

**BURMISTRZ KROBI**



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM GMINY KROBIA**

**KROBIA 2014**

**Pracownia Urbanistyczna**



Boduszewo 38i  
60-095 Murowana Goślina

## **SPIS TREŚCI**

1. CEL OPRACOWANIA .....	3
2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	3
3. ZAKRES OPRACOWANIA .....	4
4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH .....	5
4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia .....	5
4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	7
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	14
5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy .....	15
5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym .....	18
5.3. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych ....	20
5.4. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy .....	20
5.5. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę ....	21
6. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROBIA .....	24
7. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OPRACOWANIA NOWYCH BĄDŹ ZMIANY OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	25
8. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	45
9. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	49

## **1. CEL OPRACOWANIA**

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

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

Rada Gminy (opierając się na przekazanych wynikach analiz), podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami).

## **2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

Obowiązek wykonania oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nakłada art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), zgodnie z którym *„w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

### **3. ZAKRES OPRACOWANIA**

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

- 1) ocenę aktualności obowiązujących w okresie od 1 grudnia 2010 r. do 31 maja 2014 r. następujących dokumentów planistycznych:
  - a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia,
  - b) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.,
  - c) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), która obowiązuje od 11 lipca 2003 r.
- 2) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (w okresie od 1 grudnia 2010 do 31 maja 2014), określoną w oparciu o:
  - a) wydane decyzje o warunkach zabudowy,
  - b) wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim, krajowym,
  - c) wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych,
  - d) decyzje o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy,
  - e) wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.
- 3) analizę złożonych wniosków dotyczących opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia - złożonych w okresie od 1 grudnia 2010 do 30 czerwca 2014.

- 4) analizę złożonych wniosków dotyczących opracowania nowych bądź zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - złożonych w okresie od 1 grudnia 2010 do 30 czerwca 2014.

#### **4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

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

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

Na obszarze miasta i gminy Krobia obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Krobi Nr XVI/99/99 z dnia 10 listopada 1999 roku, z następnie zmienione uchwałą Nr XXXIII/243/2005 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 22 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXIII/163/08 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 24 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 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. i uchwałą Nr XXVII/218/2012 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 października 2012 r..

Studium zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Krobi Nr XVI/99/99 z dnia 10 listopada 1999 roku zostało opracowane w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami). Wszystkie jego zmiany zostały opracowane zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami).

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

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące Studium zgodnie z art. 9. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) zawiera część tekstową i graficzną, uwzględniającą zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

Obowiązujące Studium jest niezgodne z art.95 ust.1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011 nr 163 poz. 981 z późniejszymi zmianami) zgodnie z którym „w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Nie wszystkie obszary udokumentowanych złóż kopalin występujące na obszarze gminy

zostały wskazane w Studium zarówno w części Uwarunkowań jak i Kierunków zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium wskazane są udokumentowane złoża kopalin takie jak: Pudliszki, Ziemiń II oraz Krobia - Poniec (obejmujące złożo Oczkowice). Brakuje natomiast udokumentowanych złóż kopalin: Przyborowo, Przyborowo I, Ziemiń, Ziemiń I, Ziemiń III.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego spełnia określone prawem wymogi. Zasadnicza część uwarunkowań opracowanych na potrzeby studium w 1999 roku pozostaje w znacznym stopniu aktualna, za wyjątkiem wskazania brakujących udokumentowanych złóż kopalin.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

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

#### **WNIOSKI**

- Studium wymaga zmian w zakresie uaktualnienia polityki przestrzennej realizowanej na terenie gminy w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- W Studium należy wprowadzić brakujące obszary udokumentowanych złóż kopalin.
- W kolejnych opracowywanych zmianach dokumentu zaleca się zaktualizować uwarunkowania szczególnie odnoszące się do analiz społeczno - gospodarczych.

#### **4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

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

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów : miasto Krobia – część wschodnia, miasto Krobia – działka o nr ewid. 195/2, Bukownica – działka o nr ewid. 206, Domachowo – działki o nr ewid. 12, 340

oraz części dz. 23/34,213,344,353, Kuczyna – działka o nr ewid. 170, Potarzyca – działka o nr ewid. 227, Stara Krobia – działka o nr ewid. 129/5 oraz części dz. 125, 184, 190/2, 465, 530, 617 Sułkowice – działka o nr ewid. 224, Żychlewo – działki o nr ewid. 202/1, 216, 485, 486 oraz części dz. 201, 424, przyjęty uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 maja 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2003 r., Nr 131, poz. 2462 z dnia 2003-08-01),

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 372, 373, 374, 375, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 390/1, 391/1, 392, 469 przy ulicy Polnej w Krobi, przyjęty uchwałą Nr XIV/91/2003 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 15 grudnia 2003 r (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2004 r., Nr 4, poz. 94 z dnia 2004-01-21).

