

BURMISTRZ KROBI



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY KROBIA**

KROBIA, czerwiec 2018

Pracownia Urbanistyczna



Boduszewo 38i
60-095 Murowana Goślina

SPIS TREŚCI

1. CEL OPRACOWANIA	3
2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
3. ZAKRES OPRACOWANIA	4
4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	5
4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia	5
4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	9
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	24
5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	24
5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym	30
5.3. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych	33
5.4. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy	34
5.5. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę	37
6. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROBIA	43
7. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA NOWYCH BĄDŹ ZMIANY OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	45
8. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	60

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia.

Co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy, burmistrz jest zobowiązany przekazać radzie gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej).

Rada Gminy (opierając się na przekazanych wynikach analiz), podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Obowiązek wykonania oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nakłada art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zgodnie z którym *„w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

3. ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejszą ocenę aktualności dokumentów planistycznych oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono w oparciu o:

- 1) ocenę aktualności obowiązujących w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. następujących dokumentów planistycznych:
 - a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia,
 - b) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.,
 - c) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), która obowiązuje od 11 lipca 2003 r.,
- 2) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r.), określoną w oparciu o:
 - a) wydane decyzje o warunkach zabudowy,
 - b) wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym,
 - c) wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych,
 - d) decyzje o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy,
 - e) wydane decyzje o pozwoleniu na budowę,
- 3) analizę złożonych wniosków dotyczących opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia - złożonych w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.,
- 4) analizę złożonych wniosków dotyczących opracowania nowych bądź zmiany obowiązujących miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego - złożonych w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.

4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych (na szczeblu gminnym), na podstawie, którego prowadzona ma być polityka przestrzenna gminy, która wpływa na jakość przestrzeni społeczno-gospodarczej oraz na środowisko przyrodniczo - kulturowe. Dokument ten ma charakter strategiczny, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego.

Na obszarze miasta i gminy Krobia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Krobi Nr XVI/99/99 z dnia 10 listopada 1999 roku, z następnie zmienione uchwałą Nr XXXIII/243/2005 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 22 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXIII/163/08 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 24 czerwca 2008 r., uchwałą Nr XLIII/346/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r., uchwałą Nr V/23/2011 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 stycznia 2011 r., uchwałą Nr XXVII/218/2012 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 października 2012 r. i uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r.

Studium zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Krobi Nr XVI/99/99 z dnia 10 listopada 1999 roku zostało opracowane w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 415 ze zm.). Wszystkie jego zmiany zostały opracowane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

W ocenie aktualności zapisów Studium przeanalizowano wymogi stawiane w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące Studium zgodnie z art. 9. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) zawiera część tekstową i graficzną, uwzględniającą zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia zawiera elementy wymagane Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Dz. U. z 2014 r. Nr 118, poz. 1233) tj.:

- część określająca uwarunkowania (o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy) - przedstawioną w formie tekstowej i graficznej,
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy),
- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy,
- syntezę ustaleń projektu,
- sporządzono na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego w skali 10000.

Zapisy studium ze względu na swój duży stopień ogólności oraz brak odwołania do konkretnych aktów prawnych są uniwersalne pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych związanych z procedurą planowania przestrzennego.

Obowiązujące Studium jest niezgodne z art.95 ust.1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 2126 ze zm.) zgodnie z którym „w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Nie wszystkie obszary udokumentowanych złóż kopalin występujące na obszarze gminy zostały wskazane w Studium zarówno w części Uwarunkowań jak i Kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium

wskazane są udokumentowane złoża kopalin takie jak: Pudliszki, Ziemiń II oraz Krobia - Poniec - które zawiera obszar występowania złoża Oczkowice udokumentowanego w roku 2011. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (system MIDAS) obecnie na terenie Gminy Krobia zlokalizowane są ponadto następujące złoża, których nie ujęto w studium: Przyborowo I (złożo kruszywa naturalnego), Gostyń (złożo węgla brunatnego), Oczkowice (złożo węgla brunatnego przyjęte dokumentacją w roku 2014) i Karzec (złożo kruszywa naturalnego).

Burmistrz Krobi, stoi na stanowisku, iż wykazanie złóż Gostyń i Oczkowice w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia byłoby niewłaściwe. Złożo Gostyń według Geologa Powiatowego i danych zebranych w zasobach Powiatowego Archiwum Geologicznego zlokalizowane jest poza terenem gminy Krobia, bowiem na mapie „Surowce mineralne województwa leszczyńskiego w aspekcie ochrony złóż i środowiska naturalnego” na terenie gminy Krobia nie ma naniesionego złoża węgla brunatnego Gostyń (informacje z protokołu Najwyższej Izby Kontroli). Istnieją zatem rozbieżności w tej kwestii pomiędzy organami geologicznymi różnego stopnia. W przypadku złoża Oczkowice należy wskazać, iż Gmina Krobia wraz z innymi samorządami cały czas kwestionuje na drodze prawnej (sprawa rozpatrywana w Naczelnym Sądzie Administracyjnym) kwestie zatwierdzenia złoża decyzją Ministra Środowiska w grudniu 2014 roku, uważając między innymi dokumentację potrzebną do zatwierdzenia złoża za niewiarygodną i nierzetelną. Wpisanie zatem do studium złoża według władz samorządowych, na podstawie dokumentacji geologicznej o niskiej wiarygodności mogłoby spowodować wprowadzenie w błąd ewentualne podmioty gospodarcze, które mogłyby z tego tytułu ponieść szkody ekonomiczne, a społeczeństwo całego regionu południowej wielkopolski nieodwracalne szkody zarówno ekonomiczne, jak i również społeczne. Ponadto znaczna część złoża Oczkowice położona jest na obszarze ujętego złoża Krobia - Poniec.¹

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego spełnia określone prawem wymogi. W ostatniej zmianie studium

¹ Zmiana dokumentu wprowadzona w wyniku weryfikacji po odbiorze dokumentu w dniu 31 sierpnia 2018 r.

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia, do której przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krobi Nr VII/43/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia, zatwierdzoną uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r., zostały określone potrzeby i możliwości rozwoju gminy, co zostało dokonane na podstawie wykonanej analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, prognozy demograficznej, określenia możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenu. Zasadnicza część uwarunkowań opracowana na potrzeby studium w 1999 roku wraz z opracowanymi ww. analizami, pozostaje w znacznym stopniu aktualna, za wyjątkiem wskazania brakujących udokumentowanych złóż kopalin.

Z prognozy demograficznej wynika, że w 2035 r. liczba mieszkańców gminy wyniesie 12304 osoby, natomiast obecne rezerwy terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej umożliwiają osiedlenie dodatkowych 10 758 osób. W chwili obecnej gmina Krobia posiada, w obowiązującym studium, znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, istotnie przekraczające zapotrzebowanie wynikające ze sporządzonej prognozy demograficznej. Zatem, w chwili obecnej nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów dla potrzeb rozwoju zabudowy. W studium zostały wyznaczone wystarczające rezerwy terenów działalności gospodarczej – łączna powierzchnia terenów działalności gospodarczej wynosi około 234 ha.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

- następuje istotna zmiana uwarunkowań,
- pojawia się nowa koncepcja polityki przestrzennej,
- realizacja obecnie założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

WNIOSKI

- Studium wymaga zmian w zakresie uaktualnienia polityki przestrzennej realizowanej na terenie gminy w oparciu

- o wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- W Studium należy wprowadzić brakujące obszary udokumentowanych złóż kopalin zgodnie powyższymi тезami

4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze miasta i gminy Krobia obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), a mianowicie:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów : miasto Krobia – część wschodnia, miasto Krobia – działka o nr ewid. 195/2, Bukownica – działka o nr ewid. 206, Domachowo – działki o nr ewid. 12, 340 oraz części dz. 23/34,213,344,353, Kuczyna – działka o nr ewid. 170, Potarzyca – działka o nr ewid. 227, Stara Krobia – działka o nr ewid. 129/5 oraz części dz. 125, 184, 190/2, 465, 530, 617 Sułkowice – działka o nr ewid. 224, Żychlewo – działki o nr ewid. 202/1, 216, 485, 486 oraz części dz. 201, 424, przyjęty uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 maja 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2003 r., Nr 131, poz. 2462 z dnia 2003-08-01),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 372, 373, 374, 375, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 390/1, 391/1, 392, 469 przy ulicy Polnej w Krobi, przyjęty uchwałą Nr XIV/91/2003 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 15 grudnia 2003 r (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2004 r., Nr 4, poz. 94 z dnia 2004-01-21).

Ponadto na obszarze miasta i gminy Krobia obowiązują dwadzieścia dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Zachód - Centrum, przyjęty uchwałą Nr XLVI/319/2006 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 6 lipca 2006 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2006 r., Nr 137, poz. 3361 z dnia 2006-09-01),
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 195/2 przy ulicy Zachodniej w Krobi, przyjęty uchwałą Nr XLIX/336/2006 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 3 października 2006 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2006 r., Nr 192, poz. 4499 z dnia 2006-12-11),
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy rozjeździe zachodniej obwodnicy miasta Krobia i ulicy Poznańskiej, przyjęty uchwałą Nr VIII/35/2007 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 30 kwietnia 2007 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2007 r., Nr 98, poz. 2409 z dnia 2007-06-29),
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia - Tereny Sportowe i Rekreacyjne, przyjęty uchwałą Nr XLII/342/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 6 z dnia 2010-01-08),
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kuczyna 1, przyjęty uchwałą Nr XLII/343/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 7 z dnia 2010-01-08),
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ścieżka Rowerowa Krobia - Pudliszki, przyjęty uchwałą Nr XLII/344/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 8 z dnia 2010-01-08),
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Farma Wiatrowa Krobia Południe, przyjęty uchwałą Nr XLII/345/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia

