



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 stycznia 2017 r.

Poz. 322

UCHWAŁA NR XXXII/241/2016 RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNI

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w rejonie ulic Ostrowskiej, Makowej, Zmysłowskiej i Żniwnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/197/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w rejonie ulic Ostrowskiej, Makowej, Zmysłowskiej i Żniwnej, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (zatwierdzonego uchwałą nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.), Rada Miejska w Krotoszynie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Granica obszaru objętego uchwałą określona jest na rysunku planu miejscowego

2. Integralną częścią planu miejscowego jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są oznaczeniami informacyjnymi.

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

- 1) teren – rozumie się przez to obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

- 2) przeznaczenie podstawowe – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie miejscowym jako dominujące na danym terenie;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2 m;
- 5) urządzenia towarzyszące – rozumie się przez to elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu;
- 6) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna – rozumie się przez to budynki mieszkalne jednorodzinne, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartej w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) zabudowa zagrodowa – rozumie się przez to budynki w zabudowie zagrodowej, zgodnie z definicją zawartej w przepisach odrębnych;
- 4) zabudowa usługowa – rozumie się przez to budynki, służące działalności usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) usługi wbudowane – rozumie się przez to usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, których łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 6) zabudowa produkcyjna – rozumie się przez to budynki i obiekty budowlane, służące do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej, w tym związanej z prowadzeniem biznesu i usług, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi i urządzeniami towarzyszącymi;
- 7) usługi sportu i rekreacji – rozumie się przez to budynki i obiekty budowlane, oraz tereny otwarte służące wypoczynkowi i aktywności fizycznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 8) rolnictwo – rozumie się przez to obszary służące produkcji rolniczej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 9) zieleń urządzona – rozumie się przez to różne formy zieleni ukształtowanej jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna, place zabaw, przejścia piesze w zieleni oraz inne formy zieleni w tym łąki i sady wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 10) wody powierzchniowe – rozumie się przez to rowy melioracyjne, naturalne i sztuczne zbiorniki i ciekły wodne, stawy, jeziora, rzeki, strumienie i oczka wodne wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 11) urządzenia obsługi komunikacji – rozumie się przez to parkingi i garaże, naziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 12) droga klasy głównej, lokalnej, dojazdowej – rozumie się przez to drogę zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 13) ciąg pieszo-rowerowy – rozumie się przez to drogę lub jej części przeznaczone do wspólnego ruchu pieszych i rowerzystów wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 14) droga wewnętrzna – rozumie się przez to drogę zapewniającą dostęp do budynków mieszkaniowych, usługowych, obiektów budowlanych, terenów zieleni urządzonej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

§ 4. Przedmiotem ustaleń uchwały są tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami identyfikacyjnymi:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) MNU- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 4) MR - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej;
- 5) P/U - tereny zabudowy produkcyjnej lub/i usługowej;
- 6) WS - teren cieków wodnych;
- 7) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 8) R - tereny rolnicze;
- 9) KDG - tereny dróg klasy głównej;
- 10) KDL - tereny dróg klasy lokalnej;
- 11) KDD - tereny dróg klasy dojazdowej;
- 12) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, wyznacza się w odległościach:
 - a) 15 m od linii rozgraniczających z ul. Żniwną zlokalizowaną od wschodniej strony poza granicą opracowania,
 - b) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem: KDG,
 - c) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem: KDL,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem: KDD,
 - e) 4 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem: KDW.
- 2) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, nie dotyczy nośników reklamowych oraz obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i nośników reklamowych w pasach dróg przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu miejscowego 15 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych o powierzchni do 18 m² (w przypadku nośników dwustronnych po 18 m² z każdej strony) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego P/U oraz o powierzchni do 9 m² na pozostałych terenach;
- 7) zakazuje się umieszczania tymczasowych oraz blaszanych garaży;
- 8) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych od strony terenów graniczących z przestrzeniami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem KDG, KDL, KDD, ZP;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących bezpośrednio związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się poziom hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MR - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MR, MN, ZP, WS, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego MN, MR (za wyjątkiem 8MR), ZP, WS, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej;
- 4) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami: nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) przestrzenie publiczne na terenie objętym uchwałą znajdują się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDL, KDD, ZP, w obrębie których:
 - a) ustala się dla terenu KDG oddzielenie jezdni od chodnika pasem zieleni,
 - b) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni urządzonej, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek o minimalnej szerokości 5m, dla realizacji komunikacji wewnętrznej w tym dojazdów, podjazdów i ciągów pieszo - rowerowych na wszystkich terenach;
- 2) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowy rezydencjonalnej, zabudowy zagrodowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz zabudowy z usługami wbudowanymi: 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 3) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 4) miejsca parkingowe należy wyznaczać jako parkingi lub garaże w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się realizację, budowę i przebudowę linii elektroenergetycznych jako linii kablowych,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych.
- 5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni.
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych do systemem kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i do cieków wodnych i sieci kanalizacji deszczowej lub magazynowanie w zbiornikach;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:
 - a) ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy w oparciu o przepisy odrębne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz).

