

Załącznik nr 2
do uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia r.

BURMISTRZ KROBI



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROBIA

SYNTEZA

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia – wyłożony
do publicznego wglądu od 21 lutego 2023 roku do 22 marca 2023 roku

KROBIA, 2023

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów

1.1. Kształtowanie struktury przestrzennej gminy

- 1) Intensyfikacja procesów urbanizacyjnych w ramach jednostki miejskiej, a na obszarach wiejskich w obrębie istniejących układów urbanistycznych.
- 2) Rozwój usług centrotwórczych na obszarze miasta i zwiększanie rangi miasta jako ośrodka administracyjno - usługowego.
- 3) Utrzymanie rolniczo – usługowego charakteru jednostek wiejskich.

1.2. Przeznaczenie i generalne zasady zagospodarowania jednostek terenowych wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia” i oznaczonych symbolami literowymi (w tym dla określonych na rysunku liniowych elementów układu komunikacyjnego).

- 1) **MUC** w obrębie miasta wyznacza się jednostki strefy centralnej, które powinny być sukcesywnie przekształcane w kierunku stworzenia obszaru miejskiego, o charakterze prestiżowym i wysokich walorach estetycznych; zasady zagospodarowania:
 - a) preferuje się różne nieuciążliwe usługi z dużym udziałem zieleni urządzonej,
 - b) towarzyszącą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa, z preferencją dla zabudowy zwartej i wielorodzinnej,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej; obiekty (budynki) o funkcji „wydzielonej” (np. bank, poczta itp.) powinny mieć prestiżowy charakter,
 - d) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i sieci towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni, zgodne z wymaganiami konserwatorskimi.
- 2) **MN** - preferuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, o zbliżonym charakterze (małe domy):
 - a) dopuszcza się usługi i inne obiekty, urządzenia i sieci nie kolidujące z funkcją mieszkaniową (w tym infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz tereny zieleni urządzonej,
 - b) nowo realizowana zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi.
- 3) **ML** - preferuje się zabudowę letniskową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub o podobnym charakterze i drobnych, nieuciążliwych usług towarzyszących:
 - a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, obsługujące podstawowe zagospodarowanie terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną, przydomową i nieurządzoną,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi.
- 4) **MP** - preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze,

o „drobnoziarnistej”, mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania), w szczególności:

- a) zabudowę mieszkaniową z miejscem pracy (w tym zabudowa zagrodowa),
 - b) zabudowę „czysto” mieszkaniową (bez miejsca pracy) – pojedyncze,
 - c) budynki lub zespoły zabudowy jednorodzinnej, zabudowę wielorodzinną, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze architektonicznym,
 - d) usługi „niekomercyjne” (szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, kościoły itp.), towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - f) drobne funkcje gospodarcze (bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej): rolnicze, usługowe - komercyjne, produkcyjne, przetwórcze, naprawcze, magazynowe, składowe, bazowe itp., o niewielkiej uciążliwości, porównywalnej do uciążliwości zagrody rolniczej,
 - g) funkcjom, o których mowa powyżej, powinna towarzyszyć zieleń urządzona, przydomowa, ogrody itp.,
 - h) w zagospodarowaniu terenów "MP" należy dążyć do pełnego wykorzystania budynków w zagrodach gospodarczych, których właściciele/użytkownicy porzucili działalność rolniczą oraz ich adaptacji na inne nierolnicze funkcje gospodarcze; w nowo budowanych lub modernizowanych budynkach należy dążyć do utrzymania wysokości oraz charakteru architektonicznego, nawiązującego do istniejącej zabudowy wiejskiej i podmiejskiej.
- 5) **U** – tereny usług na których:
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów bezpieczeństwa i porządku publicznego, ratownictwa medycznego oraz straży pożarnej,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - e) dopuszcza się zieleń urządzoną i towarzyszącą zabudowie,
 - f) nowo realizowana zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi.
- 6) **UT** - tereny rekreacji przyrodnej z urządzeniami i zielenią towarzyszącą:
- a) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługujące podstawowe zagospodarowanie terenu.
- 7) **UZ** - tereny dla usług zdrowia i opieki społecznej, wraz z zielenią towarzyszącą: dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwych usług:
- a) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