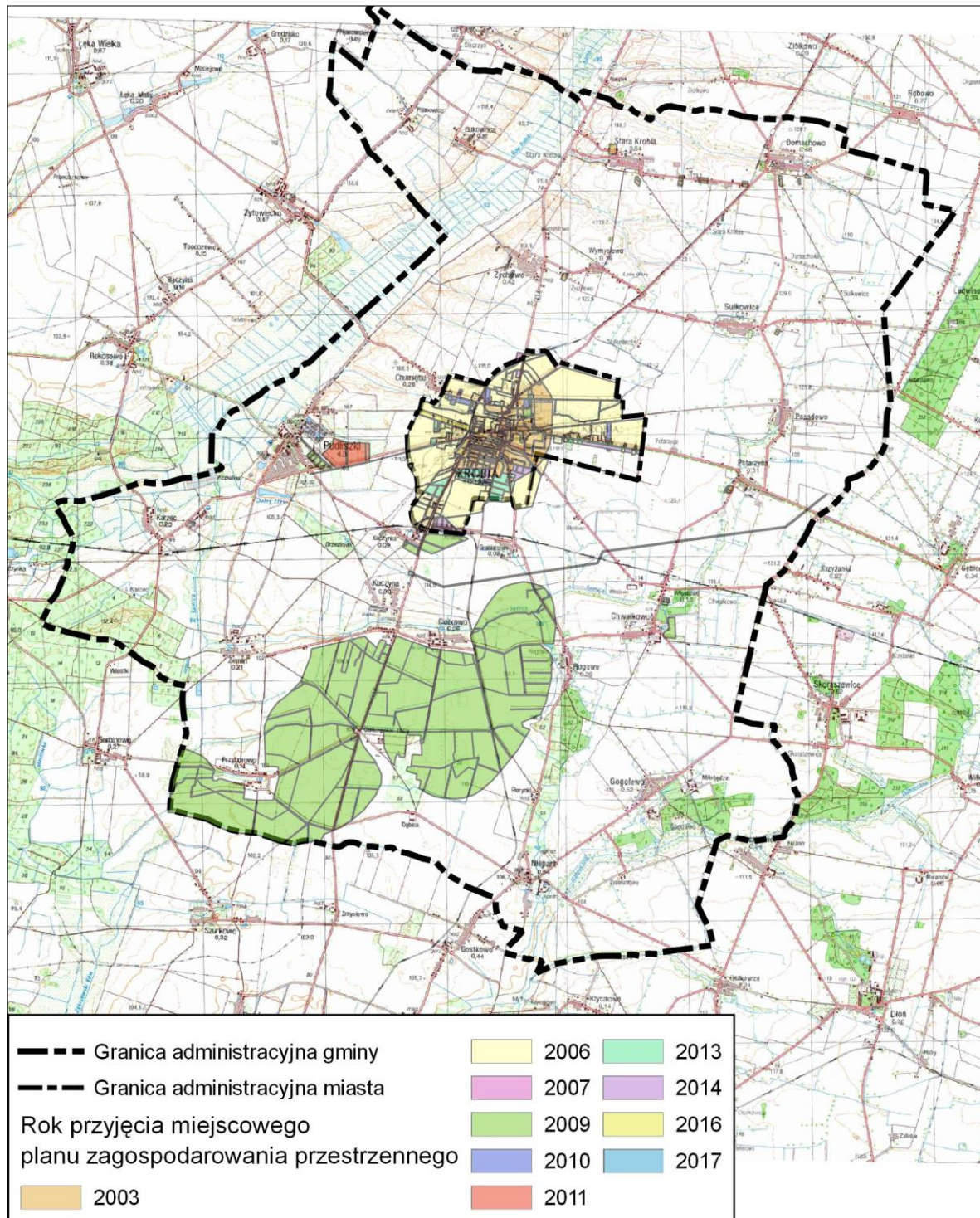
- 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 9 z dnia 2010-01-08),
- 10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 1, przyjęty uchwałą Nr XLIV/365/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 48, poz. 1115 z dnia 2010-03-15),
 - 11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chwałkowo 1, przyjęty uchwałą Nr XLIV/366/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 48, poz. 1116 z dnia 2010-03-15),
 - 12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kuczynka 1, przyjęty uchwałą Nr XLIV/367/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 48, poz. 1117 z dnia 2010-03-15),
 - 13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto III, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/390/2010 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 marca 2010 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 117, poz. 2197 z dnia 2010-06-15),
 - 14) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto IV, przyjęty uchwałą Nr XLIX/398/2010 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 kwietnia 2010 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 137, poz. 2629 z dnia 2010-07-16),
 - 15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 2 - Strefa Aktywacji Gospodarczej, przyjęty uchwałą Nr VII/41/2011 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 marca 2011 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2011 r., Nr 148, poz. 2371 z dnia 2011-05-27),
 - 16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto V, przyjęty uchwałą Nr XXXV/274/2013 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 maja 2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2013 r., poz. 4349 z dnia 2013-07-09),
 - 17) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VI, przyjęty uchwałą Nr XXXVI/286/2013 Rady

- Miejskiej w Krobi z dnia 26 czerwca 2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2013 r., poz. 5008 z dnia 2013-08-28),
- 18) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VII, przyjęty uchwałą Nr II/9/2014 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 10 grudnia 2014 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2015 r., poz. 308 z dnia 2015-01-19),
- 19) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Powstańców Wielkopolskich w Krobi, przyjęty uchwałą Nr XXVI/221/2016 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2016 r., poz. 7631 z dnia 2016-12-06),
- 20) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi, przyjęty uchwałą Nr XXVI/222/2016 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2016 r., poz. 7835 z dnia 2016-12-09),
- 21) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym 635/5 położonej w Krobi, przyjęta uchwałą Nr XXVI/223/2016 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2016 r., poz. 7836 z dnia 2016-12-09),
- 22) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii elektroenergetycznej 110 kV przebiegającej przez obręby ewidencyjne: Kuczyna, Grabianowo, Chwałkowo i Potarzyca, przyjęty uchwałą Nr XXXII/273/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 9 maja 2017 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2017 r., poz. 3935 z dnia 2017-05-16),
- 23) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii elektroenergetycznej 110 kV przebiegającej przez obręby ewidencyjne: Chwałkowo, Potarzyca i Posadowo, przyjęty uchwałą Nr XXXIV/292/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 czerwca 2017 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2017 r., poz. 4802 z dnia 2017-06-26),
- 24) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym

1534/4 oraz części działki o numerze ewidencyjnym 1561 położonych w Krobi, przyjęta uchwała Nr XXXVI/320/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 20 września 2017 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2017 r., poz. 6221 z dnia 2017-10-03).

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Krobi uchwaliła siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pięć przyjętych uchwał dotyczyło terenu miasta Krobia, na obszarze którego obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszary, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania wraz z określeniem roku uchwalenia przez Radę Miejską w Krobi przedstawia rycina 1.

Rycina 1. Rozmieszczenie obszarów z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Krobi podjęła kolejnych sześć uchwał dotyczących opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej opracowywany jest:

- 1) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek położonych w obrębach ewidencyjnych: Chumiętki, Potarzyca, Wymysłowo i Żychlewo do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/45/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek położonych w obrębach ewidencyjnych: Chumiętki, Potarzyca, Wymysłowo i Żychlewo. Plan obejmuje część działki o numerze 103/3 położonej w obrębie ewidencyjnym Chumiętki, działki o numerze 317 oraz części działki o numerze 338 położonych w obrębie ewidencyjnym Potarzyca, działki o numerze 85/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Wymysłowo, działek o numerach 431, 433 i 473/1 oraz części działek o numerach 476/2, 474, 473/2, 468, 434, 432, 430, 429, 428, 427, 426, 425 położonych w obrębie ewidencyjnym Żychlewo. Powierzchnia opracowania planu wynosi 4,82 hektara,
- 2) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Ogrodową i Poniecką w Krobi do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV/212/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Ogrodową i Poniecką w Krobi. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicą Ogrodową, ulicą Poniecką oraz granicą miasta Krobia. Powierzchnia opracowania planu wynosi 33,36 hektara,
- 3) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/297/2017 z dnia 17 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi. Plan obejmuje obszar część obszaru przy ulicy Harcerskiej w Krobi ograniczonego od strony

północnej zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ulicy Św. Ducha i ulicy Powstańców Wielkopolskich w Krobi, natomiast od strony południowej zabudową mieszkaniową przy ulicy Grunwaldzkiej w Krobi. Powierzchnia opracowania planu wynosi 1,32 hektara,

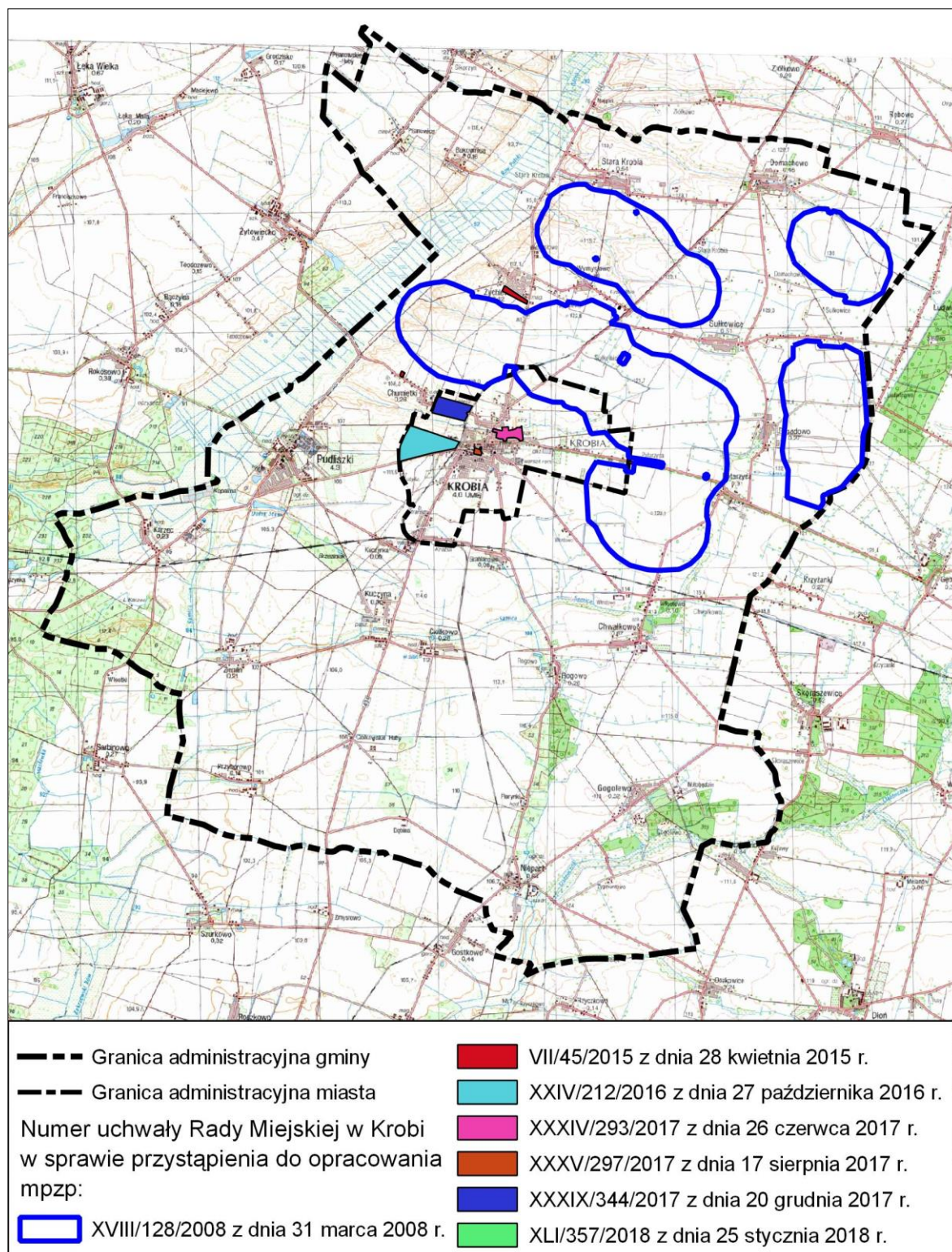
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Centrum - Tereny Usług Publicznych do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIV/293/2017 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krobia Centrum - Tereny Usług Publicznych. Plan obejmuje obszar targowiska miejskiego, Wyspy Kasztelańskiej, boiska sportowego, Przedszkola Samorządowego „Pod Świerkami” w Krobi, Szkoły Podstawowej im. prof. Józefa Zwierzyckiego w Krobi, Zespołu Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych im. Ziemi Krobskiej w Krobi, części terenu po północnej stronie Rowu Krobskiego, tereny dróg publicznych oraz fragment Rowu Krobskiego. Powierzchnia opracowania planu wynosi 7,93 hektara.
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Adama Mickiewicza w Krobi do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIX/344/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Adama Mickiewicza w Krobi. Plan obejmuje obszar położony przy ulicy Adama Mickiewicza w Krobi ograniczony od strony wschodniej drogą wojewódzką nr 434, od strony zachodniej zabudową miejscowości Chumiętki, natomiast od strony północnej i południowej terenami upraw polowych. Powierzchnia opracowania planu wynosi 16,30 hektara,
- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 1133 położonej w Krobi do której przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLI/357/2018 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 1133 położonej w Krobi. Plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 1133 położoną przy ulicy Jutrosińskiej w Krobi. Powierzchnia opracowania planu wynosi 0,03 hektara.

Oprócz wyżej wymienionych sześciu planów opracowywany jest jeszcze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Farma Wiatrowa Krobia Północ do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVIII/128/2008 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Farma Wiatrowa Krobia Północ. Plan obejmuje część gruntów położonych w obrębach ewidencyjnych: Chwałkowo, Domachowo, Krobia, Posadowo, Potarzyca, Stara Krobia, Sułkowice, Wymysłowo, Żychlewo o łącznej powierzchni około 2145 hektarów.