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - minimum 600 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - minimum 450 m² dla budynku typu bliźniaczego;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej:
 - minimum 600 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - minimum 450 m² dla budynku typu bliźniaczego;
 - c) dla terenów zabudowy rezydencjonalnej: minimum 1200 m²,
 - d) dla terenów zabudowy produkcyjnej lub/i usługowej oraz terenów zabudowy zagrodowej: minimum 1000 m².
 - e) dla działki o przeznaczeniu pod infrastrukturę i pozostałych za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację - minimum 2m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
- 18 m dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
 - 16 m dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
 - 22 m dla budynku usługowego,
 - 30 m dla budynku produkcyjnego,
 - 22 m dla budynku w zabudowie zagrodowej.
 - 1 m dla działki o przeznaczeniu pod infrastrukturę techniczną i pozostałych za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110° ;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod komunikację.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla linii elektroenergetycznych wyznacza się strefę ochroną zgodnie z obowiązującymi normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny podczas wykonywania robót budowlanych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN**, **2MN**, dla których ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane.
- Warunki zagospodarowania terenu:
 - układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
 - dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
 - Ustalenia dotyczące ogrodzeń od strony graniczącej z terenami dróg:
 - wysokość ogrodzenia maksimum 160 cm;
 - zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.
 - Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - parametry budynków mieszkalnych:
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - wysokość budynków – maksymalnie 10 m,
 - rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48° ,
 - rodzaj pokrycia dachu dla dachów o kącie nachylenia od 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.
 - ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48° ,
 - c) wysokość budynków z dachami o kącie nachylenia od 30° do 48° – maksymalnie 6 m,
 - d) wysokość budynków z dachami do 29° maksymalnie 4 m.
 - e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów o kącie nachylenia od 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.
- 3) parametry działki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - e) minimalna powierzchnia działki:
 - 600 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - 450 m² dla budynku typu bliźniaczego.
 - f) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych,
 - g) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **IRM**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
4. Ustalenia dotyczące ogrodzeń od strony graniczącej z terenami dróg:
 - 1) wysokość ogrodzenia maksimum 160 cm;
 - 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48° ,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów o kącie nachylenia od 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.

