

Projekt

z dnia 6 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2020
RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNIE**

z dnia 26 listopada 2020 r.

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi
Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm..) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Krotoszynie Nr XII/82/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmujący część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (Uchwała Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.), o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy, posiadający symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie dachowe, wyznaczone przez kalenicę, dolną krawędź dachu oraz górną krawędź szczytowej ściany budynku lub czterospadowy, posiadający kalenicę oraz symetryczne, pod względem kąta nachylenia, połacie dachowe, nachylone pod kątem od 30 ° do 50 °, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną w kolorze matowym ceglastym;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku;
- 4) stawce procentowej – należy przez to rozumieć podstawę do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;

- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku lub do najwyższej położonej kalenicy dachu oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu w miejscu jego posadowienia do najwyższej położonego punktu lub punktu konstrukcji tego obiektu;
- 8) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną i usługową na działce budowlanej, dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku;
- 9) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki i lokale użytkowe o funkcjach: kultury, nauki, oświaty i rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, bary, restauracje, obiekty biurowe i konferencyjne, usługi rzemiosła typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, usługi związane z działalnością twórczą i projektową), obsługi pojazdów (jak warsztaty samochodowe, stacje obsługi i przetwarzania pojazdów, myjnie samochodowe) oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren;
- 5) obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Wskazuje się tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:

- 1) teren 1MN, 2MN, 3MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren 1MU, 2MU, 3MU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się obiekty chronione ustaleniami planu, przedstawione na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny, ul. Jagły 21,
 - b) stodoła, ul. Jagły 7;
- 2) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1, są historyczne cechy oraz elementy architektoniczne, w tym:
 - a) gabaryty,
 - b) geometria i pokrycie dachu,
 - c) wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,
 - e) detal architektoniczny;

3) dla obiektów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów architektonicznych, o których mowa w pkt 2,
- b) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych budynku, z zastrzeżeniem lit. a.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

1) minimalna szerokość frontów działek:

- a) teren 1MN, 2MN, 3MN: 15 m,
- b) teren 1MU, 2MU, 3MU: 15 m,
- c) teren 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM: 15 m,
- d) teren 1U: 10 m;

2) minimalna powierzchnia działek:

- a) teren 1MN, 2MN, 3MN: 700 m²,
- b) teren 1MU, 2MU, 3MU: 800 m²,
- c) teren 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM: 700 m²,
- d) teren 1U: 100 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą wydzieleni dla obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów komunikacji.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- a) systemy komunikacji, w tym dojścia, dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe,
- b) systemy infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne,

2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych;

3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- a) układ komunikacyjny: przez system dróg publicznych,
- b) sieci infrastruktury technicznej: przez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;

4) dojazd: z przyległych dróg;

5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego;

9) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;

10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 9. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren **1MN, 2MN, 3MN:**

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 10 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - inne obiekty budowlane: 5 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- j) geometria dachu:
 - budynek mieszkalny: stromy,
 - budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
- k) stawka procentowa: 30%;

2) teren **1MU, 2MU, 3MU:**

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 50 m² powierzchni handlu, gastronomii i usług i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 50 m², w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego, obiektu handlu, gastronomii i usług lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- j) geometria dachu:
 - budynek mieszkalny i usługowy: stromy,
 - budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,
- k) stawka procentowa: 30%;

3) teren **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM:**

- a) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 10 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - budynek gospodarczy i inwentarski przeznaczony dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 10 m,
 - inne obiekty budowlane: 5 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- i) geometria dachu:
 - budynek mieszkalny: stromy,
 - budynek garażowy, gospodarczy i inwentarski przeznaczony dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: dowolny typ dachu,
- j) stawka procentowa: 30%;

4) teren 1U:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 50 m² powierzchni handlu, gastronomii i usług i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 50 m², w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu handlu, gastronomii i usług lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- i) geometria dachu: dowolny typ dachu,
- j) stawka procentowa: 30%;