Obszary dla których opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przedstawia rycina 2.

Rycina 2. Rozmieszczenie obszarów dla których podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



W dniu 30 czerwca 2018 r. 16,0% powierzchni gminy Krobia posiadało obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta Krobia (o powierzchni 705

ha) aż 99% powierzchni gruntów posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie trwają prace związane z opracowaniem siedmiu miejscowych planów o łącznej powierzchni 2204 ha, z czego 59 ha znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Po ich zakończeniu udział terenów z opracowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będzie wynosił 32,5% ogólnej powierzchni gminy.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego najczęściej wyznaczonych jest terenów rolnych (terenów z zakazem zabudowy) jak również terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oraz terenów rolniczych (terenów rolniczych na których można zlokalizować siłownie wiatrowe). Natomiast spośród terenów inwestycyjnych (terenów przeznaczonych pod zabudowę) najczęściej gruntów przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz komunikację. Na obszarze miasta najczęściej terenów przeznaczonych jest pod tereny rolnicze (bez zabudowy). Spośród terenów inwestycyjnych (terenów przeznaczonych pod zabudowę) najczęściej gruntów przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, komunikację oraz działalność produkcyjno-usługową. Rodzaj funkcji oraz wielkość terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawia tablica 1.

Tablica 1. Rodzaj funkcji (terenów) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Rodzaj funkcji (terenów) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obszary gminy posiadające obowiązujące mpzp	Obszary miasta posiadające obowiązujące mpzp	Obszary wiejskie posiadające obowiązujące mpzp
	(w hektarach)		
MN	144,3	134,3	10,0
MW	4,9	4,9	0,0
MB	6,9	6,9	0,0
MK	16,7	16,7	0,0
MN/U	10,8	10,8	0,0
P	40,4	0,0	40,4
U/P	36,1	36,1	0,0
U	27,5	14,1	13,4
U-publiczne	7,7	7,7	0,0

KD-GP	9,7	3,7	6,0
KD-Z	18,9	14,6	4,3
KD-L	2,7	2,7	0,0
KD-D	41,3	28,1	13,1
KDW	15,3	4,3	11,0
komunikacja inne	2,8	0,4	2,4
E/R	525,6	0,0	525,6
infrastruktura	17,6	2,8	14,7
RM	10,8	10,8	0,0
RPO	5,0	0,8	4,2
RO	22,9	19,4	3,4
R	1060,5	340,6	719,9
WS	11,8	3,6	8,3
ZC	5,3	5,3	0,0
ZL	7,6	0,0	7,6
ZP	7,4	7,4	0,0

Spośród wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych najczęściej niezabudowanych jest terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów przemysłowych (terenów produkcji, baz i składów), co przedstawia tablica 2.

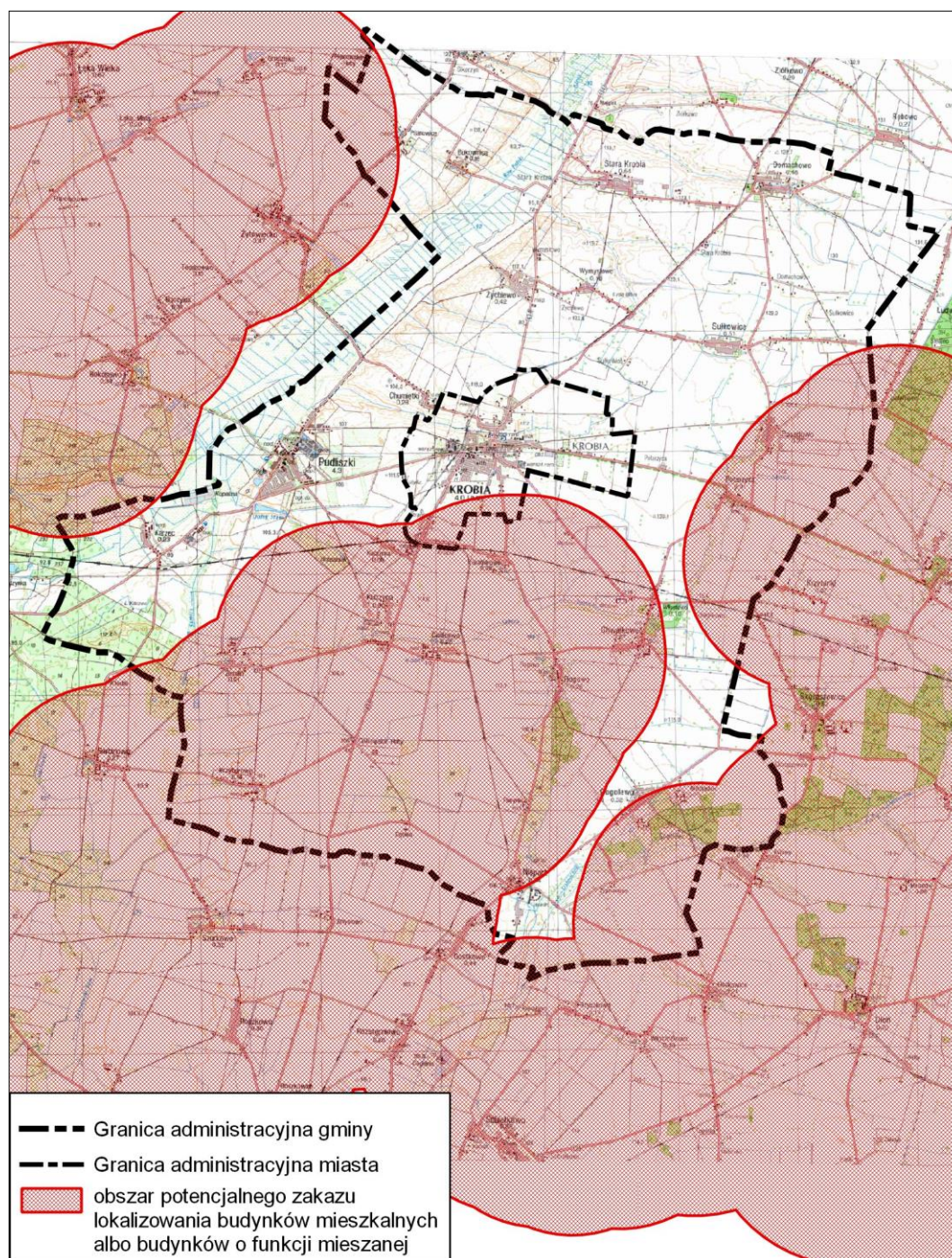
Tablica 2. Tereny rozwojowe niezabudowane wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Rodzaj funkcji (terenów) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obszar gminy	Obszar miasta	Obszary wiejskie
	w hektarach		
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	68,0	59,9	8,1
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,9	0,9	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	3,5	3,5	0
Tereny usług	18,6	5,2	13,4
Tereny działalności produkcyjno-usługowej	24,4	24,4	0
Tereny produkcji, baz i składów	40,1	0	40,1

Część terenów posiadających obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest nadal terenem niezabudowanym (niezagospodarowanym). Spośród terenów produkcji, baz i składów, aż 99% powierzchni tych terenów nadal jest niezagospodarowanych – użytkowanych rolniczo. Podobnie sytuacja wygląda z terenami usług oraz z terenami działalności produkcyjno-usługowej, gdzie 68% powierzchni tych terenów nadal jest niezagospodarowanych. Spośród wyznaczonych w planach miejscowych 144 hektarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aż 68 hektarów jest nadal terenami niezagospodarowanymi, co stanowi 47% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenie gminy Krobia jak i na terenach gmin sąsiednich obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczone są miejsca lokalizowania odnawialnych źródeł energii tj. elektrowni wiatrowych. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz. 961 ze zmianami) wprowadza ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy. Odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane, zgodnie z art. 4. ust. 1. pkt 2 ww. ustawy, budynki mieszkalne albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych część terenu gminy Krobia może zostać pozbawiona możliwości lokalizowania nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Rozmieszczenie terenów na których w przyszłości będzie obowiązywał zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa przedstawia rycina 3.

Rycina 3. Rozmieszczenie terenów z ograniczeniami w lokalizowaniu budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej



WNIOSKI

- Biorąc pod uwagę fakt, że dwa obowiązujące plany zostały wykonane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami)

w przyszłości mogą być konieczne kolejne opracowania zmiany planów miejscowych ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także wskutek zmieniających się przepisów prawa. Plany te obejmując obszar przekraczający granice administracyjne miasta Krobia zawierają zgeneralizowane ustalenia dla wszystkich rodzajów przeznaczeń terenów. Zapisane w nich parametry, wskaźniki kształtowania nowej zabudowy gwarantują ochronę ładu przestrzennego i jednocześnie pozwalają na wydawanie właściwym organom decyzji administracyjnych pozwolenia na budowę. Z uwagi na skalę tych opracowań należy w uzasadnionych stanem faktycznym przypadkach przystępować do ich zmiany. W chwili obecnej nie można i nie ma potrzeby określenia precyzyjnego terminu i szczegółowego zakresu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Ograniczyć opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wyznaczają nowe tereny inwestycyjne oraz komunikacyjne. Nowe tereny rozwojowe powinny być wyznaczane w miejscach umożliwiających zapewnienie obsługi komunikacyjnej z terenów istniejących dróg publicznych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- Należy dążyć do zagospodarowania obecnie wyznaczonych terenów rozwojowych gminy.
- Kreując politykę przestrzenną na obszarze miasta i gminy należy ograniczać rozpraszanie zabudowy.
- Rozważyć, w okresie do 16 lipca 2022 roku, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych od elektrowni wiatrowej w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej.

5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. Analizę tę sporządzono na podstawie wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Z rejestru wydawanych decyzji dotyczących pozwoleń na budowę wyłączono decyzje dotyczące rozbiórek.