2) parametry działki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- e) minimalna powierzchnia działki:
 - 600 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - 450 m² dla budynku typu bliźniaczego.
- f) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych,
- g) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MR, 2MR, 3MR, 4MR, 5MR, 6MR, 7MR, 8MR**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane.
3. Warunki zagospodarowania terenu:

1) układ zabudowy:

- a) wolnostojąca,
 - b) na terenach 4MR, 5MR i 6MR zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.
- 2) na terenach 4MR, 5MR i 6MR dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
4. Ustalenia dotyczące ogrodzeń od strony graniczącej z terenami dróg:
- 1) wysokość ogrodzenia maksimum 160 cm;
 - 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,
 - c) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48⁰,
 - d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów o kącie nachylenia od 22⁰ – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.
- 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48⁰,
 - c) wysokość budynków z dachami o kącie nachylenia od 30⁰ do 48⁰ – maksymalnie 6 m,

- d) wysokość budynków z dachami do 29⁰ maksymalnie 4 m,
 - e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów o kącie nachylenia od 22⁰ – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.
- 3) parametry działki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy, dla działek o powierzchni mniejszej niż 1200 m², wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały - 50%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - f) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - g) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych,
 - h) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/ i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MNU**, **2MNU**, **3MNU**, **4MNU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia obsługi komunikacji;
- 2) zieleń urządzona.

3. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Ustalenia dotyczące ogrodzeń od strony graniczącej z terenami dróg publicznych:

- 1) wysokość ogrodzenia maksimum 160 cm;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48⁰,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych o kącie nachylenia od 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.

2) parametry działki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

e) minimalna powierzchnia działki:

- 600 m² dla budynku typu wolnostojącego,

- 450 m² dla budynku typu bliźniaczego.

f) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych,

g) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej lub/i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna;

2) zabudowa usługowa,

3) urządzenia obsługi komunikacji;

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.

3. Warunki zagospodarowania terenu:

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych oraz wielopiętrowych miejsc postojowych;

3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych na sąsiadujących działkach bez konieczności ich wcześniejszego scalania;

4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy terenu i granicy działki,

5) dopuszcza się realizację otwartych placów i składów.

4. Ustalenia dotyczące ogrodzeń od strony graniczącej z terenami dróg publicznych:

1) wysokość ogrodzenia maksimum 160 cm,

2) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach,

3) dla odcinków ogrodzeń zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dróg zaleca się ścięcie narożnika.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 20 m,

c) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48° ,

- d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych o kącie nachylenia od 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu,
 - e) dopuszcza się dachy o pokryciu łukowym i kopułowym.
- 2) wysokość budowli maksymalnie 49 m.
 - 3) parametry działek budowlanych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%,
 - e) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych,
 - 5) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, dla których ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi sportu i rekreacji;
 - 2) ciągi pieszo - rowerowe.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej;
 - 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80%.

§ 18. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R**, **2R**, dla których ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: rolnictwo.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia obsługi rolnictwa - budynki inwentarsko - gospodarcze, wiaty i magazyny na produkty rolnicze, garaże na maszyny rolnicze;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) ciągi pieszo-rowerowe.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12m,
 - b) rodzaj dachu – o kącie nachylenia do 48° ,
 - c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów o kącie nachylenia od 22° – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej oraz blachy na rąbek, w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu.
 - 2) parametry działki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3.

§ 19. Wyznacza się teren cieków wodnych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przejść pieszych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych według przepisów odrębnych.

§ 20. Wyznacza się teren dróg klasy głównej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG, 2KDG** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy głównej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) ciągi pieszo - rowerowe;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 20 m (w miejscach przewężeń) do 25 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych indywidualnych i bezpośrednich włączeń komunikacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

§ 21. Wyznacza się teren drogi klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) ciągi pieszo - rowerowe;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m (w miejscach przewężeń) do 15 m;

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

§ 22. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) ciągi pieszo - rowerowe;
- 2) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 m (w miejscach przewężeń) do 12 m;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się podniesienie kategorii drogi oraz jej parametrów do drogi klasy lokalnej KDL.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

§ 23. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) ciągi pieszo - rowerowe;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24. 1. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

- 1) MN, MR, MNU, U/P, RM - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0,1%.