- i komunikacji, obsługujące podstawowe zagospodarowanie terenu,
- b) nowo realizowana zabudowa winna harmonizować z regionalnymi tendencjami architektonicznymi.
- 8) **UP** - preferencja dla drobnych funkcji usługowych i produkcyjnych, bez nowego mieszkalnictwa:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i towarzyszącą zabudowie,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi.
- 9) **P** - tereny skoncentrowanej działalności (zainwestowania) gospodarczej, bez prawa wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej: większe zakłady produkcyjne, magazyny, składy, bazy (w tym bazy budowlane), większe zakłady naprawcze, usługi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (istotne w skali gminy), tereny obiektów obsługi produkcji rolniczej oraz na terenach wiejskich także produkcji rolniczej (np. fermy):
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 10) **PP** - tereny skoncentrowanej działalności (zainwestowania) gospodarczej, bez prawa wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i z zakazem lokalizowania obiektów produkcji rolniczej, np. ferm, większe zakłady produkcyjne, magazyny, składy, bazy (w tym bazy budowlane), większe zakłady naprawcze, usługi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (istotne w skali gminy), tereny obiektów obsługi produkcji rolniczej:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 11) **US** - tereny usług sportu i rekreacji, na których:
- a) dopuszcza się realizację budynków, budowli i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
 - b) dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów usługowych,
 - c) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - e) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 12) **U-P** – tereny usług publicznych, na których:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów bezpieczeństwa i porządku publicznego, ratownictwa medycznego, pomocy społecznej, straży pożarnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,
 - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu,

- d) dopuszcza się zieleni urządzonej, towarzyszącą zabudowie,
 - e) nowo realizowana zabudowa powinna harmonizować z regionalnymi tradycjami architektonicznymi.
- 13) **ZP** - tereny dla zieleni urządzonej (parki, skwery), z dopuszczeniem pojedynczych obiektów usługowych:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
- 14) **ZC** - tereny dla cmentarzy (czynnych i nieczynnych) oraz zieleni pocmentarnej i towarzyszących funkcji:
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji nie kolidujące z podstawowym zagospodarowaniem terenu.
- 15) **ZD** - tereny dla ogrodów działkowych:
- a) dopuszcza się inne formy intensywnego użytkowania ogrodniczego,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji nie kolidujące w istotny sposób z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszcza się pojedyncze usługi, a także inne formy zieleni lub użytkowania rolniczego, z wyjątkiem ośrodków produkcji rolnej,
 - d) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 16) **ZN** - tereny dla ekstensywnego zagospodarowania osadniczego, z dużym udziałem zieleni - szczególnie swobodnie rosnącej; tereny te wyznacza się jako „dopełnienie” układów osadniczych; miejscami stanowić mogą łączniki systemów ekologicznych (korytarze - ciągi ekologiczne); zasady zagospodarowania:
- a) ograniczone zabiegi pielęgnacyjne (np. do okresowego wykaszania trawy, likwidacji gatunków roślin szczególnie niepożądanych itp.),
 - b) dopuszcza się ekstensywne zainwestowanie, np. pojedyncze budowle o różnych funkcjach (najlepiej usługowych), ogrody działkowe, ogrodnictwo,
 - c) tereny sportowe (boiska wiejskie), stawy itp.; dopuszczanie obiekty, urządzenia i sieci komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - d) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 17) **WZ** - tereny dla urządzeń zaopatrzenia w wodę i funkcji towarzyszących.
- 18) **NO** - tereny dla urządzeń gospodarki ściekowej i funkcji towarzyszących.
- 19) **NU** - tereny dla składowiska odpadów komunalnych i funkcji towarzyszących oraz dla obiektów utylizacji odpadów (np. dla Zakładu Utylizacji Martwych Zwierząt).
- 20) **EE** - tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną i funkcji towarzyszących.
- 21) **EG** - tereny dla obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz sieciowy i funkcji towarzyszących.
- 22) **KS** - tereny dla komunikacji samochodowej oraz obiektów związanych z obsługą tej komunikacji (w tym stacje paliw) i funkcji towarzyszących:

- a) dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej, wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 23) **KK** - tereny dla obiektów kolei i funkcji towarzyszących:
- a) dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną i izolacyjną,
 - c) nowo realizowana zabudowa powinna wprowadzać ład w krajobrazie.
- 24) **W** - tereny większych stawów:
- a) dopuszcza się tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej,
 - b) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci oraz lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 25) **RL** - tereny lasów i planowanych zalesień:
- a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej,
 - b) dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie sieci, obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) przy prowadzeniu nasadzeń należy zachować 5,0 m odległości od górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji podstawowej.
- 26) **R** - tereny gospodarki rolnej:
- a) niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą, z wyjątkiem szklarni i namiotów foliowych oraz niewielkich, tymczasowych obiektów do obsługi upraw sadowniczych bądź warzywnych, o kubaturze do 20 m³/l ha terenów,
 - b) dopuszczalna jest budowa stawów, zakładanie plantacji i inne formy intensywnej gospodarki rolnej (bez prawa zabudowy),
 - c) dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej i lokalnej komunikacji, wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących.
- 27) **R/E** - Tereny gospodarki rolnej oraz lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych
- a) niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą, z wyjątkiem szklarni i namiotów foliowych oraz niewielkich, tymczasowych obiektów do obsługi upraw sadowniczych bądź warzywnych, o kubaturze do 20 m³/l ha terenów,
 - b) dopuszczalna jest budowa stawów, zakładanie plantacji i inne formy intensywnej gospodarki rolnej (bez prawa zabudowy),
 - c) dopuszczalne jest przeprowadzanie elementów liniowych infrastruktury technicznej i lokalnej komunikacji, wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących,
 - d) dopuszczalna jest lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z podziemnymi i naziemnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury,

drogami dojazdowymi związanymi z eksploatacją elektrowni wiatrowych.

28) **PE** – Tereny eksploatacji powierzchniowej:

- a) dopuszcza się eksploatację złoża kruszywa naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się leśny, wodny, rolniczy kierunek rekultywacji.

29) W ramach jednostek terenowych wyznacza się liniowe elementy układu komunikacyjnego.

W ramach jednostek terenowych, o których mowa w punkcie 1.2. dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia rolniczego.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Zakłada się następujące preferowane wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę:

- a) mieszkaniową o charakterze śródmiejskim – kamienicznym (jednorodzinna i wielorodzinna): powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, a wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,
- b) mieszkaniową jednorodziną lokalizowaną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym: powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki, a wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki,
- c) mieszkaniową jednorodziną lokalizowaną w układzie szeregowym: powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, a wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,
- d) mieszkaniową wielorodziną: wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki.

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej: powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, a wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,

3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową: powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, a wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,

4) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usług publicznych: powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, a wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