Ponadto na obszarze miasta i gminy Krobia obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowania na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Zachód - Centrum, przyjęty uchwałą Nr XLVI/319/2006 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 6 lipca 2006 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2006 r., Nr 137, poz. 3361 z dnia 2006-09-01),
4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 195/2 przy ulicy Zachodniej w Krobi, przyjęty uchwałą Nr XLIX/336/2006 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 3 października 2006 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2006 r., Nr 192, poz. 4499 z dnia 2006-12-11),
5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy rozjeździe zachodniej obwodnicy miasta Krobia i ulicy Poznańskiej, przyjęty uchwałą Nr VIII/35/2007 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 30 kwietnia 2007 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2007 r., Nr 98, poz. 2409 z dnia 2007-06-29),



6. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia - Tereny Sportowe i Rekreacyjne, przyjęty uchwałą Nr XLII/342/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 6 z dnia 2010-01-08),
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kuczyna 1, przyjęty uchwałą Nr XLII/343/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 7 z dnia 2010-01-08),
8. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ścieżka Rowerowa Krobia - Pudliszki, przyjęty uchwałą Nr XLII/344/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 8 z dnia 2010-01-08),
9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Farma Wiatrowa Krobia Południe, przyjęty uchwałą Nr XLII/345/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 1, poz. 9 z dnia 2010-01-08),
10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 1, przyjęty uchwałą Nr XLIV/365/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 48, poz. 1115 z dnia 2010-03-15),
11. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chwałkowo 1, przyjęty uchwałą Nr XLIV/366/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 48, poz. 1116 z dnia 2010-03-15),
12. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kuczynka 1, przyjęty uchwałą Nr XLIV/367/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 grudnia 2009 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 48, poz. 1117 z dnia 2010-03-15),
13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto III, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/390/2010 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 marca 2010 r. (DZ.

- URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 117, poz. 2197 z dnia 2010-06-15),
14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto IV, przyjęty uchwałą Nr XLIX/398/2010 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 kwietnia 2010 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2010 r., Nr 137, poz. 2629 z dnia 2010-07-16),
  15. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pudliszki 2 - Strefa Aktywacji Gospodarczej, przyjęty uchwałą Nr VII/41/2011 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 marca 2011 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2011 r., Nr 148, poz. 2371 z dnia 2011-05-27),
  16. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto V, przyjęty uchwałą Nr XXXV/274/2013 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 maja 2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2013 r., poz. 4349 z dnia 2013-07-09),
  17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VI, przyjęty uchwałą Nr XXXVI/286/2013 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 czerwca 2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2013 r., poz. 5008 z dnia 2013-08-28).

W okresie od 1 grudnia 2010 r. do 31 maja 2014 r. Rada Miejska w Krobi uchwaliła trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy czym dwa dokumenty obejmowały obszar miasta Krobia, dla którego obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dnia 28 maja 2013 r. Rada Miejska w Krobi podjęła uchwałę nr XXXV/275/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VII (plan ten jest w trakcie opracowania).

W chwili obecnej opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Farma Wiatrowa Krobia Północ do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVIII/128/2008 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Farma Wiatrowa Krobia Północ. Plan obejmuje część gruntów położonych w obrębach

ewidencyjnych: Chwałkowo, Domachowo, Krobia, Posadowo, Potarzyca, Stara Krobia, Sułkowice, Wymysłowo, Żychlewo o łącznej powierzchni około 2230 hektarów.

W dniu 31 maja 2014 r. 15,9% ogólnej powierzchni miasta i gminy gruntów posiadało obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta Krobia (o powierzchni 705 ha) aż 99% gruntów posiada obowiązujący miejscowy plan.

Obecnie trwają prace związane z opracowaniem dwóch miejscowych planów o łącznej powierzchni 2145 ha, z czego 114 ha znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Po ich zakończeniu udział terenów z opracowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będzie wynosił 31,6% ogólnej powierzchni gminy.

Omówiona powyżej pokrycie obszaru gminy obowiązującymi planami zostało przedstawione na rycinie 1.