5) teren 1R, 2R:

- a) przeznaczenie:
 - teren rolniczy,

- dopuszcza się zabudowę służącą produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 gospodarstwo rolne,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) gabaryty obiektów: określone przez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - i) geometria dachu: dowolny typ dachu,
 - j) stawka procentowa: 0,1%;
- 6) teren **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) stawka procentowa: 0,1%;
- 7) teren **1KDD, 2KDD**:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) stawka procentowa: 0,1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

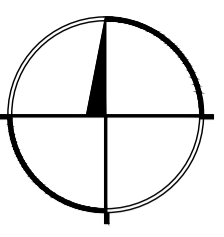
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmujący część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej

Załącznik nr 1 do uchwały nr/2020
Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 2020 roku

skala 1:1000

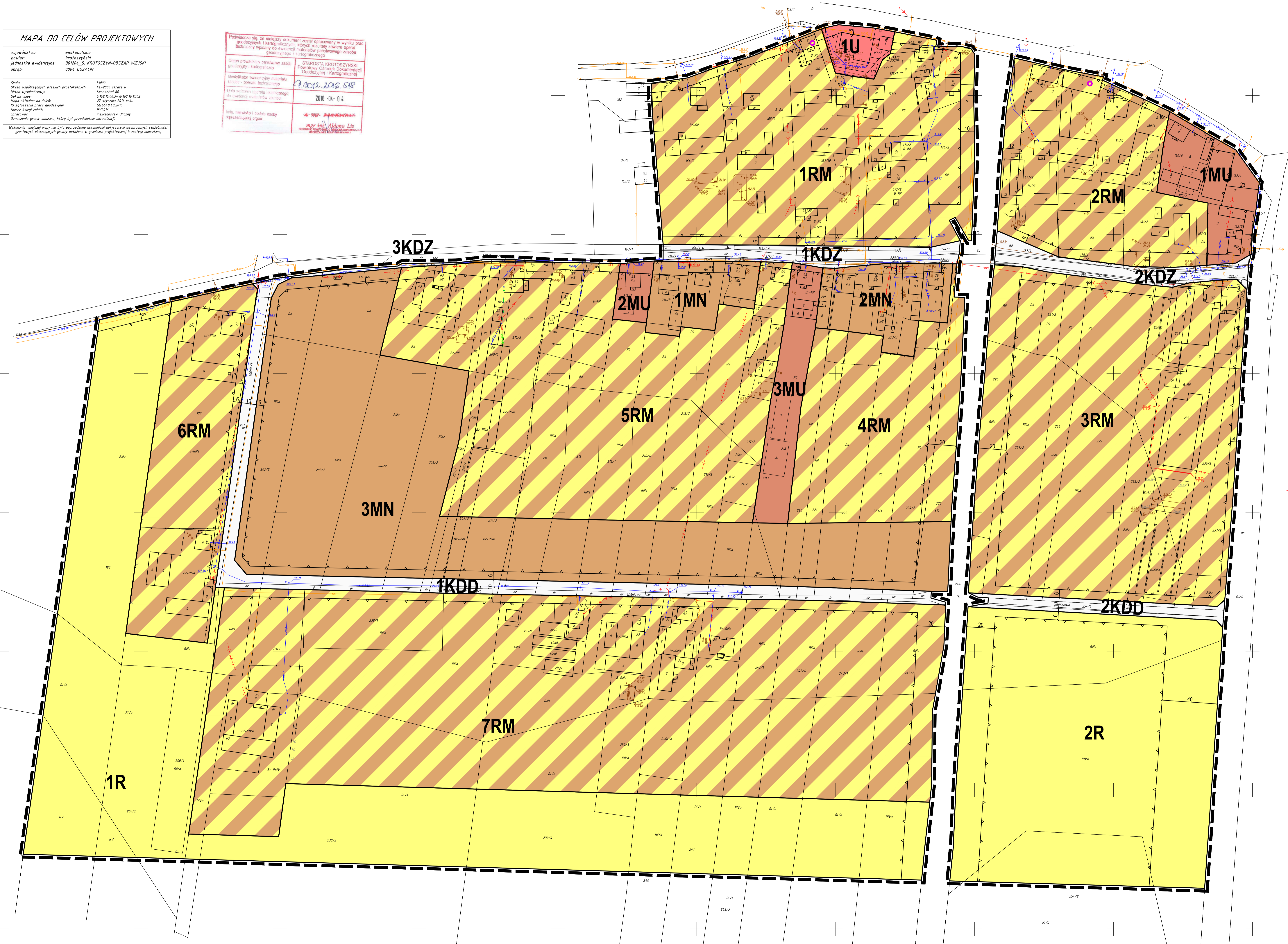


MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

wjewództwo:	wielkopolskie
powiat:	krotoszyński
gmina:	KROTOSZYN-OBSZAR WIEJSKI
obręb:	0004-BOŻACIN
Skala:	1:1000
Opis: obręb wsi Bożacin, część wsi Bożacin	PS-2000 strona 6
Układ współrzędnych:	WGS 84 / UTM
Skala mapy:	6.92.98.06.3.6.92.98.11.12
Plan: aktualna na dzień:	27 stycznia 2016 roku
Identyfikator mapy:	05.6642.48.2016
Identyfikator projektu:	05.6642.48.2016
Numer ewidencji:	05.6642.48.2016
Opis:	Wielkoobszarowy plan zagospodarowania przestrzennego
Opis:	Wielkoobszarowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podpisano się, że niniejszy dokument został sporządzony w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultatem jest opracowanie mapy w skali 1:1000, obejmującej teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

Opis prowadzący: **mgr inż. Aldona Lis**
Data: **2016-04-04**



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- RM teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R teren rolniczy
- KDZ teren drogi klasy zbiorczej
- KDD teren drogi dojazdowej
- obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (Uchwała Nr XXXV/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.)



0 100 500 m

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM TERENY RODZAJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- MU TERENY RODZAJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- RU, PU TERENY RODZAJU PRODUKCJA ROLNICZEJ ORAZ ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- U TERENY USŁUG OBRATY
- RM TERENY UPRAW ROLNICZYCH