- 1) Na obszarze gminy powinien być kontynuowany rolniczy kierunek zagospodarowania. Ma to związek przede wszystkim z występowaniem gleb o znacznej przydatności rolniczej.
- 2) Należy w możliwie krótkim czasie dokonać rekultywacji terenów w przeszłości naruszonych odkrywkową eksploatacją surowców mineralnych. Tereny wyrobisk poeksploatacyjnych stanowią często miejsce nielegalnego składowania odpadów.
- 3) Należy dokonać pełnej inwentaryzacji miejsc nielegalnego składowania odpadów, a następnie organizować ich usuwanie lub zabezpieczanie w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód podziemnych.
- 4) Należy nie dopuszczać do powstawania nielegalnych wysypisk odpadów (tzw. „dzikich” wysypisk).
- 5) Należy dążyć do zwiększenia zasobów wód przydatnych na cele gospodarcze poprzez:
 - a) poprawę czystości wód powierzchniowych do stanu mieszczącego się w możliwie najlepszej klasie normowanej,
 - b) ograniczenie zanieczyszczania płytkich wód podziemnych, w celu umożliwienia gospodarczego wykorzystywania wód horyzontów płytkich,
 - c) zwiększenie objętości wód w zbiornikach małej retencji - w tym w szczególności przez wybudowanie już zaplanowanych zbiorników,
 - d) rozbudowę urządzeń melioracyjnych jedynie w obszarach bezwzględnie tego wymagających; inwestycje takie poprzedzać ekspertyzami odnośnie przewidywanych skutków przyrodniczych.
- 6) Należy stosować zabiegi agrochemiczne w sposób nie stwarzający zagrożenia dla wód podziemnych. W interesie gminy leży m.in. rozwój doradztwa rolniczego, uwzględniającego ochronę walorów przyrodniczych.
- 7) Należy unikać wykonywania zabudowy hydrotechnicznej typu ciężkiego koryt cieków, a w przypadkach koniecznych ograniczać ją do minimum.
- 8) Należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową na obszarze całej gminy.
- 9) Należy dążyć do poprawy lesistości terenów gminy poprzez:
 - a) stopniowe zalesienie obszarów występowania gleb najsłabszych kompleksów przydatności rolniczej. Dotyczyć to może południowo-zachodnich obszarów gminy, koło miejscowości Karzec. Kompleksy o niskiej przydatności dla rolnictwa występują również na obu zboczach doliny Rowu Polskiego i Kani, w północnej części gminy. Są to dodatkowo tereny o podwyższonym zagrożeniu erozyjnym,
 - b) zwiększanie powierzchni zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, a w miastach i wsiach - zakładanie parków,
 - c) stwarzanie niewielkich enklaw leśnych typu łęgowego w strefach podmakających den dolinnych, nie nadających się na wartościowe użytki zielone. Działania te, na równi z zalesianiem (pkt. a), poprawią mikroklimat, zwiększą walory krajobrazowe, zmniejszą zagrożenie erozyjne gleb oraz poprawią stosunki wodne, a także stworzą warunki siedliskowe dla dzikie-

- go ptactwa i innych zwierząt,
- d) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych w miejscach występowania gleb lepszych, lecz zagrożonych erozją.
- 10) Należy dążyć do zakładania użytków ekologicznych w podmokłych strefach nie nadających się na rolnicze zagospodarowanie lub zmuszających do kosztownych zabiegów melioracyjnych. Stworzy to lepsze warunki do odradzania bardziej prawidłowej struktury ekologicznej terenu, a zwłaszcza wzbogaci gatunkowo florę i faunę gminy.
 - 11) Należy wzmocnić funkcję korytarza ekologicznego doliny Rowu Polskiego, poprzez zalesianie odcinków stromych zboczy. Pasma lasu tworzą naturalną izolację dna doliny, chroniąc też wody powierzchniowe przed zanieczyszczeniem spływami z pól oraz ograniczając erozję gleb.
 - 12) Propagować należy wśród mieszkańców gminy zasady gospodarowania bez konfliktu z ideą ochrony zasobów przyrodniczych gminy.
 - 13) Należy popularyzować idee rolnictwa ekologicznego i wspierać organizacyjnie jego wprowadzenie zwłaszcza tam, gdzie rokuje ono pozytywne skutki ekonomiczne.
 - 14) Należy podejmować skuteczne starania dla zmniejszenia uciążliwości komunikacyjnych, nie tylko w strefie kontaktu z zabudową mieszkaniową, ale również w strefie kontaktu z terenami upraw oraz w strefie kontaktu z wodami powierzchniowymi (ze względu na powodowane przez nie zanieczyszczenia liniowe).
 - 15) Należy podejmować różne działania ograniczające wpływ zanieczyszczeń obszarowych na wody powierzchniowe. Dotyczy to przede wszystkim przestrzeni wykorzystywanej rolniczo oraz pod zabudowę; w obrębie terenów zabudowanych ważna jest dbałość o stan sanitarny terenu.
 - 16) Należy podejmować różnego rodzaju działania mające na celu pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł.
 - 17) Należy dążyć do ograniczenia uciążliwego oddziaływania na środowisko podmiotów działających na terenie gminy, w szczególności dotyczy to zakładów „Pudliszki S.A.” oraz Zakładu Utylizacji Zwierząt.
 - 18) Wyznacza się łącznik ekologiczny w ramach, którego zaleca się wprowadzanie nowych zalesień i zakaz realizacji nowej zabudowy.
 - 19) Uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów stref zasobowych, ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody oraz Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 308.
 - 20) Obowiązek ochrony parków miejskich i wiejskich oraz pomników przyrody.
 - 21) Utrzymanie rolniczego charakteru krajobrazu gminy.
 - 22) Utrzymać istniejące strefy ochrony konserwatorskiej.
 - 23) Dążyć do zachowania wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania atrakcyjnego wizerunku miasta i wsi poprzez: ochronę istniejących obiektów kulturowych, wyeksponowanie i uporządkowanie historycznej struktury miasta oraz kształtowanie współczesnej zabudowy układów wsi w

