

UZASADNIENIE  
UCHWAŁY  
Nr ...../...../2023  
**RADY MIEJSKIEJ W KROBI**  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej przystąpiono na podstawie uchwały nr XXXVIII/319/2021 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i terenu zabudowy usługowej oraz dopuszczenie możliwości lokalizowania funkcji usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. 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), w którym wyznaczone są:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem 41MN,
  - teren rolniczy – oznaczony symbolem 27R, 29R,
  - teren drogi publicznej – ulicy klasy dojazdowej „D” – oznaczony symbolem 19KD-D, 21KD-D,
  - teren drogi publicznej – ulicy klasy zbiorczej „Z” – oznaczony symbolem 9KD-Z,
  - teren cmentarza – oznaczony symbolem 3ZC,
  - teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem 7WS,
2. 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), w którym wyznaczone są:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem 6MN,
  - teren drogi publicznej – klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem 1KD-GP, 2KD-GP,
  - teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej – oznaczony symbolem 2KD-D.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia” (przyjętego uchwałą Nr XVI/99/99 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 10 listopada 1999r., a zmienionego uchwałą Nr XXXIII/243/2005 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 22 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXIII/163/2008 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 24 czerwca 2008 r., uchwałą Nr XLII/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., uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r. i uchwałą Nr LX/506/2023 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 18 maja 2023 r.), w którym tereny będące przedmiotem opracowania planu oznaczone są symbolami:

- MN – teren zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o zbliżonym charakterze - preferuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, o zbliżonym charakterze (małe domy),
- MP – teren zabudowy mieszkaniowo - gospodarczej i usługowej, preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze, o „drobnoziarnistej”, mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania),
- UP - preferencja dla drobnych funkcji usługowych i produkcyjnych, bez nowego mieszkalnictwa.

Ponadto na obszarze opracowania planu miejscowego w studium są wyznaczone elementy układu komunikacyjnego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) i § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w dniu 16 listopada 2021 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Miejskiego w Krobi i na stronie internetowej oraz ogłoszono w prasie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do 20 grudnia 2021 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do

opiniowania i uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie też zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) Burmistrz Krobi wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko planu miejscowego.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie wpłynęło dziesięć pism, z czego dziewięć pism zawierało wnioski do opracowywanego dokumentu. Burmistrz Krobi rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, ważąc jednocześnie interesy prywatne oraz interes publiczny, postanowił uwzględnić cztery wnioski.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON-NS.9011.13.7.2021 z dnia 02.12.2021 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.490.2021.AM.1 z dnia 21.12.2021 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt planu określa zasady zagospodarowania istniejących jak i nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż: 20% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy usługowej - na terenie oznaczonym symbolem U, 30% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - na terenach oznaczonych symbolem MN/U), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (nie więcej niż: 40% powierzchni działki budowlanej na wszystkich terenach). Na obszarze planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Z produkcji rolniczej wyłączone zostaną grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (II i III klasy bonitacyjnej). Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są zagwarantowane poprzez ustalenie (w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie ochrony widokowej) ochrony wartości historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Krobia wpisanego do rejestru zabytków pod nr ewid. 1208/A z dnia 10.06.1991 r. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej plan ustalił ochronę wartości historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Krobia. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego została wyznaczona strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (AZP66-28/91), w której działalność inwestycyjna musi uwzględniać przepisy odrębne.

Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpłyną na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Plan dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych na terenach komunikacji. Rozwiązania przyjęte w projekcie nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie też nie wpływają negatywnie na kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym obowiązek lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zagwarantowane poprzez wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – plan ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Teren opracowania planu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazociągowej i elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków do projektu planu oraz na etapie uzgadniania projektu planu.

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag oraz zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami, informowano w ogłoszeniach w prasie oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krobi i na stronie internetowej (na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Krobi i stronie urzędowej BIP), co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności

i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej.

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krobia oraz uchwały Nr LI/430/2018 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynika, że następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej nie są sprzeczne z wynikami ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krobia.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej. Projekt planu wyznacza m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, teren zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji. Większość terenów objętych projektem planu wyposażona jest już w elementy infrastruktury technicznej m. in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, gazociąg. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Krobi w rejonie ulic: Zachodniej, Poznańskiej, Jana III Sobieskiego, Adama Mickiewicza, Janusza Korczaka oraz drogi wojewódzkiej” można stwierdzić, że wystąpią okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej prognozy przychody dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju miasta Krobia, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami oraz działalności gospodarczej (na terenie usług) co wiąże się z dużymi oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.