2. Tracą moc ustalenia uchwały nr XLI/123/97 Rady Miejskiej Krotoszyna z dnia 23 października 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w części obejmującej rejon ulic Ostrowskiej, Rolniczej i Chwaliszewskiej w granicach opracowania niniejszego planu miejscowego.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
(-) Zofia Jamka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/241/2016
Rady Miejskiej w Krotoszynie
z dnia 29 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KROTOSZYNA W REJONIE ULIC OSTROWSKIEJ, MAKOWEJ, ZMYŚŁOWSKIEJ I ŻNIWNEJ

Na podstawie art. 20 ust. 1 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Krotoszynie rozstrzyga, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w rejonie ulic Ostrowskiej, Makowej, Zmysłowskiej i Żniwnej wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 11.02.2014 r. do 11.03.2014 r., 14.05.2014 r. do 12.06.2014 r., od 13.08.2014 r. do 11.09.2014 r., od 17.06.2015 r. do 16.07.2015 r., od 09.09.2015 r. do 08.10.2015 r. oraz od 19.07.2016 r. do 17.08.2016 r.

1. Uwagi, które wpłynęły w wyniku wyłożenia od 11.02.2014 r. do 11.03.2014 r. i nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

1. Uwaga pierwsza z dnia 24.03.2014 r. (data wpl. 25.03.2014 r.)

Treść uwagi:

- 1) Zmiana kategorii terenu z 3MR i 5MR na MN oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie lokalizowania usług handlu detalicznego jako lokali wbudowanych w budynki usługowe lokalizowane na parterze nowopowstałych budynków.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Przeznaczenie terenów 3MR i 5MR wynika z ustaleń Studium na tym terenie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowym, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy (przychylono się jednak do zmniejszenia powierzchni wydzielanych działek, ale do min. powierzchni 1200m²). Ponadto zapisy planu dopuszczają na tym terenie lokalizację usług wbudowanych (§16 ust.2) co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielenie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej jak i ustaleń planu.

- 2) Zmiana kategorii terenu 10MR na MNU lub MN oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie działalności usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU) lub dopuszczenie lokalizowania usług handlu detalicznego lub innych usług jako lokali wbudowanych w budynki usługowe lokalizowane na parterze nowopowstałych budynków;

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Przeznaczenie terenu 10MR wynika z ustaleń Studium na tym terenie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowym, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy (przychylono się jednak do zmniejszenia powierzchni wydzielanych działek, ale do min. powierzchni 1200m²). Ponadto zapisy planu dopuszczają na tym terenie lokalizację usług wbudowanych (§16 ust.2) co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielenie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej jak i ustaleń planu.

3) Zmiana usytuowania drogi 3KDD poprzez jej przesunięcie na granicę działki 3412/09 bądź przesunięcie.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona:

Przeniesienie drogi 3KDD na granicę działki (zgodnie z załącznikiem Nr 1) nie miałoby żadnego uzasadnienia ekonomicznego, ponieważ droga z jednej strony obsługiwałaby jedynie tereny rolnicze. Przychylnono się jednak na przesunięcie drogi na odległość od 30 do 40m od granicy działki, co pozwoli na wydzielenie wzdłuż drogi działek spełniających parametry zapisane w ustaleniach planu.

2. **Uwaga druga** z dnia 24.03.2014 r. (data wpł. 25.03.2014 r.)

Treść uwagi: zmiana zapisów dla działek rezydencjonalnych oraz zmniejszenie powierzchni działki do 1000 m².

Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowym, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Przychylnono się jednak do zmniejszenia powierzchni działki do min. 1200m².

3. **Uwaga trzecia** z dnia 24.03.2014 r. (data wpł. 25.03.2014 r.)

Treść uwagi: usunięcie drogi oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 1KDD.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Droga 1KDD jest kontynuacją drogi zaprojektowanej w sąsiednim, obowiązującym planie i nie ma innej możliwości włączenia jej w ul. Zmysłowską jak przez projektowaną drogę.

4. **Uwaga czwarta** z dnia 19.03.2014 r. (data wpł. 20.03.2014 r.)

Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na terenie 2MNU, maksymalnie do 5 kondygnacji.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje na tym terenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ze względu na charakter sąsiedniej zabudowy, gdzie wysokość budynków nie przekracza 12 m, wprowadzenie budynków wielorodzinnych stanowiłoby konflikt funkcji i znacznie ingerowało w krajobraz.

5. **Uwaga piąta** z dnia 20.03.2014 r. (data wpł. 21.03.2014 r.)

Treść uwagi: zmniejszenie wielkości działek do 700 m² (dotyczy działki nr 3412/102).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowymi, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Przychylnono się jednak do zmniejszenia powierzchni działki do min. 1200m².

6. **Uwaga szósta** z dnia 17.03.2014 r.

Treść uwagi: dopuszczenie budowy warsztatu rzemieślniczego na działce nr 3443.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Dla terenu 11 MR dopuszczono lokalizację usług, jednak tak jak dla pozostałych terenów RM mogą to być usługi wbudowane w budynek mieszkalny, co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielenie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej, jak i z ustaleń niniejszego projektu planu. Studium nie dopuszcza na tym terenie samodzielnej zabudowy usługowej.

7. Uwaga siódma z dnia 15.03.2014 r. (data wpł. 17.03.2014 r.)

Treść uwagi: likwidacja zabudowy rezydencjonalnej i zmniejszenie powierzchni działek dla terenów 3MR i 5MR.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona:

Przeznaczenie terenów 3MR i 5MR wynika z ustaleń Studium na tym terenie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowym, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Przychylnono się jednak do zmniejszenia powierzchni działki do min. 1200m².

2. Uwagi, które wpłynęły w wyniku wyłożenia od 14.05.2014 r. do 12.06.2014 r. i nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

Uwaga z dnia 25.06.2014 r. (data wpł. 26.06.2014 r.)

Treść uwagi:

- 1) Zmiana kategorii terenu z 3MR i 5MR na MN oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie lokalizowania usług handlu detalicznego jako lokali wbudowanych w budynki usługowe lokalizowane na parterze nowopowstałych budynków;
- 2) Zmiana kategorii terenu lub jego części (5000 m²) z 10MR na MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej) oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie działalności usługowej oraz mieszkalnictwa jednorodzinnego (MNU).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

- 1) Uwaga zbieżna z nieuwzględnioną uwagą złożoną przy pierwszym wyłożeniu projektu planu. Przeznaczenie terenów 3MR i 5MR wynika z ustaleń Studium na tym terenie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowymi, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Ponadto zapisy planu dopuszczają na tym terenie lokalizację usług wbudowanych (§16 ust. 2) co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielenie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej jak i ustaleń planu.

Uwaga nieuwzględniona:

- 2) Uwaga zbieżna z nieuwzględnioną uwagą złożoną przy pierwszym wyłożeniu projektu planu. Przeznaczenie terenu 10MR wynika z ustaleń Studium na tym terenie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowymi, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Ponadto zapisy planu dopuszczają na tym terenie lokalizację usług wbudowanych (§16 ust. 2) co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielenie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej jak i ustaleń planu.

3. Uwagi, które wpłynęły w wyniku wyłożenia od 13.08.2014 r. do 11.09.2014 r. i nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

1. Uwaga pierwsza z dnia 24.09.2014 r. (data wpł. 25.09.2014 r.)

Treść uwagi:

1. Zmiana kategorii części terenu (ok. 5000 m²) z 10MR na MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej) lub zwiększenie powierzchni dla usług wbudowanych,
2. Zmiana usytuowania drogi 3 KDD (w pierwotnym planie) przechodzącej rzez działkę 3412/89, poprzez jej przesunięcie do ok. 40 m od granicy terenu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

- 1) Uwaga zbieżna z nieuwzględnioną uwagą złożoną przy pierwszym i drugim wyłożeniu projektu planu. Zasięg terenu 10MR podyktowany jest ustaleniami Studium. Teren można by zwiększyć jedynie w wypadku, gdyby uzasadnieniem było dostosowanie granic terenu do granic ewidencyjnych działki. W tym przypadku teren 10MR jest już wydzielony według granic ewidencyjnych działek, a zmiana jego zasięgu mogłaby być potraktowana przez Wydział Nadzoru Wojewody jako naruszenie zapisów Studium. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowymi, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Ponadto zapisy planu dopuszczają na tym terenie lokalizację usług wbudowanych (§16 ust. 2) co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielenie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej jak i ustaleń planu.