nawiązaniu do tradycyjnej architektury.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej na terenie miasta Krobia oraz wsi: Chumiętki, Chwałkowo, Ciołkowo, Domachowo, Gogolewo, Niepart, Pijanowice, Potarzyca, Przyborowo, Pudliszki, Rogowo, Stara Krobia, Sułkowice, Żychlewo w ramach których należy chronić zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne.
- 2) Ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stwarzanie warunków umożliwiających poprawę stanu technicznego innych wartościowych obiektów z uwzględnieniem ich historycznej wartości.
- 3) Wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia”, w której działalność inwestycyjna wymaga uzyskania uzgodnienia konserwatora zabytków, który określi warunki konserwatorskie dopuszczające do realizacji inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad użytkowania i zagospodarowania terenu na obszarach wpisanych do rejestru zabytków oraz w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz przewidzianych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy dostosować do zasad ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W szczególności ustalenia te nie mogą prowadzić do uszkodzenia bądź zniszczenia zabytków, lecz powinny zapewnić im użytkowanie i zagospodarowanie zapewniające zachowanie wartości zabytkowych.. Działania w obiektach objętych ewidencją wojewódzką nie mogą prowadzić do ich zniszczenia bądź uszkodzenia.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Budowa obwodnicy miasta Krobia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 po trasie nieczynnej linii kolejowej Krobia – Gostyń.
- 2) Zapewnienie klasy GP na całym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z zainwestowania terenów sąsiednich.
- 3) Wyznaczenie przebiegów (alternatywnych) dla wschodniej obwodnicy miasta Krobia (zgodnie z rysunkiem „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia*”) o docelowych parametrach technicznych właściwych dla drogi klasy zbiorczej. Dopuszcza się przeznaczenie wyżej wymienionego pasa terenu w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze do czasu zaistnienia ekonomicznych przesłanek realizacji inwestycji.
- 4) Wycofanie ruchu tranzytowego z centrum miasta.
- 5) Poprawę stanu technicznego i ujednoczenie parametrów dróg powiatowych na całym ich przebiegu do klasy Z, a wyjątkowo do klasy L, w tym m .in.:
 - a) bezpośrednie połączenie dróg powiatowych nr 21422 i nr 21489
 - b) nowy odcinek drogi powiatowej nr 21426 w Starej Krobi