5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

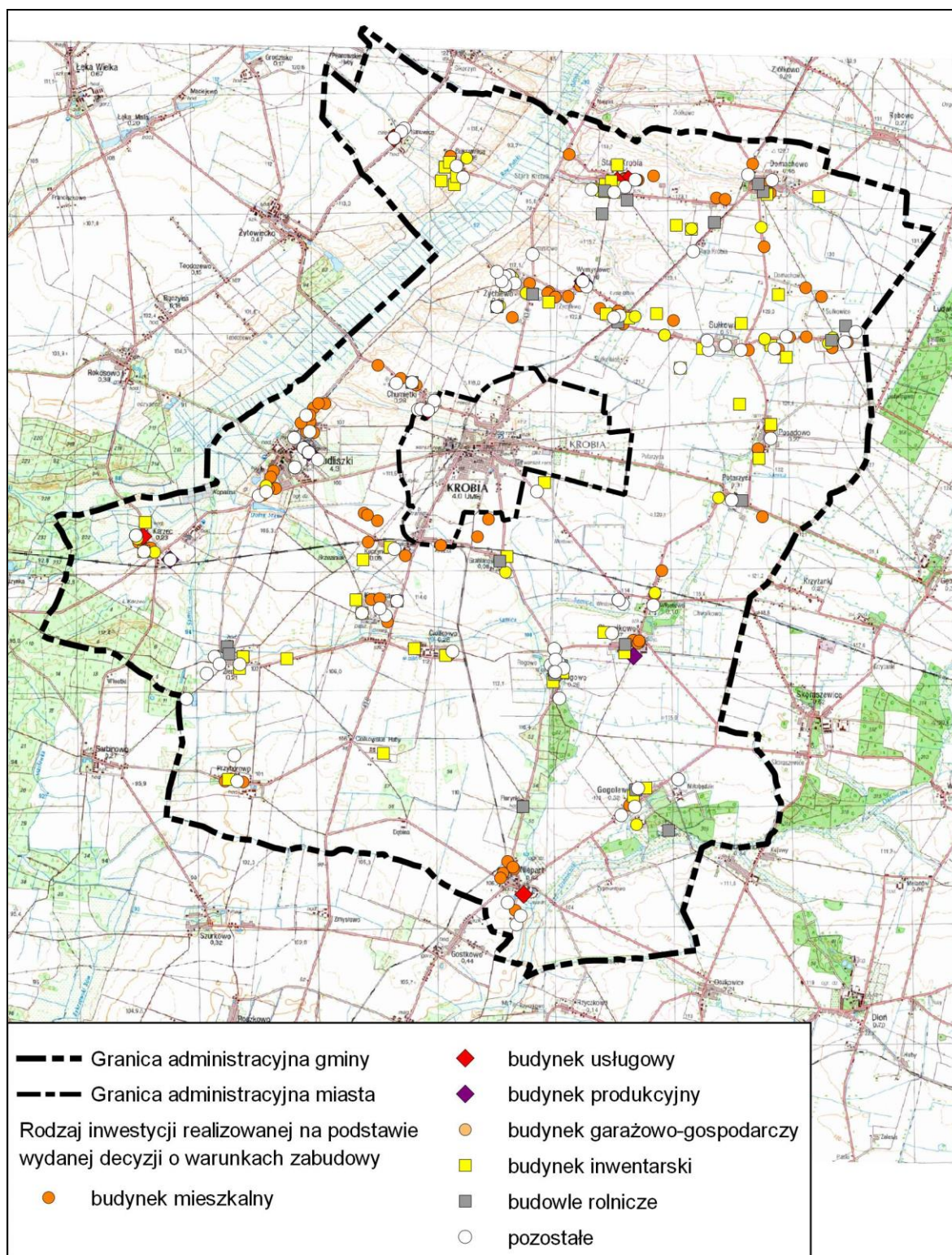
Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na obszarach gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę. W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. Burmistrz Krobi wydał 324 decyzje o warunkach zabudowy. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach przedstawia tablica 3, a ich rozkład przestrzenny rycina 4.

Tablica 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r.

Rok	Liczba decyzji o warunkach zabudowy
2014	81
2015	77
2016	105
2017	61
ŁĄCZNIE	324

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Pudliszki, Sułkowice, Stara Krobia. Łącznie w tych trzech obrębach ewidencyjnych wydano 102 decyzje, co stanowi 31% ogółu wydanych decyzji w analizowanym czasie. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach przedstawia tablica 4.

Rycina 4. Rozmieszczenie działek dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy



Tablica 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg obrębów ewidencyjnych

Obręb ewidencyjny	Liczba decyzji o warunkach zabudowy			
	Ogółem	w tym dotyczących budowy nowych obiektów		
		mieszkalnych	produkcyjnych i usługowych	inwentarskich
Bukownica	15	2	–	6
Chumiętki	15	3	1	2
Chwałkowo	20	4	–	3
Ciołkowo	6	1	–	1
Domachowo	18	5	–	2
Gogolewo	12	–	–	1
Grabianowo	5	2	–	1
Karzec	14	1	1	2
Krobia	1	1	–	–
Kuczyna	18	4	–	2
Niepart	12	5	1	–
Posadowo	9	3	–	1
Potarzyca	4	–	–	–
Przyborowo	5	–	–	1
Pudliszki	36	13	–	–
Rogowo	12	–	–	–
Stara Krobia	31	8	1	3
Sułkowice	35	9	–	6
Wymysłowo	21	4	2	1
Ziemlin	11	–	–	2
Żychlewo	24	5	–	3
ŁĄCZNIE	324	70	6	37

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budowy nowych obiektów – 72,8% wydanych decyzji. Na kolejnym miejscu pod względem liczby wydanych decyzji znalazły się decyzje dotyczące rozbudowy (14,8% wydanych decyzji) oraz przebudowy (6,1% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tablica 5.

Tablica 5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg rodzajów inwestycji

Rodzajów inwestycji	Liczba decyzji o warunkach zabudowy
Budowa	236
Przebudowa	20
Rozbudowa	48
Zmiana sposobu użytkowania	8
Nadbudowa	5
Inne	7
ŁĄCZNIE	324

Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie budynków mieszkalnych (33,3% wydanych decyzji), budynków inwentarskich (15,7% wydanych decyzji) oraz budynków gospodarczych (9,6% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tablica 6.

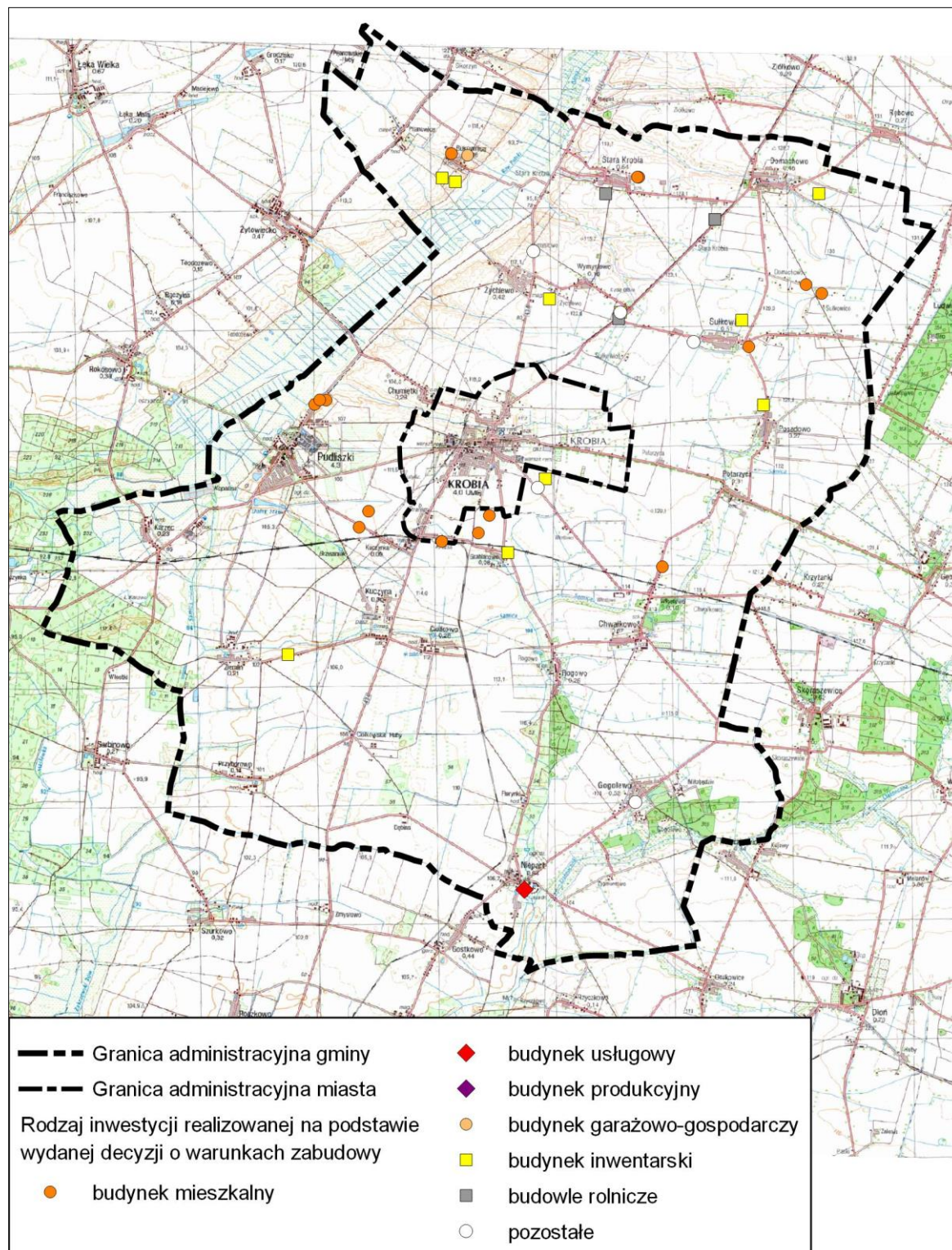
Tablica 6. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg rodzaju budynków

Rodzaj inwestycji	Liczba decyzji o warunkach zabudowy	
	ogółem	dotycząca budowy nowych obiektów
Budynek mieszkalny jednorodzinny	108	70
Wiaty rolnicze	8	8
Budynek inwentarski	51	37
Budynek usługowy	7	4
Budynek gospodarczy	31	27
Budynek garażowy w zabudowie mieszkalnej	9	9
Budynek garażowy w zabudowie zagrodowej	9	5
Budynek produkcyjny	5	2
Budynek garażowo-gospodarczy	24	20
Przydomowa infrastruktura (m.in. przydomowe oczyszczalnie	12	12

ścieków)		
Budowle rolnicze, płyty obornikowe, silosy, okólniki	24	24
Infrastruktura, place, drogi, rowy	13	5
Budynek magazynowy	7	1
Wiata	5	5
Inne	11	7
ŁĄCZNIE	324	236

Spośród wydanych przez Burmistrza Krobi 324 decyzji o warunkach zabudowy, aż 39 decyzji jest niezgodnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia. Rozmieszczenie tych decyzji przedstawia rycina 5.

Rycina 5. Rozmieszczenie działek dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia



WNIOSKI

- Na obszarze gminy Krobia najczęściej wydanych przez Burmistrza Krobi decyzji o warunkach zabudowy dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nowych).
- W kierunkach rozwoju przestrzennego gminy Krobia określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia należy uwzględnić wydane decyzje o warunkach zabudowy, które nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w Studium.
- Dla terenów dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia należy dokonać stosownych korekt dla tych terenów jak i ewentualnie terenów sąsiednich.

5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym

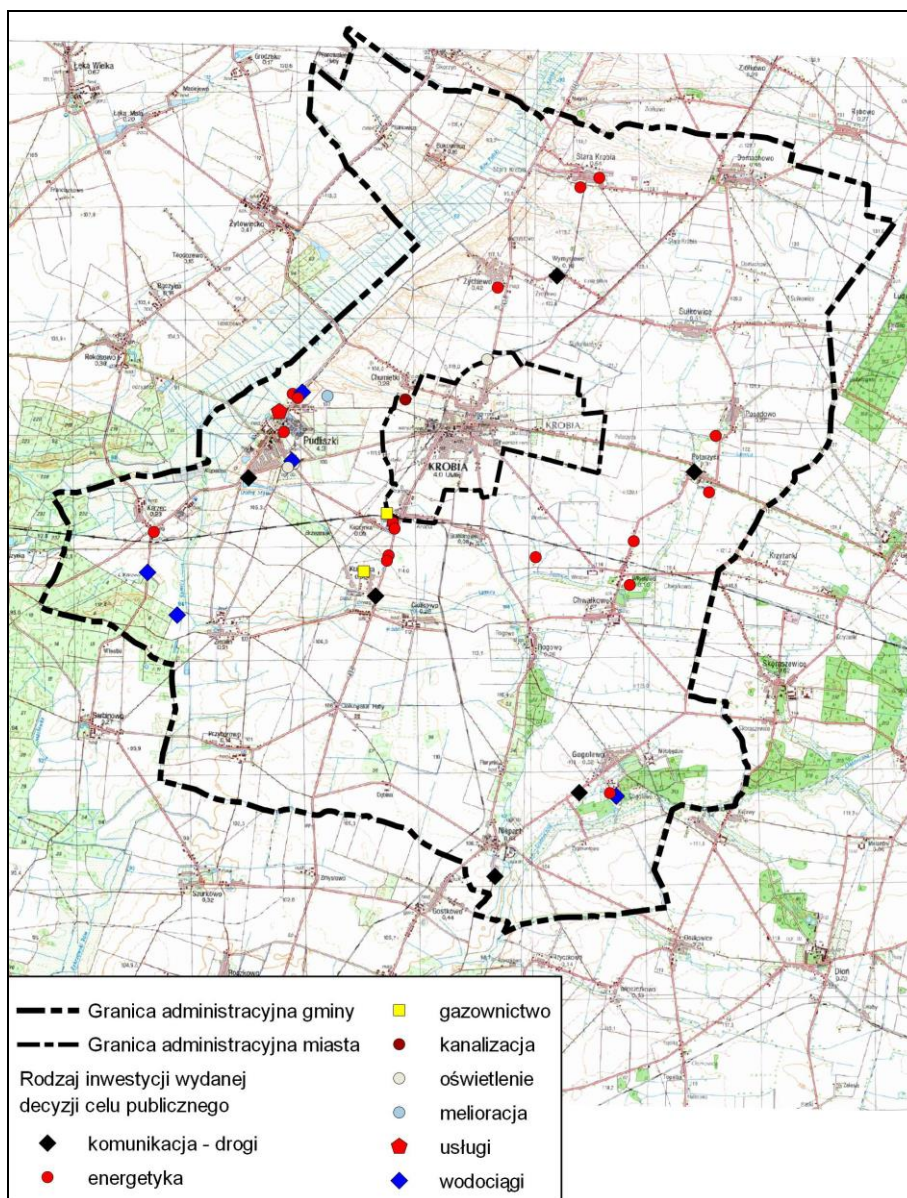
W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. Burmistrz Krobi wydał 37 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Liczbę wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach przedstawia tablica 7, a ich rozkład przestrzenny rycina 6. Ponad połowa wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w analizowanym okresie) została wydana w roku 2017.