Uwaga nieuwzględniona:

- 2) Droga oznaczona na rysunku planu jako 3KDD (w pierwotnym planie) - obecnie 2KDD, została wyprofilowana w taki sposób, by spełnić wymagania wniosku złożonego przez Państwa Mirosława i Julię Rybka, w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 11.02.2014 r. do 11.03.2014 r., czyli od 30 do 40 m od granicy działki 3412/89.

2. Uwaga druga z dnia 09.09.2014 r.

Treść uwagi:

Przesunięcie terenu drogi 4KDD (w pierwotnym planie 5KDD) w sposób jaki wskazywał projekt planu przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, czyli na pograniczu dwóch działek nr 3412/11 i 3412/105.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Droga oznaczona obecnie na rysunku planu symbolem 4KDD (w pierwotnym planie 5KDD) została zaprojektowana tak, aby spełnić wymagania wniosków złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 11.02.2014 r. do 11.03.2014 r., czyli tak aby nie odcinać kawałka działki stanowiącej własność państwa K. D. - K. i J. K. oraz by spełnić wymagania właściciela działki nr 3412/11. Droga została przesunięta na środek działki nr 3412/11, zgodnie z uwagą właściciela niniejszej działki, złożoną podczas pierwszego wyłożenia, który wówczas wniósł o taki przebieg przedmiotowej drogi i który podtrzymuje swoje stanowisko.

4. Uwagi, które wpłynęły w wyniku wyłożenia od 17.06.2015 r. do 16.07.2015 r. i nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

Uwaga z dnia 30.07.2015 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę kategoryzacji części terenu (ok. 4000m²) z 10MR na MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej) lub zwiększenie powierzchni usług wbudowanych.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona:

Uwaga zbieżna z nieuwzględnioną uwagą złożoną przy pierwszym, drugim i trzecim wyłożeniu projektu planu (przed rozstrzygnięciem Nadzorczym). Zasięg terenu MR podyktowany jest ustaleniami Studium. Teren można by zwiększyć jedynie w wypadku, gdyby uzasadnieniem było dostosowanie granic terenu do granic ewidencyjnych działki. W tym przypadku teren 10MR jest już wydzielony według granic ewidencyjnych działek, a zmiana jego zasięgu mogłaby być potraktowana przez Wydział Nadzoru w Urzędzie Wojewódzkim jako naruszenie zapisów Studium. Plan nie może przyjmować założeń sprzecznych z ustaleniami Studium. Tereny zabudowy rezydencjonalnej są terenami mieszkaniowymi, dla których ustalono jedynie większą powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną co jest zgodne z zapisami Studium i pozwala na uzyskanie mniejszej intensywności zabudowy. Ponadto zapisy planu dopuszczają na tym terenie lokalizację usług wbudowanych (§17 ust. 2) co wynika zarówno z prawa budowlanego, które dopuszcza wydzielanie w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni usługowej jak i ustaleń planu.

5. Podczas wyłożenie, które odbyło się od 09.09.2015 r. do 08.10.2015 r. nie wpłynęły żadne uwagi w związku z czym rozstrzygnięcie ich jest bezprzedmiotowe.

6. Uwagi, które wpłynęły w wyniku wyłożenia od 19.07.2016 r. do 17.08.2016 r. i nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

1. **Uwaga pierwsza** z dnia 08.08.2016 r. (data wpływu 22.08.2016 r.) dotycząca działki oznaczonej numerem 3404/21.