- c) nowy odcinek drogi powiatowej nr 21402 w Potarzycy
 - d) nowy odcinek drogi powiatowej nr 21467 w obrębie Ciołkowo.
- 6) Uzyskanie parametrów klasy L względnie D dla dróg gminnych oraz poprawę stanu nawierzchni.
- 7) Na terenie miejscowości o zwartej zabudowie, przez które przebiegają drogi wojewódzkie i powiatowe, należy zrealizować obustronne lub jednostronne chodniki, a dla ruchu autobusowego PKS zatoki postojowe.
- 8) Należy wyznaczyć trasy ruchu rowerowego, wykorzystując przede wszystkim atrakcyjnie przebiegające ścieżki polne i leśne, drogi gminne i mniej obciążone ruchem drogi powiatowe oraz nieczynną linię kolejową relacji Miejska Górka - Gostyń.
- 9) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych.
- 10) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:
- a) Należy wybudować odcinek rurociągu (sugestia: z rur PCV 90 mm), o długości około 300 m, zasilający w wodę wieś Bukownicę z pobliskiego ujęcia wody „Bukownica”.
 - b) Należy wybudować odcinek rurociągu (sugestia: z rur PCV 110 mm), o długości około 2 km od wsi Ciołkowo do przysiółka Ciołkowskie Huby, zasilający w wodę 9 budynków mieszkalnych.
 - c) W miarę posiadanych środków, należy doprowadzić wodę do pojedynczych budynków, oddalonych od terenów zainwestowanych.
 - d) Należy przeanalizować potrzebę spięcia sąsiadujących ze sobą systemów wodociągowych, w razie stwierdzenia na końcówkach sieci zbyt dużych spadków ciśnienia oraz dla zwiększenia pewności zasilania.
 - e) Należy dążyć do zapewnienia prawidłowej gospodarki ściekowej na obszarze gminy Krobia.
 - f) Zaleca się stworzenie systemu gospodarki ściekowej w oparciu o opracowany „Międzygminny system kanalizacyjny dla gmin Kobylin, Krobia, Pępowo, Pogorzela (MSK)”, który przewiduje:
 - objęcie zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej 22 miejscowości gminy,
 - budowę oczyszczalni ścieków w Pudliszkach o przepustowości około 1.685 m³/d; obsługującej 16 miejscowości z terenu gminy Krobia poprzez 42,5 km sieci kanalizacji grawitacyjnej, 49 pompowni i około 30 km rurociągów tłocznych. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie Rów Polski. Do oczyszczalni ścieków Pudliszki podłączyć następujące miejscowości:
 - Krobia
 - Bukownica
 - Ciołkowo
 - Chumiętki
 - Grabinowo

- Karzec
 - Kuczyna
 - Kuczynka
 - Pijanowice
 - Posadowo
 - Potarzyca
 - Pudliszki
 - Stara Krobia
 - Wymysłowo
 - Ziemlin
 - Żychlewo
- Rozbudowę oczyszczalni ścieków w Gogolewie do przepustowości 410 m³/d, która obsługiwałaby 4 miejscowości z terenu gminy Krobia i 2 z gminy Pępowo, poprzez 12 km sieci kanalizacji grawitacyjnej, 19 pompowni i około 5 km rurociągów tłocznych. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie Dąbroczna. Do oczyszczalni ścieków w Gogolewie podłączyć następujące miejscowości:
- Chwałkowo
 - Gogolewo
 - Niepart
 - Rogowo
- Podłączenie wsi Sułkowice do oczyszczalni ścieków w Pępowie.
- Części miejscowości (sołectw) na obszarze których występuje zabudowa rozproszona zaleca się wyposażyć w przydomowe oczyszczalnie ścieków lub bezodpływowe zbiorniki, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni. Tak prowadzoną gospodarkę ściekową dopuszcza się w następujących miejscowościach (tam gdzie nie będzie zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej):
- Chwałkowo
 - Ciołkowskie Huby
 - Domachowo
 - Karzec
 - Kuczynka
 - Potarzyca
 - Przyborowo – cała miejscowość
 - Stara Krobia
 - Sułkowice
 - Ziemlin
- Realizacji systemów kanalizacyjnych może ulec zmianie, między innymi w przypadku wystąpienia zmian w technicznych i ekonomicznych uwarunkowaniach realizacji urządzeń gospodarki ściekowej.
- g) Gospodarkę odpadową prowadzić zgodnie z opracowanym „Planem Gospodarki Odpadami Gminy Krobia”.

- h) Zrehabilitować gminne składowiska odpadów komunalnych po zakończeniu jego eksploatacji.
- i) Zmniejszenie uciążliwości Zakładu Utylizacji Padłych Zwierząt w Krobi.
- j) Modernizacja miejskiej sieci energetycznej (zalecane jej pełne skablowanie).
- k) Należy dążyć do zwiększania udziału gazu i energii elektrycznej jako źródeł ciepła.
- l) Modernizacja istniejących systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, w celu poprawy standardów ekologicznych.
- m) Dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł m. in. poprzez lokalizację elektrowni wiatrowych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia”.
- n) W pasie ochronnym linii teleradiowej o szerokości 70 m (+/- 35 m w każdą stronę od tej linii) obowiązuje:
 - zakaz lokalizowania siłowni wiatrowych (słupów oraz łopat wiatraków),
 - ograniczenie wysokości zabudowy, które należy uzgadniać z gestorem linii.
- o) Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności i telekomunikacji z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze lokalnym, oznaczone symbolami:

- U,
- US,
- U-P,
- ZC,
- WZ,
- NO,
- NU,
- EE,
- EG,
- KK,
- KS,
- tereny komunikacji,

Ponadto dopuszcza się realizację innych celów publicznych na pozostałych terenach wyznaczonych w studium.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.