Tablica 7. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r.

Rok	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
2014	8
2015	5
2016	5
2017	19
ŁĄCZNIE	37

Rycina 6. Rozmieszczenie działek dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego



Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Pudliszki, Kuczyna oraz Gogolewo. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach przedstawia tablica 8.

Tablica 8. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg obrębów ewidencyjnych

Obręb ewidencyjny	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
Chumiętki	1
Chumiętki/Pudliszki	1
Chwałkowo	2
Chwałkowo/Grabianowo	1
Gogolewo	3
Karzec	2
Karzec/Ziemlin	1
Kuczyna	7
Niepart	1
Posadowo	1
Potarzyca	1
Potarzyca/Posadowo	1
Pudliszki	9
Stara Krobia	2
Wymysłowo	1
Ziemlin	1
Żychlewo	2
ŁĄCZNIE	37

Najwięcej wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyło budowy nowych obiektów – 80% wydanych decyzji. Szczegółowe zestawienie przedstawia tablica 9.

Tablica 9. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg rodzajów inwestycji

Rodzajów inwestycji	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
Budowa	31
Przebudowa	2
Rozbudowa	4
ŁĄCZNIE	37

Najwięcej wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyło infrastruktury energetycznej (46% wydanych decyzji), wodociągowej (16% wydanych decyzji) i sieci drogowej (16% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tablica 10.

Tablica 10. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg przedmiotu inwestycji

Przedmiot inwestycji	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
energetyka	17
drogi	6
wodociągi	6
oświetlenie	3
gazownictwo	2
kanalizacja	1
inne	2
ŁĄCZNIE	37

5.3. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku na terenach zamkniętych Wojewoda Wielkopolski wydał dwie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Pierwsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych została wydana w 2015 roku i dotyczyła budowy obiektu radiokomunikacyjnego na terenie działki numer 82/7 w obrębie Krobia. Natomiast druga decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

na terenach zamkniętych została wydana w 2017 roku i dotyczyła budowy odcinka rozdzielczej sieci wodociągowej na terenie działki numer 180, 181, 182, 183 w obrębie Karzec.

5.4. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy

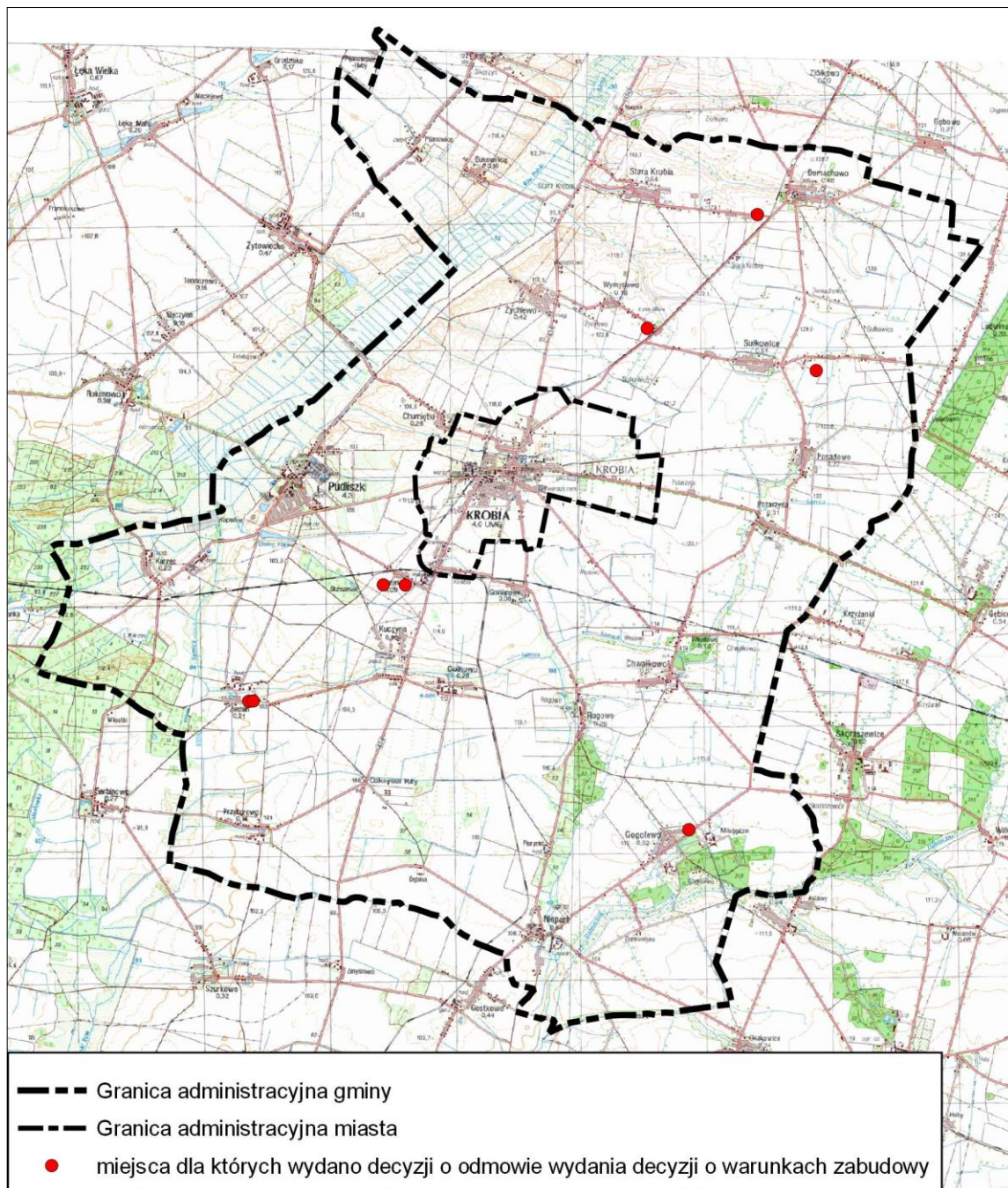
W analizowanym okresie tj. od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku wydano osiem odmownych decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania hali namiotowej na halę namiotową, w której prowadzona będzie działalność gospodarcza polegająca na sprzedaży hurtowej maszyn i urządzeń rolniczych na działce o numerze ewidencyjnym 23/32 położonej w obrębie geodezyjnym Domachowo – odmowa ze względu na konieczność uzyskania dla wnioskowanych terenów zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, która może zostać uzyskana tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 2) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowe na działce o numerze ewidencyjnym 85/6 położonej w obrębie geodezyjnym Wymysłowo – odmowa ze względu na konieczność uzyskania dla wnioskowanych terenów zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, która może zostać uzyskana tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 3) dla inwestycji polegającej na budowie obory na opasy do 60 DJP na działce o numerze ewidencyjnym 170 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna (miejscowość Kuczynka) – odmowa ze względu na konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- 4) dla inwestycji polegającej na budowie 2 chlewni na działce o numerze ewidencyjnym 181 położonej w obrębie geodezyjnym Kuczyna (miejscowość Kuczynka) – odmowa ze względu na konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

- 5) dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania stodoły i szopy garażowej na tuczarnie na terenie działek o numerach ewidencyjnych 70/2 i 72 położonych w obrębie geodezyjnym Ziemiń - odmowa ze względu na konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- 6) dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania stodoły na tuczarnię na terenie działki o numerze ewidencyjnym 72 położonej w obrębie geodezyjnym Ziemiń - odmowa ze względu na konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- 7) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce o numerze ewidencyjnym 202/2 położonej w obrębie geodezyjnym Sułkowice - odmowa ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, która może zostać uzyskana tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 8) dla inwestycji polegającej na rozbudowie 2 chlewni o 10 i 27 DJP na terenie działek o numerach ewidencyjnych 346 i 347 położonych w obrębie geodezyjnym Gogolewo - odmowa ze względu na konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Rozkład przestrzenny terenów dla których odmówiono wydania decyzje o warunkach zabudowy przedstawia rycina 7.

Rycina 7. Rozmieszczenie działek dla których wydano decyzje o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy



WNIOSKI

- Działka nr 85/6 położona w obrębie geodezyjnym Wymysłowo znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz baz i składów i przeznaczona jest w obowiązującym Studium pod tereny mieszkaniowo - gospodarcze i usługowe. Dla działki tej opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w ramach miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek położonych w obrębach ewidencyjnych: Chumiętka, Potarzyca, Wymysłowo i Żychlewo do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/45/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek położonych w obrębach ewidencyjnych: Chumiętka, Potarzyca, Wymysłowo i Żychlewo,

- Działka nr 202/2 położonej w obrębie geodezyjnym Sułkowice znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i w części południowej przeznaczona jest w obowiązującym Studium pod tereny mieszkaniowo - gospodarcze i usługowe, zatem dla działki tej można opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym zostanie uzyskania m. in. zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5.5. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę

Na obszarach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach posiadających ważne decyzje o warunkach zabudowy, wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę. Liczba wydanych decyzji przez Starostę Gostyńskiego w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wyniosła 369. Liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych latach przedstawia tablica 11, a ich rozkład przestrzenny przedstawia rycina 8.