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Krotoszynie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W dniach od 16 października 2018 r. do 14 listopada 2018 r. projekt planu poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, w wyniku którego wpłynęło 9 uwag do projektu planu, rozstrzygniętych w następujący sposób:

- 1) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 14 listopada 2018 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zgodę na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną);
- 2) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 14 listopada 2018 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną);
- 3) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 14 listopada 2018 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną);
- 4) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 20 listopada 2018 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną);
- 5) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 20 listopada 2018 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną);
- 6) uwzględnia się w części uwagę wniesioną 26 listopada 2018 r. dotyczącą braku zgodny na poszerzenie ul. Wiśniowej (teren oznaczony w planie symbolem 1KDD) na stronę południową, a poszerzenie jej po stronie północnej - skorygowano projekt planu i poszerzono drogę oznaczoną symbolem 1KDD również na stronę północną;

- 7) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 27 listopada 2018 r. dotyczącej braku zgody na przeznaczenie działek nr 239/5 i 239/6 pod zabudowę zagrodową (teren oznaczony symbolem 7RM) i przeznaczenie pod zabudowę handlowo-usługową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tych działek na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (Burmistrz Krotoszyna wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i otrzymał decyzję odmowną);
- 8) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 27 listopada 2018 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 200/2 pod zabudowę handlowo-usługową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną);
- 9) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 28 listopada 2018 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 239/4 pod zabudowę usługowo-handlową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia działki na cele nierolnicze. Burmistrz Krotoszyna rozstrzygnięciem z dnia 18 grudnia 2018 r. uwzględnił uwagę, jednak pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze (Burmistrz Krotoszyna wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i otrzymał decyzję odmowną).

