

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Krzywiczyny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr X/107/2019 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Krzywiczyny, Rada Miejska w Wołczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn przyjętego uchwałą Nr XXXV/261/2013 z dnia 25 września 2013 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Krzywiczyny, przyjętego uchwałą Nr XVI/114/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm., zwaną dalej zmianą planu.

3. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanym dalej rysunkiem zmiany planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszej zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. W zmianie planu określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W zmianie planu nie określa się wymaganych obligatoryjnie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych ponieważ takie obszary, obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenów objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości liczone w metrach;
- 6) złożę wód leczniczych „WOŁCZYN VII A” (cały obszar objęty planem).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca odległość sytuowania budynku podstawowego od linii rozgraniczających z terenem komunikacyjnym oraz innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy, jednocześnie nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 4) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) wysokość zabudowy – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki:
 - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) innych obiektów budowlanych wyniesionych ponad powierzchnię terenu, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 10°;
- 9) dach stromy – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 10°;
- 10) budynek podstawowy – główny budynek na działce o dominującej funkcji przewidzianej dla danego terenu;

11) pozostałe obiekty i budowle – pozostałe, inne niż budynek podstawowy, budynki i obiekty budowlane oraz budowle.

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 oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 6.1. Na obszarze objętym planu planem wydziela się liniami rozgraniczającymi teren o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **2MN** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleni.

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

1) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych;

3) dopuszczalna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca bądź bliźniacza;

4) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia, zagospodarować zielenią urządzoną;

5) dopuszcza się realizację budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku realizacji na tejże działce budynków stanowiących odbicie lustrzane (ta sama linia zabudowy, wysokość zabudowy oraz kształt i pokrycie dachu).

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – do 25%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1; maksymalny 0,5;

2) dla budynku podstawowego ustala się:

a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku od 5 m do 10 m,

b) dachy główne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego w przybudowanych częściach jednokondygnacyjnych (salon, kuchnia, garaż), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu lub czerni, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,

c) usytuowanie głównej kalenicy dachu: równoległe do frontu działki,

d) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 24 m,

3) dla pozostałych budynków i budowli ustala się:

a) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość kalenicy nie więcej niż 4 m przy dachu płaskim i 6 m przy dachu stromym, dla obiektów nie będących budynkami nie więcej niż 6 m,

b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30-45°, w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu i czerni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu i czerni, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,

c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu działki,

d) szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 7 m;

4) kolorystyka budynków tynkowanych w kolorach piaskowych, kremowych, białych, szarych lub beżach;

5) miejsca parkingowe – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych.

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

1) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, zapachów, hałasu i wibracji;

3) z uwagi na położenie terenu w obszarze złoża wód leczniczych „WOŁCZYN VII A” wymagającego szczególnej ochrony zasobów wodnych, zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

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

1) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obsługa komunikacyjna – od ul. Szymonkowskiej;

2) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);

3) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących elementów systemu elektroenergetycznego;

5) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;

6) wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 6 a;

- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych – 20 m;
 - 3) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do frontu działki, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^\circ$;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 1, 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, dojazdu i w przypadku regulacji granic nieruchomości.
8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 8. 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.

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 10.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wołczynie.

UZASADNIENIE

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Wołczynie podjęła uchwałę Nr X/107/2019 z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Krzywiczyny. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu, w tym rozwoju jego funkcji mieszkaniowych, poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenu i nowych standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz walorów kulturowych i zabytków.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,1824 ha. Obowiązuje na nim 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 z wnioskiem właściciela terenu – dotyczył zmiany przeznaczenia terenu z użytków rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ramach uzupełnienia istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Powyższa zmiana jest zgodna z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn.

Część graficzną planu opracowano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zakupionej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Kluczborku.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 22 sierpnia 2019 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu. Wnioski do planu zgłosiły wyłącznie organy opiniujące i uzgadniające 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 (Dz.U. z 2020 poz. 283), 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 w bezpośrednim sąsiedztwie działek zabudowanych. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji, a także opinie wymagane art. 54 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.

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

W okresie od 25.05.2020 r. do 24.06.2020 r. Burmistrz Wołczyna wyłożył projekt planu do publicznego wglądu a uwagi można było wносить do dnia 09.07.2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 23.06.2020 r. Do projektu planu nie wpłynęły / wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zgodnie z wymogami art. 39-41 oraz art. 46-50 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 zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu projektu planu, a także przeprowadził postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Krzywiczyny 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, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy;

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, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania i potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW);

7) 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;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

9) 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;

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

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

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

Obszar objęty planem jest w niezagospodarowany, jednakże sąsiedztwo jest zabudowane zabudową mieszkaniową, zatem uporządkowanie kwestii projektowanej zabudowy jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na zagospodarowanie tej części wsi Krzywiczyny.

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 2013 r. oraz są zgodne z pkt. 7.1.2. *Oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wołczyn z wymogami określonymi w art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawartego w *Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn*, przyjętej uchwałą Nr VII/42/2011 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 20 kwietnia 2011 r. sporządzoną na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne bądź neutralne dla budżetu gminy.