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

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

Rodzaj funkcji (terenów) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obszary gminy posiadające obowiązujące mpzp	Obszary miasta posiadający obowiązujące mpzp	Obszary wiejskie posiadające obowiązujące mpzp
	(w hektarach)		
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	135,3	130,5	4,8
Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim - kamienicznym	17,2	17,2	-
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3,8	3,8	-
Tereny zabudowy zagrodowej	10,3	10,3	-
Tereny usług	28,1	14,9	13,2
Tereny usług publicznych	4,2	4,2	-
Tereny usług sportu	3,5	3,5	-
Tereny działalności produkcyjno-usługowej	30,7	30,6	0,1
Tereny produkcji, baz i składów	48,7	6,2	42,5
Tereny produkcji rolnej	0,8	0,8	-
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oraz tereny rolnicze	525,4	-	525,4
Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki	0,1	0,1	-
Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo	2,1	2,1	-
Tereny infrastruktury technicznej - korytarz dla linowych obiektów infrastruktury technicznej	0,2	-	0,2
Tereny infrastruktury technicznej -	0,0	0,0	-

telekomunikacji			
Tereny komunikacji	82,8	46,2	36,6
Tereny rolnicze	1134,3	412,7	721,6
Tereny wód śródlądowych	10,7	2,5	8,2
Tereny zieleni cmentarnej	5,3	5,3	-
Tereny zieleni parkowej	7,2	7,2	-
Lasy	7,6	-	7,6
<b>Łącznie</b>	<b>2058,3</b>	<b>698,1</b>	<b>1360,2</b>

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

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

Rodzaj funkcji (terenów) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obszar gminy	Obszar miasta	Obszary wiejskie
	w hektarach		
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	46,9	42,2	4,7
Tereny zabudowy zagrodowej	0,3	0,3	-
Tereny usług	18,4	6,1	12,3
Tereny działalności produkcyjno-usługowej	18,6	18,5	0,1
Tereny produkcji, baz i składów	46,2	4,8	41,4

#### WNIOSKI

- Biorąc pod uwagę fakt, że dwa obowiązujące plany zostały wykonane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w przyszłości mogą być konieczne kolejne opracowania zmiany planów miejscowych ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także skutek zmieniających się

przepisów prawa. Plany te obejmując obszar przekraczający granice administracyjne miasta Krobia zawierają zgeneralizowane ustalenia dla wszystkich rodzajów przeznaczeń terenów. Zapisane w nich parametry, wskaźniki kształtowania nowej zabudowy gwarantują ochronę ładu przestrzennego i jednocześnie pozwalają na wydawanie właściwym organom decyzji administracyjnych pozwolenia na budowę. Z uwagi na skalę tych opracowań należy w uzasadnionym stanie faktycznym przypadkach przystępować do ich zmiany. W chwili obecnej nie można i nie ma potrzeby określenia precyzyjnego terminu i szczegółowego zakresu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Ograniczyć opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wyznaczają nowe tereny inwestycyjne oraz komunikacyjne. Nowe tereny rozwojowe powinny być wyznaczane w miejscach umożliwiających zapewnienie obsługi komunikacyjnej z terenów istniejących dróg publicznych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- Należy dążyć do zagospodarowania obecnie wyznaczonych terenów rozwojowych gminy.
- Kreując politykę przestrzenną na obszarze miasta i gminy należy ograniczać rozpraszanie zabudowy.

## **5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku. Analizę tę sporządzono na podstawie wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy wyłączono decyzje odmowne, natomiast z rejestru pozwoleń na budowę wyłączono decyzje dotyczące rozbiórek.

### 5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na obszarach gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę. W okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku Burmistrz Krobi wydał 223 decyzje o warunkach zabudowy. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3, a ich rozkład przestrzenny rycina 2.

Tab. 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku

<b>Rok</b>	<b>Liczba decyzji o warunkach zabudowy</b>
2010*	7
2011	63
2012	57
2013	60
2014**	36
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>223</b>

\* - okres od 1 grudnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

\*\* - okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 maja 2014 r.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Stara Krobia, Pudliszki oraz Sułkowice. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach przedstawia tabela nr 4.

Tab. 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg obrębów ewidencyjnych

<b>Obręb ewidencyjny</b>	<b>Liczba decyzji o warunkach zabudowy</b>
Bukownica	15
Chumiętki	9
Chwałkowo	6
Ciołkowo	4
Domachowo	16
Gogolewo	8

Grabianowo	3
Karzec	5
Krobia	1
Kuczyna	15
Niepart	17
Posadowo	4
Potarzyca	9
Przyborowo	1
Pudliszki	26
Rogowo	10
Stara Krobia	26
Sułkowice	20
Wymysłowo	12
Ziemlin	6
Żychlewo	10
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>223</b>

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budowy nowych obiektów – 66,8% wydanych decyzji. Na kolejnym miejscu pod względem liczby wydanych decyzji znalazły się decyzje dotyczące rozbudowy (16,1% wydanych decyzji) oraz przebudowy (9,9% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela nr 5.