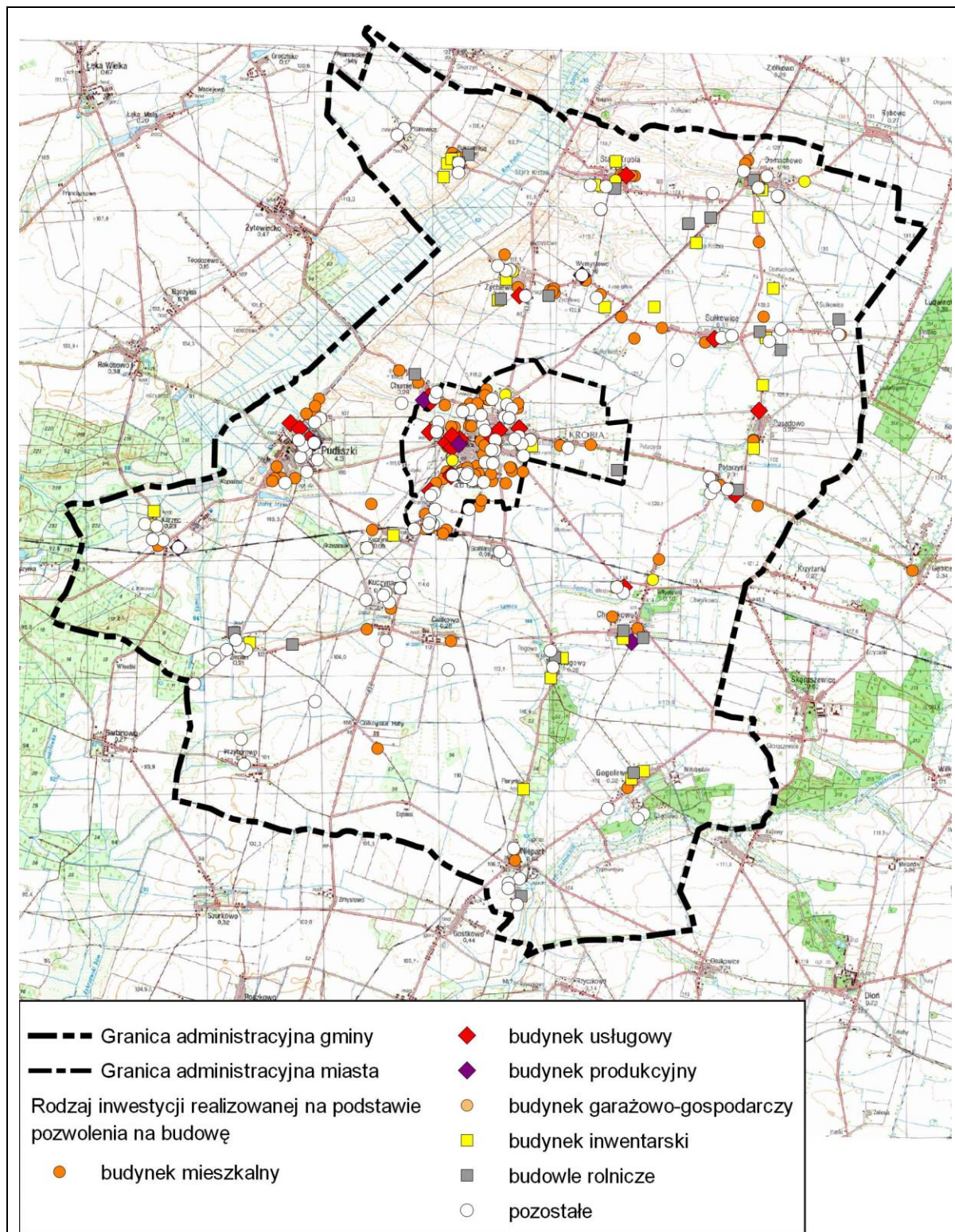
Tablica 11. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r.

Rok	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym dot. infrastruktury technicznej
2014	77	9
2015	93	17
2016	103	12
2017	96	12
ŁĄCZNIE	369	50

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Krobia, Pudliszki,

Potarzyca, Stara Krobia. Liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach przedstawia tablica 12.

Rycina 8. Rozmieszczenie działek dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę



Tablica 12. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg obszarów ewidencyjnych

Obszar ewidencyjny	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym dot. infrastruktury technicznej
Krobia	133	7
Bukownica	10	–
Chumietki	10	1
Chwałkowo	12	1
Ciołkowo	4	1
Domachowo	19	–
Gogolewo	8	2
Grabianowo	4	–
Karzec	12	1
Kuczyna	10	2
Kuczynka	3	–
Niepart	11	1
Pijanowice	2	–
Posadowo	7	–
Potarzyca	10	1
Przyborowo	3	2
Pudliszki	28	8
Rogowo	6	–
Stara Krobia	18	1
Sułkowice	19	–
Wymysłowo	10	1
Ziemlin	11	3
Żychlewo	19	–
ŁĄCZNIE	369	50

Pod względem rodzaju czynności najczęściej wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło budowy nowych obiektów – 68,1% wydanych decyzji. Na kolejnym miejscu pod względem liczby wydanych decyzji znalazły się decyzje dotyczące rozbudowy (13,6% wydanych decyzji) oraz przebudowy (10,6% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tablica 13.

Tablica 13. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg rodzajów inwestycji

Obręb ewidencyjny	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym dot. infrastruktury technicznej
Budowa	251	36
Przebudowa	39	4
Rozbudowa	50	6
Zmiana sposobu użytkowania	5	-
Nadbudowa	9	-
Rozbiórka	7	1
Remont	8	3
ŁĄCZNIE	369	50

Wydane decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyły głównie budynków mieszkalnych (48,1% wydanych decyzji), budynków gospodarczych (10,9% wydanych decyzji) oraz budynków inwentarskich (10,1% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tablica 14.

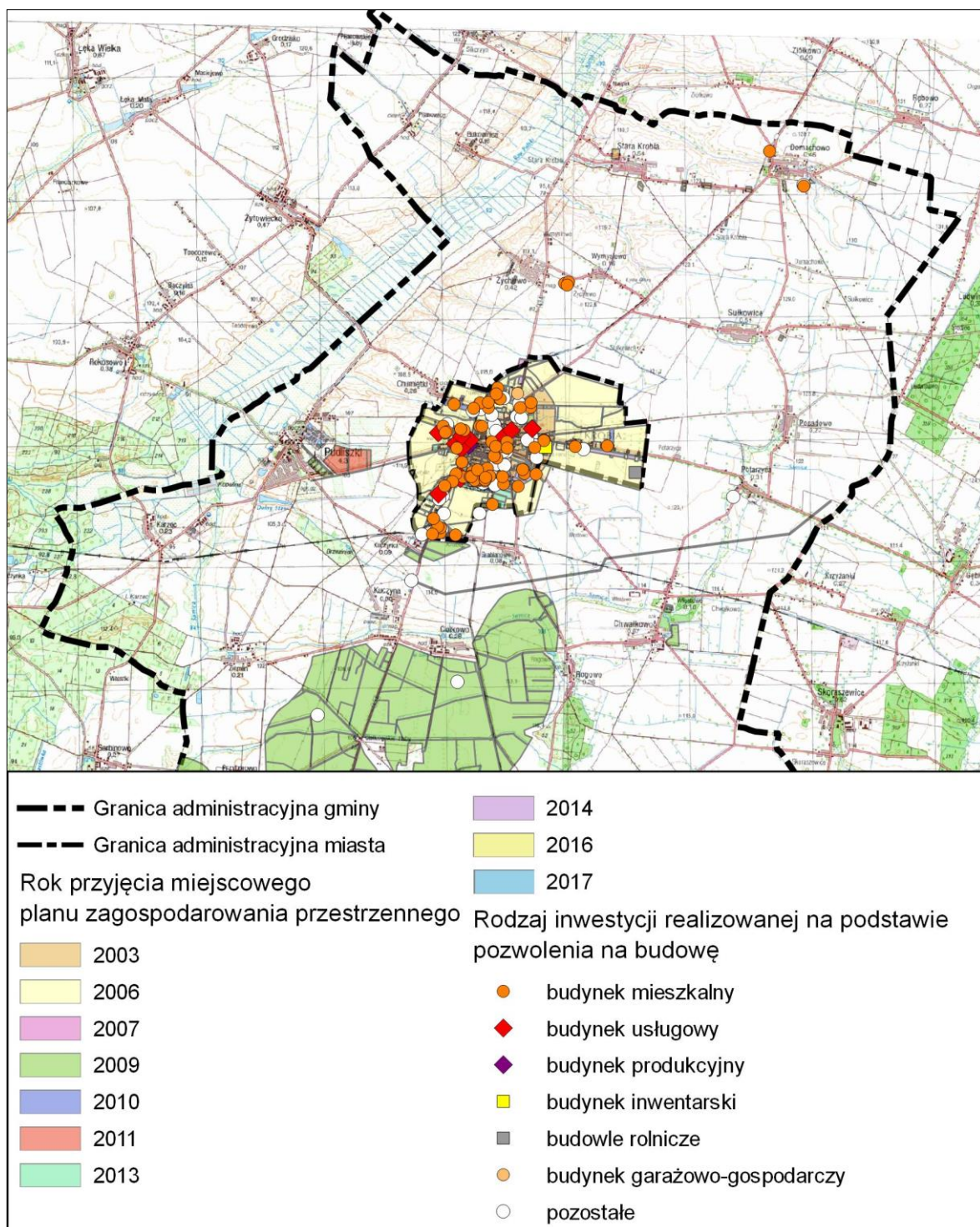
Tablica 14. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. wg rodzaju budynków

Rodzajów inwestycji	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym budowa nowych obiektów
Budynek mieszkalny jednorodzinny	131	91
Budynek mieszkalny wielorodzinny	3	-
Wiata	11	8
Budynki inwentarskie	35	19
Budynek usługowy	27	11
Budynek gospodarczy	33	20
Budynek garażowy w zabudowie mieszkalnej	7	7
Budynek garażowy w zabudowie zagrodowej	14	10
Budynek produkcyjny	7	3
Budynek magazynowy	7	5

Budynek garażowo-gospodarczy	14	6
Budowle rolnicze, płyty obornikowe, silosy, okólniki	27	26
Infrastruktura	50	36
Inne	3	-
ŁĄCZNIE	369	242

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. na obszarach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostało wydanych 140 decyzji o pozwoleniu na budowę, co stanowi około 38% ogółu wydanych w tym czasie decyzji. Spośród 140 wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, 50 decyzji dotyczyło budowy nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, 6 decyzji dotyczyło budowy nowych budynków usługowych, 1 decyzja dotyczyła budowy nowego budynku produkcyjnego. W analizowanym okresie, na obszarach, na których w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę, zostało wydanych 20 decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym 8 decyzji na budowę nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Rozkład przestrzenny wydanych decyzje o pozwoleniu na budowę na obszarach obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia rycina 9.

Rycina 9. Rozmieszczenie miejsc dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego



6. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROBIA

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. do Urzędu Miejskiego w Krobi wpłynęły trzy wnioski o opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia. Wszystkie złożone wnioski dotyczyły działek położonych na terenie miast Krobia, a szczegółową treść przedstawia tablica 15. Rozmieszczenie obszarów będących przedmiotem wniosku przedstawia rycina 10.