Treść uwagi:

- przesunięcie planowanej drogi oznaczonej symbolem 3KDW w miejsce, w którym są wrysowane tereny zielone oznaczone symbolem 1ZP, a dokładnie usytuowanie jej w obszarze 35 metrów, pomiędzy dwoma pierwszymi liniami elektroenergetycznymi od strony zachodniej.
- usunięcie i nie umiejscawianie na mojej działce drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem 6KDW,

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Układ komunikacyjny został zaprojektowany w taki sposób, aby zachowując ład przestrzenny zapewnić obsługę terenów mieszkaniowych 1MN i 2MN. Nie ma możliwości przeniesienia drogi na tereny zielone, ponieważ kolidowałyby to z istniejącą siecią elektroenergetyczną. Droga 3 KDW zaprojektowana jest w sposób umożliwiający podzielenie terenu równoległe do drogi na działki o podobnej wielkości.

Nie ma możliwości rezygnacji z drogi 6KDW, która obsługuje znaczną część terenu 6MR,

a przez swój przebieg sugeruje formę podziału działek na tym obszarze. Nie ma również możliwości przesunięcia drogi na tereny zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP, ponieważ zarządca sieci zwrócił uwagę na możliwość wystąpienia w takim przypadku licznych kolizji ze słupami elektroenergetycznymi, co byłoby związane z koniecznością przebudowy całej sieci na koszt właścicieli drogi.

2. **Uwaga druga** z dnia 08.08.2016 r. (data wpływu 22.08.2016 r.) dotycząca działki oznaczonej numerem 3404/21.

Treść uwagi:

- przesunięcie planowanej drogi oznaczonej symbolem 3KDW w miejsce, w którym są wrysowane tereny zielone oznaczone symbolem 1ZP, a dokładnie usytuowanie jej w obszarze 35 metrów, pomiędzy dwoma pierwszymi liniami elektroenergetycznymi od strony zachodniej.
- usunięcie i nie umiejscawianie na mojej działce drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem 6KDW,

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Układ komunikacyjny został zaprojektowany w taki sposób, aby zachowując ład przestrzenny zapewnić obsługę terenów mieszkaniowych 1MN i 2MN. Nie ma możliwości przeniesienia drogi na tereny zielone, ponieważ kolidowałyby to z istniejącą siecią elektroenergetyczną. Droga 3 KDW zaprojektowana jest w sposób umożliwiający podzielenie terenu równoległe do drogi na działki o podobnej wielkości.

Nie ma możliwości rezygnacji z drogi 6KDW, która obsługuje znaczną część terenu 6MR,

a przez swój przebieg sugeruje formę podziału działek na tym obszarze. Nie ma również możliwości przesunięcia drogi na tereny zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP, ponieważ zarządca sieci zwrócił uwagę na możliwość wystąpienia w takim przypadku licznych kolizji ze słupami elektroenergetycznymi, co byłoby związane z koniecznością przebudowy całej sieci na koszt właścicieli drogi.

3. **Uwaga trzecia** z dnia 31.08.2016 r. dotycząca działek oznaczonych numerami nr 3412/3 (obecny numer działki 3412/91) i 3411.

Treść uwagi:

- zmniejszenie powierzchni nowowydzielanych działek do min. 750 m²,
- zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy nowowydzielanych działek do 50%.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MR w Studium wyznaczony jest jako teren zabudowy rezydencjonalnej, która ma się charakteryzować niską intensywnością zabudowy i dużą powierzchnią działek.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wiążącym przy sporządzaniu MPZP i muszą być tu uwzględnione wszystkie ustalenia tego dokumentu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/241/2016
Rady Miejskiej w Krotoszynie
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI I INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
KROTOSZYN W REJONIE ULIC OSTROWSKIEJ, MAKOWEJ, ZMYSŁOWSKIEJ I ŻNIWNEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze 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.