Tab. 5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg rodzajów inwestycji

<b>Rodzajów inwestycji</b>	<b>Liczba decyzji o warunkach zabudowy</b>
Budowa	149
Przebudowa	22
Rozbudowa	36
Zmiana sposobu użytkowania	6
Nadbudowa	7
Remont	1
Utwardzenie terenu	2
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>223</b>

Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie budynków mieszkalnych (40,8% wydanych decyzji), budynków



inwentarskich (16,1% wydanych decyzji) oraz budynków gospodarczych (9,9% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela nr 6.

Tab. 6. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg rodzaju budynków

<b>Rodzajów inwestycji</b>	<b>Liczba decyzji o warunkach zabudowy</b>
Budynek mieszkalny jednorodzinny	91
Wiata	6
Budynki inwentarskie	36
Budynek garażowy na sprzęt rolniczy	7
Budynek usługowy	15
Budynek gospodarczy	22
Budynek garażowy	8
Budynek produkcyjny	4
Budynek garażowo-gospodarczy	9
Przydomowa infrastruktura (przydomowe oczyszczalnie ścieków)	5
Budowle rolnicze, płyty obornikowe, silosy, okólniki	12
Infrastruktura, place, drogi, rowy	7
Budynek mieszkalny wielorodzinny	1
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>223</b>

Spośród wydanych przez Burmistrza Krobi 223 decyzji o warunkach zabudowy, aż 35 decyzji jest niezgodnych, a 2 są sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia. Rozmieszczenie tych decyzji przedstawia rycina 3. Decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wydana na działkę nr ewidencyjny 5/15 w obrębie Grabianowo jest sprzeczna z polityką przestrzenną określoną w Studium, które wyznacza na jej obszarze - tereny przemysłu, baz, składów usług, obiektów produkcji i obsługi gospodarki rolnej, ogrodniczej oraz rybackiej, a także urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (bez obiektów produkcji rolnej - ferm oraz mieszkalnictwa). Druga decyzja o warunkach zabudowy sprzeczna z polityką przestrzenną określoną w Studium, dotyczy również budowy budynku mieszkalnego

jednorodzinne z garażem na działce nr ewidencyjny 100/1 w obrębie Kuczyna (działka ta przeznaczona jest pod tereny przemysłu, baz, składów usług, obiektów produkcji i obsługi gospodarki rolnej, ogrodniczej oraz rybackiej, a także urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (bez nowego mieszkalnictwa).

#### **WNIOSKI**

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

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

W okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku Burmistrz Krobi wydał 19 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Liczbę wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 7, a ich rozkład przestrzenny rycina 4.

Tab.7. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku

<b>Rok</b>	<b>Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>
2010*	0
2011	2
2012	6
2013	6
2014**	5
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>19</b>

\* - okres od 1 grudnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

\*\* - okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 maja 2014 r.

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

Tab. 8. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg obrębów ewidencyjnych

<b>Obręb ewidencyjny</b>	<b>Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>
Bukownica	1
Chwałkowo/ Grabianowo	1
Domachowo	1
Gogolewo	1
Karzec	1
Kuczyna	3
Potarzyca	1
Pudliszki	6
Rogowo	1
Wymysłowo	2
Żychlewo	1

<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>19</b>
----------------	-----------

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

Tab. 9. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg rodzajów inwestycji

<b>Rodzajów inwestycji</b>	<b>Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>
Budowa	15
Przebudowa	1
Rozbudowa	3
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>19</b>

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

W okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku na terenach zamkniętych nie została wydana żadna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **5.4. Analiza decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy**

W analizowanym okresie tj. od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wydano trzy odmowne decyzje o warunkach zabudowy:

- dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania hali namiotowej na halę namiotową, w której prowadzona będzie działalność gospodarcza polegająca na sprzedaży hurtowej maszyn i urządzeń rolniczych na działce o numerze ewidencyjnym 23/32 położonej w obrębie geodezyjnym Domachowo,
- dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowe na działce o numerze

ewidencyjnym 85/6 położonej w obrębie geodezyjnym Wymysłowo,

- dla inwestycji polegającej na realizacji fermy nerek (2 wiaty na słomę oraz budynek hodowli nerek do 39 DJP) na działce o numerze ewidencyjnym 175 położonej w obrębie geodezyjnym Gogolewo.