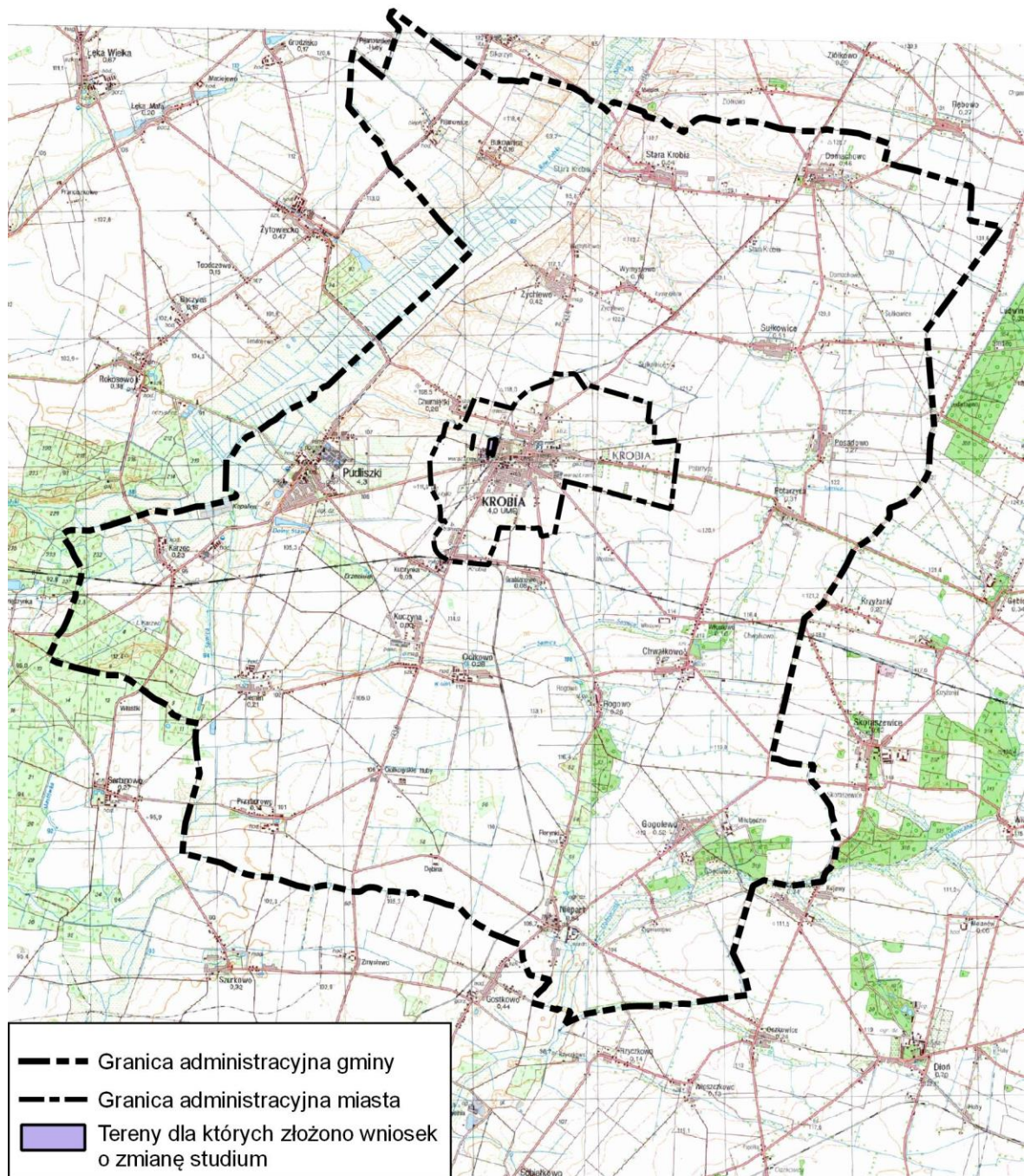
Tablica 15. Wnioski dotyczące opracowanie lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia

Lp.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego Studium...
1.	2014.12.09	1681, 1682, 1683/2, 1684/4 obręb Krobia	Przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej	MP R
2.	2014.12.12	1665 obręb Krobia	Zmiana studium	MP R
3.	2015.01.14	1684/2, 1685, 1686 obręb Krobia	Przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej	MP R

MP - tereny na których, preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze, o „drobnoziarnistej”, mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego - sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania)

R - tereny gospodarki rolnej.

Rycina 10. Rozmieszczenie obszarów będących przedmiotem wniosku o opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia



WNIOSKI

- w chwili obecnej ze względu na nadmiar terenów nie zainwestowanych nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych terenów inwestycyjnych.

7. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA NOWYCH BĄDŹ ZMIANY OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. do Urzędu Miejskiego w Krobi wpłynęło 99 wniosków o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków, bo aż 63,6% złożonych wniosków dotyczyło terenu miejscowości Przyborowo a szczególnie działek numer 87, 88, 89, 90 i 91 położonych w tym obrębie. Dodatkowo złożony został wniosek, który dotyczy tylko działek numer ewidencyjny 87, 88, 89, 90 i 91 położonych w tym obrębie Przyborowo. Wszystkie wnioski, w liczbie 63, dotyczące działek numer 87, 88, 89, 90 i 91 położonych w Przyborowie - odnoszą się do jednego problemu, a mianowicie ustalenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na ww. działkach. Na drugim miejscu, pod względem liczby złożonych wniosków, znalazł się obszar miasta Krobia, na teren którego złożono 31 wniosków. Po jednym wniosku złożono na tereny położone w sołectwach: Chwałkowo, Domachowo, Sułkowice, Potarzyca, Żychlewo. Najwięcej złożonych wniosków dotyczyło ustalenia zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (63,6% złożonych wniosków) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (we wnioskach w których precyzyjnie nie określono postulowanej funkcji przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodziną) - wnioski te stanowią 22,2% analizowanych wniosków. Kolejną grupę wniosków stanowią wnioski dotyczące zabudowy usługowej (5,1% wniosków) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (4,0% złożonych wniosków).

Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowych planów lub ich zmianę w podziale na obręby ewidencyjne i wnioskowane funkcje przedstawia tablica 16.

Tablica 16. Zestawienie wniosków o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według obrębów ewidencyjnych i wnioskowanych funkcji

Wnioskowana funkcja	Obręb ewidencyjny						
	Krobia	Chwałkowo	Doma-chowo	Przybo-rowo	Potar-zyca	Sułko-wice	Żychle-wo
mieszkaniowa jednorodzinna	18	1	-	-	1	1	1
mieszkaniowa wielorodzinna	1	-	-	-	-	-	-
mieszkaniową jednorodzinna z usługami	4	-	-	-	-	-	-
usługowa	5	-	-	-	-	-	-
zagrodowa	2	-	1	-	-	-	-
drogi	1	-	-	-	-	-	-
wprowadzenie ograniczeń	-	-		63	-	-	-
RAZEM	31	1	1	63	1	1	1

Spośród 99 analizowanych wniosków, 67 wniosków (co stanowiło 67,7% ogółu wniosków) dotyczyło działek, które nie posiadały obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe wnioski dotyczą głównie obszaru miasta Krobia.

Szczegółowe zestawienie wniosków o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę przedstawia poniżej zamieszczona tablica 17, a ich rozmieszczenie przedstawia rycina 11.

Tablica 17. Wnioski dotyczące opracowanie lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
1.	2014-01-07	587, 588, 590 obręb Krobia	Zmienić tereny rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej (od ul. Kobylińskiej w odległości 200 m)	11R ³⁾ – teren rolniczy	MP	Całkowita zgodność
2.	2014-03-06	332, 333 obręb Potarzyca	Opracowanie mpzp w zakresie zgodnym z obowiązującym studium	Brak obowiązującego mpzp	R	-
3.	2014-03-28	214/2, 215 obręb Krobia	Umożliwienie wybudowania chlewni	3MN ¹⁶⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 39MN ³⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 29R ³⁾ – teren rolniczy	MN	Brak zgodności

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
4.	2014-05-16	1708, 1709 obręb Krobia	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową w zakresie zgodnym ze studium	3MN ¹⁴⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 75m od drogi publicznej ul. A. Mickiewicza), 24R ³⁾ - teren rolniczy (pozostała część działki)	MP - pas o szerokości 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza), R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza)
5.	2014-06-20	1664 obręb Krobia	Zmienić tereny rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej (część działki poza obecnym terenem mieszkaniowym)	26MN ³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 55m od drogi publicznej ul. Ogrodowej), 23R ³⁾ - teren rolniczy (pozostała część działki)	MP - pas o szerokości 80m od drogi publicznej (ul. Ogrodowej), R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 80m od drogi publicznej (ul. Ogrodowej)
6.	2014.12.09	1681, 1682, 1683/2,	Przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej z	1MN/U ²⁰⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej	MP, R	Zgodność w zakresie terenu

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
		1684/4 obręb Krobia	dopuszczeniem działalności gospodarczej	jednorodzinnej 23R ²⁰) – teren rolniczy		oznaczonego w studium symbolem MP
7.	2014.12.12	1665 obręb Krobia	Zmiana planu	2MN ²⁰) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2KDW ²⁰) – teren drogi wewnętrznej 23R ²⁰) – teren rolniczy	MP, R	Zgodność w zakresie terenu oznaczonego w studium symbolem MP
8.	2015.01.14	1684/2, 1685, 1686 obręb Krobia	Przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej	1MN/U ²⁰) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 23R ²⁰) – teren rolniczy	MP, R	Zgodność w zakresie terenu oznaczonego w studium symbolem MP
9.	2015.03.03	353/1 obręb Domachowo	Zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej	46MN ¹) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4RPO ¹) – teren rolniczy (pozostała część działki)	R	Brak zgodności ze studium
10.	2015.03.06	272 obręb Krobia	Przeznaczenie budownictwo mieszkaniowe	14U ³) – teren usług	MN	Całkowita zgodność

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
11.	2015.03.12	635/5 obręb Krobia	Zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy zagrodowej	1RM ²¹⁾ – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 11U ¹⁾ – teren usług 9KD ¹⁾ – teren drogi publicznej	MP	Całkowita zgodność
12.	2015.05.08	483/2 obręb Żychlewo	Przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Brak planu miejscowego	MP	Całkowita zgodność
13.	2015.06.02	627/10 obręb Krobia	Zmianę zapisów uchwały Nr VIII/53/2003 z dnia 26 maja 2003 r. Rady Miejskiej w Krobi w zakresie: - w §5 ust.1 określić, że zabudowa "w układzie wolnostojącym" dot. wyłącznie budynków mieszkalnych, - w §5 ust.1 pkt 2 wykreślić	31MN ¹⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MP	Całkowita zgodność

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
			parametr "250 m ² ", - §5 ust.1 pkt 5a rozszerzyć o zapis umożliwiający realizację budynków innych niż mieszkalne z dachami jednospadowymi, - w §5 ust.1 pkt 6 - skreślić, - w §5 ust.1 pkt 7 rozszerzyć o wyraźny zapis umożliwiający lokalizację budynków usługowych z usługami nieucieżliwymi - w §5 ust.1 pkt 8 - skreślić			
14.	2015.08.07	1420/1, 1420/2 obręb Krobia	Przeznaczyć pod zabudowę umożliwiającą budowę dwudziestu mieszkań oraz	1MK ¹⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim - kamienicznym	MN	Całkowita zgodność

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
			zmianę parametrów zabudowy tj. wysokość 12m i kąt połaci dachów	23R ¹⁾ - - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		
15.	2016.02.18	74 obręb Sułkowice	Przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	1MN ¹⁷⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 70m od drogi publicznej ul. Polnej), 2RO ¹⁾ - teren upraw polowych	MN	Całkowita zgodność
16.	2016.02.25	2083/2 obręb Krobia	przekształcenie działki budowlanej o numerze 2083/2 na działkę usługowo-handlową	5MN ¹⁷⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MP	Całkowita zgodność
17.	2016.05.19	894, 895/2, 895/5 obręb Krobia	Część działek objęta jest zapisem w uchwale jako 16R, co uniemożliwia mi podział i rozbudowę firmy oraz budowy budynku mieszkalnego	4MN/U ³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 16R ³⁾ - teren rolniczy	MP	Całkowita zgodność
18.	2016.06.02	1717 obręb Krobia	Wprowadzić zabudowę	8MN ¹³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej	MP	Całkowita zgodność

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
			mieszkaniową na długości 70 m od granicy drogi powiatowej	jednorodzinnej 5R ¹³⁾ – teren rolniczy 24R ¹⁾ – teren rolniczy		
19.	2016.06.27	195/5 obręb Krobia	Wprowadzić zmianę koloru połączenia dachowych z czerwonego na czarny lub grafitowy	2MN ⁴⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5R ¹³⁾ – teren rolniczy 24R ¹⁾ – teren rolniczy	MN	Całkowita zgodność
20.	2016.07.09	1635/5 obręb Krobia	Zmiana polegającej na zastąpieniu obowiązującej linii zabudowy linią nieprzekraczalną	25MN ³⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MP	Całkowita zgodność
21.	2016.09.14	1621/4 obręb Krobia	Przeznaczenie terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej	22MN ³⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10R ³⁾ – teren rolniczy	UP	Brak zgodności
22.	2016.09.14	1622/3 i 1535 obręb Krobia	Przeznaczenie terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej	22MN ³⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10R ³⁾ – teren rolniczy	UP	Brak zgodności
23.	2016.11.08	141, 142 obręb Krobia	Przeznaczenie terenu na działki budowlane	30R ³⁾ – teren rolniczy	MP R	Zgodność – w pasie 130m od drogi publicznej (ul. Mickiewicza)