§ 2. W dniach od 4 sierpnia 2020 r. do 1 września 2020 r. projekt planu ponownie poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, w wyniku którego wpłynęło 5 uwag do projektu planu (dotyczących tego samego terenu), rozstrzygniętych w następujący sposób:

- 1) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11 września 2020 r. dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zgodę na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. W procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną;
- 2) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11 września 2020 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zgodę na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. W procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną;
- 3) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11 września 2020 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zgodę na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. W procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną;
- 4) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 11 września 2020 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zgodę na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. W procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną;
- 5) nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 14 września 2020 r. (uwaga tożsama z uwagą, o której mowa w pkt1) dotyczącej przeznaczenia działki nr 238/1 pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zgodę na zmianę przeznaczenia tej działki na cele nierolnicze. W procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu Burmistrz Krotoszyna występował dwukrotnie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o taką zgodę i dwukrotnie otrzymał decyzję odmowną.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Krotoszynie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji, realizowane będą etapowo.

2. Inwestycje, o których mowa w ust. 1, powinny być finansowane w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmujący część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krotoszynie Nr XII/82/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (Uchwała Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.).

Obszar nie jest objęty planem miejscowym. Głównym celem projektu planu jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej oraz wyznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2018 r. do 14 listopada 2018 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 9 uwag. Uwagi zostały uwzględnione: 8 z nich pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia działek na cele nierolnicze i 1 wymagająca korekty przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD. Burmistrz Krotoszyna wystąpił ponownie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia działek na cele nierolnicze. W odpowiedzi otrzymał decyzję odmowną, w związku z czym w projekcie nastąpiła wyłącznie korekta przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1KDD. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 sierpnia 2020 r. do 1 września 2020 r. Do projektu planu wpłynęło 5 uwag, które nie zostały uwzględnione, ponieważ nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia działek na cele nierolnicze.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, plan zmienia przeznaczenie 5,9236 ha gruntów rolnych podlegających ochronie na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo – usługowa) – uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez określenie obiektów chronionych postanowieniami planu, określenie przedmiotu ich ochrony oraz nakazów i zakazów dla tych obiektów; w planie nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru w sąsiedztwie miasta Krotoszyna, przy drodze krajowej – lokalizacja przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miejskim);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

• zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynął w terminie 1 wniosek od osoby prywatnej, dotyczący umożliwienia lokalizacji zabudowy na granicy działki, zapewnienia komunikacji publicznej na tyłach działki, dopuszczenia zabudowy usługowej, umożliwienie podziału działki, umożliwienie budowy budynku mieszkalnego z garażem – wniosek został uwzględniony. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 9 uwag. Uwagi zostały uwzględnione, 8 z nich pod warunkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia działek na cele nierolnicze i 1 wymagająca korekty przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD. Burmistrz Krotoszyna wystąpił ponownie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia działek na cele nierolnicze. W odpowiedzi otrzymał decyzję odmowną, w związku z czym w projekcie nastąpiła wyłącznie korekta przebiegu drogi oznaczonej symbolem 1KDD. W trakcie drugiego wyłożenia wpłynęło 5 uwag, które nie zostały uwzględnione.

• zgodnie z art. 1 ust. 4:

Większość terenów mieszkaniowych w obrębie obszaru objętego planem została wyznaczona jako uzupełnienie i kontynuacja istniejącego zagospodarowania. Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych. Transport publiczny na obszarze objętym planem odbywa się ul. Krotoszyńską i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu. Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość pełnego uzbrojenia. Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (Uchwała Nr LVI/437/2018 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenach miasta i gminy Krotoszyn).

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (Uchwała Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.) które zgodnie z ww. analizą dla obszaru objętego planem jest aktualne i obowiązujące. Obszar nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Ewentualny koszt dla gminy w związku z uchwaleniem planu może być związany z budową dróg i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Bożacin w rejonie ulic Jagły, Krotoszyńskiej, Wiśniowej i Ogrodowej uważa się za uzasadnione.

Burmistrz

mgr Franciszek Marszałek