Dwie pierwsze decyzje odmowne zostały wydane ze względu na konieczność uzyskania dla wnioskowanych terenów zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, która może zostać uzyskana tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Trzecia odmowa decyzji była podyktowana była faktem, że wniosek nie spełniał wszystkich warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy wynikających z art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem lokalizacja wnioskowanej inwestycji naruszała zasadę dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### **WNIOSKI**

- Działka nr 85/6 położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz baz i składów i przeznaczona jest w obowiązującym Studium pod tereny mieszkaniowo - gospodarcze i usługowe, zatem dla działki tej można opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym zostanie uzyskana m. in. zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

#### **5.5. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę**

Na obszarach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach posiadających ważne decyzje o warunkach zabudowy, wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę. Liczba wydanych decyzji przez Starostę Gostyńskiego w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wyniosła 258. Liczbę wydanych decyzje o pozwoleniu na budowę w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 10, a ich rozkład przestrzenny przedstawia załącznik nr 5.

Tab. 10. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku

Rok	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym dot. infrastruktury technicznej
2010*	7	1
2011	90	3
2012	72	5
2013	61	2
2014**	28	3
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>258</b>	<b>14</b>

\* - okres od 1 grudnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

\*\* - okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 maja 2014 r.

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie wydano w obrębach ewidencyjnych Krobia, Pudliszki, Potarzyca, Stara Krobia. Liczbę wydanych decyzje o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach przedstawia tabela nr 11.

Tab. 11. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg obrębów ewidencyjnych

Obręb ewidencyjny	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym dot. infrastruktury technicznej
Krobia	92	7
Bukownica	4	-
Chumiętki	11	-
Chwałkowo	7	-
Ciołkowo	2	1
Domachowo	9	-
Gogolewo	7	-
Grabianowo	2	-
Karzec	2	1
Kuczyna	14	1
Niepart	11	-
Posadowo	2	-
Potarzyca	17	-
Przyborowo	2	-
Pudliszki	17	2
Rogowo	5	-

Stara Krobia	16	-
Sułkowice	15	-
Wymysłowo	7	1
Ziemlin	5	-
Żychlewo	11	1
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>258</b>	<b>14</b>

Pod względem rodzaju czynności najczęściej wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło budowy nowych obiektów - 66,8% wydanych decyzji. Na kolejnym miejscu pod względem liczby wydanych decyzji znalazły się decyzje dotyczące rozbudowy (16,1% wydanych decyzji) oraz przebudowy (9,9% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela nr 12.

Tab. 12. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg rodzajów inwestycji

Obręb ewidencyjny	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę	
	ogółem	w tym dot. infrastruktury technicznej
Budowa	200	13
Przebudowa	22	-
Rozbudowa	22	1
Zmiana sposobu użytkowania	10	-
Nadbudowa	4	-
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>258</b>	<b>14</b>

Wydane decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyły głównie budynków mieszkalnych (48,1% wydanych decyzji), budynków gospodarczych (10,9% wydanych decyzji) oraz budynków inwentarskich (10,1% wydanych decyzji). Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela nr 13.

Tab. 13. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 31 maja 2014 roku wg rodzaju budynków

<b>Rodzajów inwestycji</b>	<b>Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę</b>
Budynek mieszkalny jednorodzinny	124
Wiata	5
Budynki inwentarskie	26
Budynek usługowy	17
Budynek gospodarczy	28
Budynek garażowy	7
Budynek produkcyjny	1
Budynek magazynowy	6
Budynek garażowo-gospodarczy	17
Budowle rolnicze, płyty obornikowe, silosy, okólniki	10
Infrastruktura	14
Inne	3
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>258</b>

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

W okresie od 1 grudnia 2010 r. do 31 maja 2014 r. do Urzędu Miejskiego w Krobi wpłynął jeden wniosek o opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia. Złożony wniosek dotyczył działki o numerze ewidencyjnym 1664 położonej w Krobi. Wnioskodawca prosi o zmianę terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej (w część działki poza obecnym terenem mieszkaniowym). W obowiązującym studium tylko pas 80 m (od strony drogi publicznej - ulicy Ogrodowej) wnioskowanej działki przeznaczony jest pod tereny inwestycyjne (**MP** - na którym, preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze, o „drobnoziarnistej”, mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego - sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania). Pozostała część działki 1664 to tereny rolnicze.



Przed dniem 1 grudnia 2010 r. wpłynęły jeszcze dwa wnioski o opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia, które dotyczyły:

- działki nr 592 obręb Krobia - przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową - wniosek uwzględniony w całości;
- działek nr 283, 296/1 obręb Krobia - przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową - wniosek spełniony częściowo.

#### **WNIOSKI**

- uwzględniając kształt i wielkość działki (22x230m) nr 1664 obręb Krobia, jej zagospodarowanie oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich nie należy uwzględniać na obecnym etapie złożonego wniosku;
- ze względu na położenie działek nr 283, 296/1 obręb Krobia w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wniosek ten nie może być w pełni uwzględniony.