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami z studium
24.	2017.01.02	886/1 obręb Krobia	Przeznaczenie terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej	16R ³⁾ - teren rolniczy	MN	Całkowita zgodność
25.	2017.02.15	943/2 obręb Krobia	Na działce wybudować myjnię do samochodów ciężarowych bazę transportową warsztat dla pojazdów ciężarowych oraz magazyn	14MN ³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16R ³⁾ - teren rolniczy 4KDW ³⁾ - teren drogi wewnętrznej	MP MN	Zgodność w zakresie terenu oznaczonego w studium symbolem MP
26.	2017.02.26	184/4 obręb Krobia	Zmiana planu z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej	2MN ¹⁷⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 31R ³⁾ - teren rolniczy	MP UP	Zgodność w zakresie terenu oznaczonego w studium symbolem MP
27.	2017.04.27	61 obręb Krobia	Przekształcenie z działki rolnej na budowlaną	16R ³⁾ - teren rolniczy	MN	Całkowita zgodność
28.	2017.05.10	38 obręb Chwałkowo	Przeznaczyć działkę pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne	Brak planu miejscowego	R	Brak zgodności
29.	2017.07.24	1619/1 obręb	Przeznaczyć działkę pod	23MN ³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej	MP	Całkowita zgodność

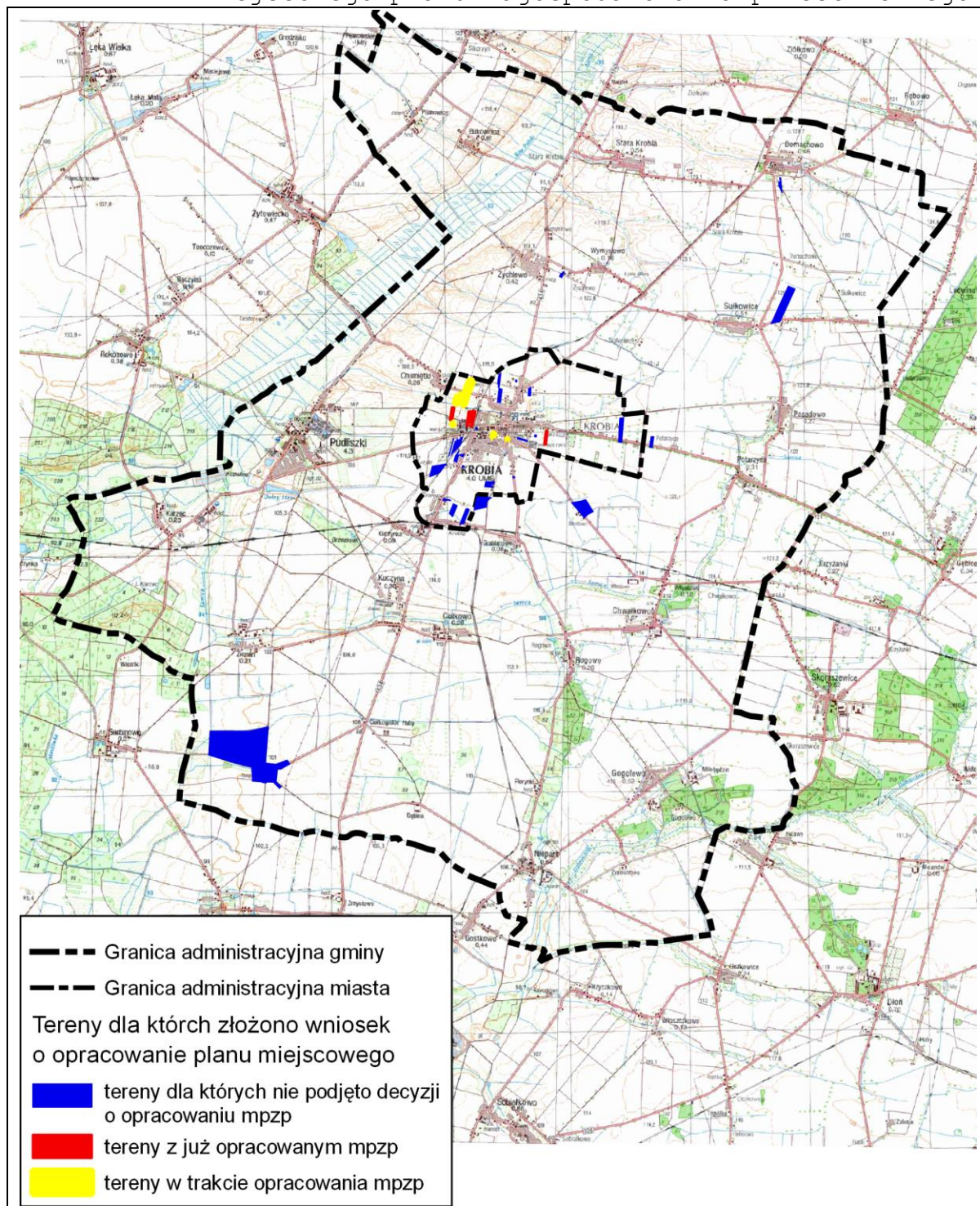
Lp.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
		Krobia	zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	jednorodzinną 20R ³⁾ - teren rolniczy		
30.	2017.10.25	64 obręb Krobia	Przeznaczyć działkę pod zabudowę	16R ³⁾ - teren rolniczy 17R ³⁾ - teren rolniczy 3WS ³⁾ - teren wód powierzchniowych śródlądowych	MN	Całkowita zgodność
31.	2017.11.22	1051 obręb Krobia	Zmiana szerokości drogi wewnętrznej z 10 m na 6 m	30MN ¹⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną	MN UP	Całkowita zgodność
32.	2017.12.20	1341/5, 1344 obręb Krobia	Zmianę zapisów uchwały Nr XLVI/319/2006 z dnia 6 lipca 2006 r. Rady Miejskiej w Krobi w zakresie: - możliwość lokalizacji nowej zabudowy usługowej o pow. zab. do 500m ² (usługi nieucieżliwe) - możliwość zabudowy do 60% powierzchni działek	28MN ³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną	MN	Częściowa zgodność (możliwość uwzględnienia wniosku w oparciu o zapisy Studium w zakresie możliwości zagospodarowania jednostki MN)

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
			- możliwość adaptacji budynku mieszkalnego na cele usługowe			
33.	2018.01.10	1133 obręb Krobia	Przeznaczenie działki na zabudowa usług oświaty	11MK ¹⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim – kamienicznym	MUC	Całkowita zgodność
34.	2018.01.24	87, 88, 89, 90, 91 obręb Przyborowo	Ustalenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Brak planu miejscowego	MP R	Całkowita zgodność
35.	2018.02.01	833/4 obręb Krobia	Dopuszczenie lokalizacji budynku usługowo - produkcyjnych o wysokości 8m	20MN ¹⁶⁾ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 14R ³⁾ – teren rolniczy	MP	Możliwość lokalizowania drobnych obiektów produkcyjno - usługowych
36.	2018.04.16	1568/2 obręb Krobia	Przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	20R ³⁾ – teren rolniczy	MP R	Zgodność w zakresie terenu oznaczonego w studium symbolem MP

Ip.	Data wpływu wniosku	Działki której dotyczy wniosek	Wnioskowana funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
37.	2018.04.17 (62 wnioski)	Miejsco-wość Przyborowo - szczególnie działki nr ewid. 87, 88, 89, 90, 91 obręb Przyborowo	Ustalenie na obszarze działek nr ewid. 87, 88, 89, 90, 91 obręb Przyborowo zakazu lokalizowania przedsiębiorzeń mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Brak planu miejscowego	MP R	Całkowita zgodność
38.	2018.05.07	1536, 1537, 1555/1, 1555/2 obręb Krobia	Przeznaczyć pod budownictwo mieszkaniowe	20MN ³⁾ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 20R ³⁾ - teren rolniczy	MN MP	Całkowita zgodność

* numer porządkowy w wykazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Rycina 11. Obszary dla których złożono wnioski o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Wykaz uwzględnionych wniosków przedstawia tablica 18.

Tablica 18. Zrealizowane wnioski dotyczące opracowania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte planem miejscowym

Lp. wniosku z tablicy 17	Działki której dotyczy wniosek	Opis zakresu uwzględnienia wniosku	Nr uchwały* zatwierdzający mpzp obejmujący wnioskowaną działkę
4.	1708, 1709 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie o szerokości 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza),	W trakcie opracowania mpzp
5.	1664 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Ogrodowej o szerokości 80m)	Uchwała Nr XXVI/222/2016 ²⁰⁾ Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r.
6.	1681, 1682, 1683/2, 1684/4 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Ogrodowej o szerokości 80m)	Uchwała Nr XXVI/222/2016 ²⁰⁾ Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r.
7.	1665 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Ogrodowej o szerokości 80m)	Uchwała Nr XXVI/222/2016 ²⁰⁾ Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r.
8.	1684/2, 1685, 1686 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Ogrodowej o szerokości 80m)	Uchwała Nr XXVI/222/2016 ²⁰⁾ Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada 2016 r.
11.	635/5 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w zakresie zgodnym ze studium)	Uchwała Nr XXVI/223/2016 ²¹⁾ Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 listopada

			2016 r.
14.	1420/1, 1420/2 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania mpzp
18.	1717 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w zakresie zgodnym ze studium)	W trakcie opracowania mpzp
20.	1635/5 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania mpzp
23.	141, 142 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w zakresie zgodnym ze studium)	W trakcie opracowania mpzp
33.	1133 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania mpzp

* numer porządkowy w wykazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

WNIOSKI

- W chwili obecnej nie można i nie ma potrzeby określenia precyzyjnego terminu i szczegółowego zakresu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Opracowywane zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny dotyczyć terenów dla których w uzasadnionych przypadkach należy dokonać korekty parametrów zabudowy (wysokość budynku, kąt połaci dachowych) lub określić nowe linie zabudowy.
- Nie należy rozwijać zabudowy zagrodowej na obszarze miasta, a szczególnie w obszarach rozwoju zabudowy mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem centrum miasta.

8. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze złożonymi wnioskami według następującej kolejności dla poszczególnych grup terenów:

1. opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych od elektrowni wiatrowej w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej (w okresie do 16 lipca 2022 roku) – szczególnie na obszarach o dużej presji inwestycyjnej m. in. na terenie miasta Krobia,
2. działki dla których wnioskowana funkcja spójna jest z polityką gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie tereny te położone są przy istniejących drogach oraz uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje ponoszenia przez Gminę dużych nakładów inwestycyjnych,
3. działki dla których należy opracować zmianę planu lub plan, w momencie znacznego zagospodarowania obecnie wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Dopuszcza się dokonywanie stosownych zmian w obowiązujących przepisach prawa miejscowego polegających na korekcie parametrów zabudowy (np. wysokości budynków, kąta połąci dachowych) lub zmianie linii zabudowy. Takie korekty należy stosować w przypadkach uniemożliwiających rozwój i kształtowanie zabudowy, po wcześniejszym wnikliwym przeanalizowaniu sytuacji w danym terenie. Jednocześnie należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz wyprowadzać zabudowę uciążliwą poza granice miasta i tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej. Nowe tereny rozwojowe powinny być wyznaczane w miejscach umożliwiających obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.

