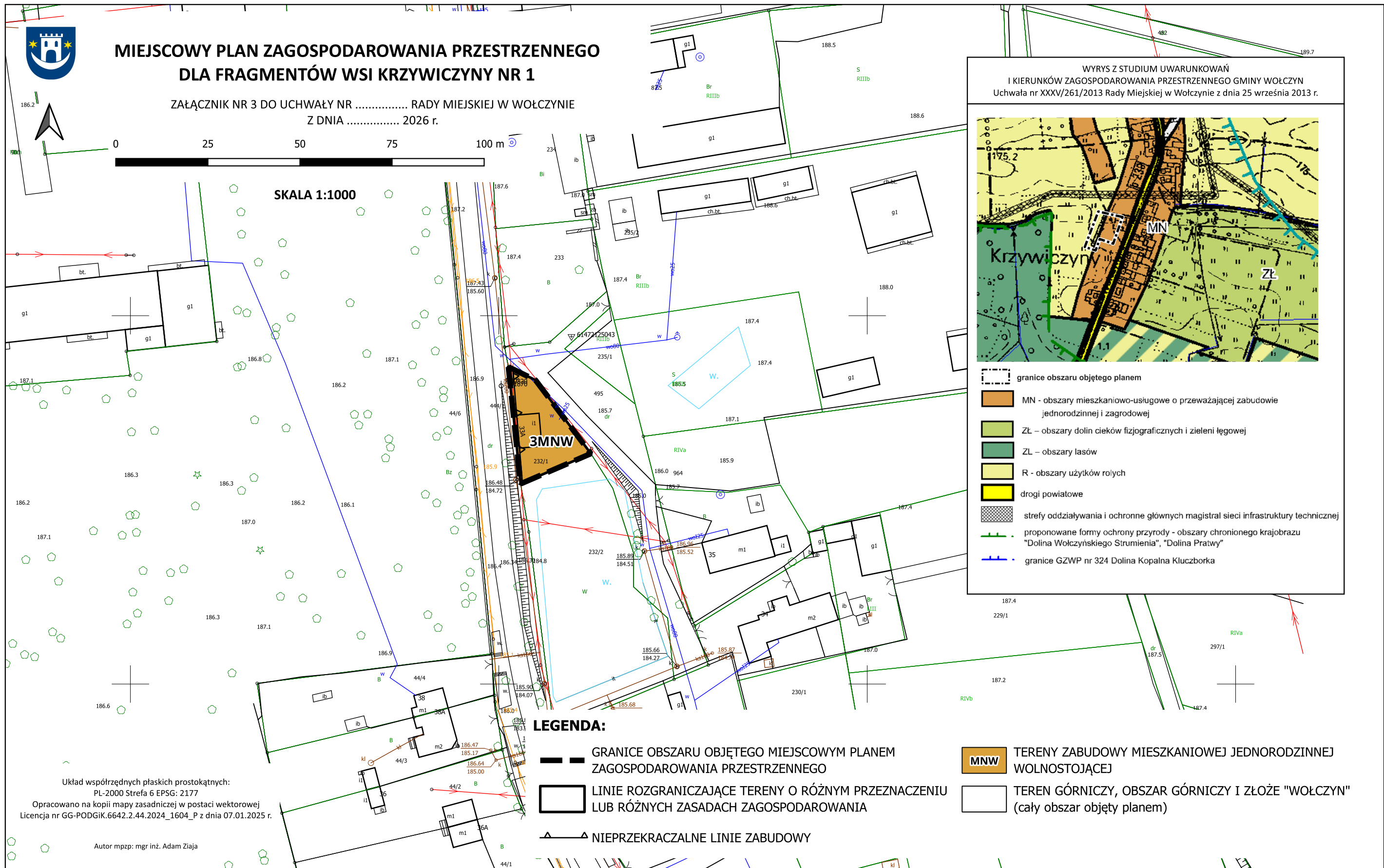
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

- RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN GÓRNICZY, OBSZAR GÓRNICZY I ZŁOŻE "WOŁCZYN" (cały obszar objęty planem)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:
PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177

Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GG-PODGİK.6642.2.44.2024_1604_P z dnia 07.01.2025 r.

Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziaja



Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia.....2026 r.

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

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Krzywiczyny nr 1 nie została wniesiona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miejska w Wołczynie nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 5 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Krzywiczyny nr 1, Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) przebudowę i rozbudowę drogi 1KR;
- 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 6 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wołczynie

z dnia 2026 r.

Zalacznik6.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr VII/62/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Krzywiczyny nr 1. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

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

Plan obejmuje trzy wyodrębnione obszary w miejscowości Krzywiczyny o powierzchni 1,6428 ha, z czego dwa obszary są w większości zagospodarowane. Na działkach ujętych na załączniku nr 1 i 2 występuje zabudowa zagrodowa, a na załączniku nr 3 dawna zabudowa usługowa przekształcana na jednorodzinną. Na terenach tych obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Krzywiczyny, przyjęty uchwałą Nr XVI/114/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.

Do planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem właścicieli terenów o zmianę przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz rozszerzenie istniejącej zabudowy zagrodowej – zmiany te są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołczyn.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Kluczborku (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 z nadaną georeferencją w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 6 lutego 2025 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Wołczyna wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kluczborku, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów już objętych miejscowym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

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

W dniu 26 listopada 2025 r. Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr XVIII/160/2025 w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Krzywiczyny nr 1. Uchwała została uchylona przez Wojewodę Opolskiego rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.VII.743.105.2025.MM z dnia 18 grudnia 2025 r.

W okresie od 29.01.2026 r. do 27.02.2026 r. Burmistrz Wołczyna poddał projekt planu miejscowego ponownym konsultacjom społecznym, na dzień 10.02.2026 r. zaplanowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wołczyn.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W niniejszym planie uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojskowe Centrum Rekrutacji Oddział Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW i AW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie narusza on wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa;

6) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;

8) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

9) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb z zachowaniem zasad uniwersalnego projektowania, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;

10) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;

11) właściwe, charakterystyczne dla obszaru miejskiego i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne z uwzględnieniem studium.

Do niniejszego planu miejscowego, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowano załącznik zawierający dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej (GML).

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn* przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 z dnia 25 września 2013r. oraz są zgodne z pkt. 7.1.2. *Oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wołczyn z wymogami określonymi w art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawartego w Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn, przyjętej uchwałą Nr VII/42/2011 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 20 kwietnia 2011 r., sporządzonej na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, za wyjątkiem ewentualnej rozbudowy drogi wewnętrznej. Uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.