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

W okresie od 1 grudnia 2010 r. do 30 czerwca 2014 r. do Urzędu Miejskiego w Krobi wpłynęło 37 wniosków o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków, bo aż 86,5% ogółu złożonych wniosków (32 wnioski) dotyczyło terenu miasta Krobia. Dwa wnioski dotyczyły obrębu Potarzyca, a po jednym wniosku złożono na tereny w sołectwach: Chumiętki, Rogowo, Żychlewo. Najwięcej złożonych wniosków dotyczyło terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (we wnioskach w których precyzyjnie nie określono postulowanej funkcji przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodziną) - wnioski te stanowią 73,0% analizowanych wniosków. Drugą grupę wniosków stanowią wnioski dotyczące

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 18,9% wniosków.

Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowych planów lub ich zmianę w podziale na obręby ewidencyjne i wnioskowane funkcje przedstawia tabela 14.

Tab. 14. Zestawienie wniosków o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według obrębów ewidencyjnych i wnioskowanych funkcji

Obręb	Wniosek o przeznaczenie terenów pod zabudowę:				
	mieszkaniową jednorodziną	mieszkaniową wielorodzinną	mieszkaniową jednorodziną z usługami	usługową	zagrodową
Krobia	23	1	6	1	1
Chumiętki	1	-	-	-	-
Potarzyca	2	-	-	-	-
Rogowo	-	-	1	-	-
Żychlewo	1	-	-	-	-
<b>Łącznie:</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Spośród 37 analizowanych wniosków tylko 5 wniosków (co stanowiło 13,5% ogółu wniosków) dotyczyło działek, które nie posiadały obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe wnioski dotyczą obszaru miasta Krobia, które posiada na prawie całym obszarze obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe zestawienie wniosków o opracowanie miejscowych planów lub ich zmianę oraz ustaleń obowiązujących na danym terenie jak i polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia przedstawia poniżej zamieszczona tabela 15. Rozmieszczenie złożonych wniosków przedstawia rycina 6.

Tab. 15 Wnioski dotyczące opracowanie lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ip.	Data wpływu wniosku	Działy której dotyczy wniosek	Wnioskowa funkcja	Ustalenia obowiązującego mpzp*	Oznaczenie w studium	Określenie zgodności wniosku z ustaleniami studium
1.	2011-03-10	921, 919, 922, 923, 924, 918, 917, 909/24, 925 obręb Krobia	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową	9MN <sup>16)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10MN <sup>16)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej 12MN <sup>16)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN <sup>16)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej 15MN <sup>16)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN <sup>16)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej 2KD-D <sup>16)</sup> – teren drogi publicznej 5MN <sup>17)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN <sup>17)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	Całkowita zgodność

					7MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1KD-D <sup>17)</sup> - teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej 1KDW <sup>17)</sup> - teren drogi wewnętrznej 16R <sup>3)</sup> - teren rolniczy			
2.	2011-05-18	1614 obręb Krobia	Zmianę przeznacze nia rolnego na teren zabudowy usługowej	23MN <sup>3)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości ok. 20 m od strony ul. Ponieckiej) 20R <sup>3)</sup> - teren rolniczy (pozostała część działki)	MP	Całkowita zgodność		
3.	2011-06-21	921, 919, 922, 923, 924, 918, 917, 925, 916/1 obręb Krobia	Przezna- czenie terenu pod zabudowę mieszka- niową	5MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej	MN	Całkowita zgodność		

				<p>jednorodzinnej 8MN<sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN<sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1KD-D<sup>17)</sup> - teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej 5MN<sup>17)</sup> - teren drogi wewnętrznej 16R<sup>3)</sup> - teren rolniczy</p>			
4.	2011-07-29	611/1 obręb Krobia	<p>Zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszka- niowej zgodnie ze studium</p>	<p>2MN<sup>3)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (część działki od strony ul. Kobylińskiej, o rozmiarze 20x55 m) 9R<sup>3)</sup> - teren rolniczy (pozostała część działki)</p>	MP	Całkowita zgodność	
5.	2011-08-17	1563 obręb Krobia	<p>Zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszka-</p>	<p>20R<sup>3)</sup> - teren rolniczy</p>	MP	Całkowita zgodność	