48 ust. 1.

Na obszarze gminy wyznacza się następujące tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych o charakterze ponadlokalnym:

- 1) obwodnica miasta Krobia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434 relacji Łubowo – Kórnik – Śrem – Gostyń – Rawicz,
- 2) zapewnienie drodze wojewódzkiej parametru klasy głównej (G) lub zbiorczej (Z),
- 3) modernizacja linii AGTC – objętej międzynarodową umową o przewozach transportem kombinowanym do prędkości 120 km/h kolejowa – trasa Żary – Leszno – Ostrów Wielkopolski – Kalisz – Łódź,
- 4) teren EG – węzeł przesyłowy gazu wysokiego ciśnienia,
- 5) linie gazociągów wysokiego ciśnienia,
- 6) teren zbiorników retencyjnych,
- 7) pas łączności teleradiowej Śrem – Domachowo, Domachowo – Trzebnica.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- 9. Na obszarze gminy nie występują obszary (z wyłączeniem terenów zamkniętych), dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**

Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej w jednostce strefy centralnej oznaczonej symbolem MUC.

- 10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;**

Należy dążyć do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej gminy. Priorytetowym celem jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich jednostek terenowych przeznaczonych na cele inwestycyjne. Granice opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny nawiązywać do granic wyznaczonych jednostek terenowych. Dopuszcza się wyznaczanie zakresów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego inne niż granice jednostek terenowych z uwagi na konieczność kompleksowego rozwiązywania problemów infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz wynikających z innych uwarunkowań.

Obszarami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są wszystkie tereny inwestycyjne oznaczone symbolami: MUC, MN, ML, MP, UT, UZ, UP, P, PP, PE, US, U-P, ZP, ZC, ZN, WZ, NO, NU, EE, EG, KS z włączeniem gruntów, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- 1) Utrzymanie wysokiego udziału powierzchni użytków rolnych w strukturze przestrzennej gminy. Ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej.
- 2) Wprowadzenie zalesień na tereny, na których występują gleby niższych klas bonitacyjnych, w szczególności na terenach użytków rolnych i nieużytków oznaczonych symbolem R.
- 3) Zaleca się wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, w tym o charakterze wiatrochronnym.
- 4) Należy stwarzać warunki do zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych i tym samym dalszego wzrostu towarowości produkcji rolnej,
- 5) Na terenach oznaczonych symbolem R/E dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych wraz z podziemnymi i naziemnymi sieciami urządzeń infrastruktury oraz dróg dojazdowych związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych.

12. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

13. Na terenie gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

14. Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

15. Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

16. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m npt wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych.

17. Na terenie gminy występują tereny zamknięte:

1. zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI. Nr 11 poz. 72 z późn. zmianami) do terenów zamkniętych zalicza się działki numer ewidencyjny: 52, 53, 59, 60, 106, 107, 139, 139/1, 139/2, 140, 199, 200 (obręb Chwałkowo), 7, 8, 14, 15, 18, 19, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 61, 62, 64, 96, 98 (obręb Grabianowo), 30, 31/1, 32, 33, 34, 35, 180, 181, 182, 183, 190, 193, 197, 198, 199, 200, 201, 238, 239, 243, 244, 252, 253, 364 (obręb Karzec), 83, 159, 164, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445 (obręb Kuczyna), 338, 342, 243A, 243B, 244A, 246A, 247A, 252, 252A, 256A, 256B, 259 (obręb Pudliszki), 2, 3, 4 (obręb Ziemiń), 53, 82/1, 82/2 (obręb Krobia).

18. Na terenie gminy nie występują obszary problemowe.