6.	2011-08-18	1562 obręb Krobia		niowo – usługowej Zmianę przeznacze nia z terenów rolnych na teren zabudowy mieszka- niowo – usługowej	20R <sup>3)</sup> – teren rolniczy		MP	Całkowita zgodność
7.	2011-08-23	1665 obręb Krobia		Wyłączenie w całości działki z użytków rolnych	26MN <sup>3)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 55m od drogi publicznej ul. Ogrodowej), 23R <sup>3)</sup> – teren rolniczy (pozostała część działki)		MP – pas o szerokości 80m od drogi publicznej (ul. Ogrodowej), R – pozostała część działki	Zgodność – w pasie 80m od drogi publicznej (ul. Ogrodowej)
8.	2011-09-07	184/2 obręb Krobia		Zmianę z terenów rolnych na teren zabudowy mieszka- niowo – usługowej	2MN <sup>17)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 50m od drogi publicznej ul. Zachodniej) 31R <sup>3)</sup> – teren rolniczy (pas o szerokości około 180m od drogi publicznej ul. Zachodniej)		MP – pas o szerokości około 210m od drogi publicznej (ul. Zachodniej) UP – pas o szerokości około 50m od	Zgodność – w pasie 210m od drogi publicznej (ul. Zachodniej)

							obwodnicy miasta	
9.	2011-09-27	66/7 obręb Krobia	Zmianę przeznaczenia użytku rolnego na budowlany	Pozostała część działki nie posiada obowiązującego mpzp 1MN <sup>1)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (pas o szerokości około 210m od drogi publicznej ul. Dworcowej) 17R <sup>3)</sup> - teren rolniczy (pozostała część działki)	MN	Całkowita zgodność		
10.	2011-09-28	275 obręb Krobia	Zmianę z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszka- niowo - usługowej	1MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 70m od drogi publicznej ul. Polnej), 2RO <sup>1)</sup> - teren upraw polowych	MN	Całkowita zgodność		
11.	2011-10-07	1708, 1709 obręb Krobia	Prze- kształce- nie działek na działki budowlane	3MN <sup>14)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 75m od drogi publicznej ul. A. Mickiewicza), 24R <sup>3)</sup> - teren rolniczy (pozostała część działki)	MP - pas o szerokości 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza), R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza)		

12.	2011-12-08	661 obręb Krobia	Zmianę z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej	12R <sup>3)</sup> – teren rolniczy Przez <sup>3)</sup> działkę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia	MP – pas o szerokości około 60m od drogi publicznej (ul. Kobylińskiej) R – pozostała część działki (ul. Przez działkę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia	Zgodność – w pasie 60m od drogi publicznej (ul. Kobylińskiej)
13.	2011-12-27	58/2 obręb Rogowo	Zmianę z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	Zachodnia część działki 53R <sup>9)</sup> – teren rolniczy na pozostałej części brak obowiązującego mpzp	MP – pas o szerokości około 70m od drogi publicznej (Krobia – Niepart) R – pozostała część działki	Zgodność – w pasie 70m od drogi publicznej (Krobia – Niepart)
14.	2012-02-02	69/31 obręb Krobia	Wnioskowa – przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa	18R <sup>3)</sup> – teren rolniczy	MN	Całkowita zgodność
15.	2012-02-09	1145 obręb	W związku z planem	13MK <sup>1)</sup> – teren zabudowy mieszkaniowej o	MUC	Całkowita zgodność



16.	2012-02-15	653 obręb Krobia	Krobia	rozbudowy budynku proszę o zmianę mpzp dla działki	charakterze śródmiejskim - kamienicznym	MP - pas o szerokości około 90m od drogi publicznej (ul. Kobylińskiej) R - pozostała część działki (ul. Przez działkę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia	Zgodność - w pasie 90m od drogi publicznej (ul. Kobylińskiej)
17.	2012-02-28	831 obręb Krobia	Krobia	Przekwalifikować działkę z działki rolnej na działkę budowlaną	12R <sup>3</sup> ) - teren rolniczy Przez <sup>3</sup> ) działkę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia	MN - pas o szerokości około 160-210m od drogi publicznej (ul. Miejsko-Góreckiej) MP - pozostała część działki Przez działkę przebiega	Całkowita zgodność (w przypadku realizacji drugiego wariantu obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej)
				Przeznaczenie działki usługowej i rolnej na pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	18MN <sup>16</sup> ) - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości 100-120m od drogi publicznej ul. Miejsko-Góreckiej) 7U <sup>1</sup> ) - teren działalności usługowej (pas o szerokości 30-50m) 14R <sup>3</sup> ) - teren rolniczy (pozostała część		

					działki)		działki)	jeden z wariantów obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej	
18.	2012-02-28	273 obręb Krobia	Zmienić przeznaczenie działki budowlanej z UM na MN	1MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		MN		Całkowita zgodność	
19.	2012-04-05	14/3 obręb Krobia	Zlikwidować nieprzekraczalną linię zabudowę od strony zachodniej działki	3MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		MN		Całkowita zgodność	
20.	2012-04-05	14/4 obręb Krobia	Zlikwidować nieprzekraczalną linię zabudowę od strony zachodniej działki	3MN <sup>17)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		MN		Całkowita zgodność	
21.	2012-06-25	141, 142 i 151	Zmianę terenów	30R <sup>3)</sup> - teren rolniczy		MP - pas o szerokości	Na działkach 141 i 142 -		

				rolnych pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej			około 130m od drogi publicznej (ul . A. Mickiewicza), R - pozostała część działki	zgodność - w pasie 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza) Na działce 151 - całkowita zgodność
22.	obręb Krobia  819, 820, 821, 822/2, 830/5, 831, 832/2 obręb Krobia	2012-09-07	Zmianę terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej	7U <sup>1)</sup> - teren działalności usługowej 8U <sup>1)</sup> - teren działalności usługowej 26MN <sup>1)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym 27MN <sup>1)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym 6KD <sup>1)</sup> - teren komunikacji - drogi dojazdowej 18MN <sup>16)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				Całkowita zgodność
23.	69/14 obręb Krobia	2012-10-30	Zmianę terenu zabudowy	1U <sup>3)</sup> - teren zabudowy usługowej		MN	MN	Całkowita zgodność

				usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej					
24.	2012-11-21	246, 248, 249, 250, 245, 256 obręb Krobia	Zmianę z terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej na tereny zabudowy wielorodzinnej	15U/P <sup>3)</sup> - teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów	MP	Całkowita zgodność			
25.	2012-12-06	138/3 obręb Krobia	Zmianę przeznaczenia na działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	7MN <sup>13)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pas o szerokości około 50m od drogi publicznej - ul. A. Mickiewicza), 4R <sup>13)</sup> - teren rolniczy (pas o szerokości około 80m) 30R <sup>3)</sup> - teren rolniczy (pozostała część działki)	MP - pas o szerokości około 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza), R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza)			
26.	2013-05-10	907/5 obręb Krobia	Dopuszczenie możliwości zabudowy	10 MN <sup>16)</sup> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	Całkowita zgodność			

27.	2013-07-03	1533/10, 1533/11, 1533/12, 1533/13 obręb Krobia	mieszka- niowej w granicy działki	Przekwali- fikowanie działek rolnych na budowlane	20R <sup>3)</sup> - teren rolniczy	MN	Całkowita zgodność
28.	2013-07-10	429 obręb Żychlewo	Przezna- czyć działkę pod budowni- ctwo mieszka- niowe jednoro- dzinne	Brak obowiązującego mpzp	MP - pas o szerokości około 80m od drogi publicznej, R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 80m od drogi publicznej	
29.	2013-09-23	463/5 obręb Krobia	Zmienić teren rolniczy na mieszka- niowo - usługowy	8R <sup>3)</sup> - teren rolniczy	R	Brak zgodności	
30.	2013-10-15	60/1, 60/2 obręb Krobia	zmienić tereny rolnicze na tereny zabudowy	12MN <sup>3)</sup> - teren zabudowy mieszkańcowej jednorodzinnej 16R <sup>3)</sup> - teren rolniczy	MN	Całkowita zgodność	

31.	2013-10-29	103/3 obręb Chumiętki	mieszkanie wej	Opracowanie mpzp dla części działki	Brak obowiązującego mpzp	MP - pas o szerokości około 80m od drogi publicznej (drogi powiatowej Krobia - Żychlewo), R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 80m od drogi publicznej
32.	2013-10-31	338 obręb Potarzyca	Przeksz- tałcenie działki z działki rolnej na działkę budowlaną	Brak obowiązującego mpzp	MP - pas o szerokości około 60m od drogi publicznej (drogi powiatowej Krobia - Pępowo), R - pozostała część działki	Zgodność - w pasie 60m od drogi publicznej (drogi powiatowej Krobia - Pępowo)	
33.	2014-01-07	587, 588, 590 obręb Krobia	Zmienić tereny rolne na tereny zabudowy mieszka- niowej (od ul.	11R <sup>3</sup> ) - teren rolniczy	MP	Całkowita zgodność	

34.	2014-03-06	332, 333 obręb Potarzyca	Kobyliń- skiej w odległości 200 m)	Opracowa- nie mpzp w zakresie zgodnym z obowiązują cym studium	Brak obowiązującego mpzp	R	-	
35.	2014-03-28	214/2, 215 obręb Krobia	Umożliwie- nie wybudowa- nia chlewni	3MN <sup>16)</sup> - teren zabudowy mieszkaniovej jednorodzinnej 39MN <sup>3)</sup> - teren zabudowy mieszkaniovej jednorodzinnej 29R <sup>3)</sup> - teren rolniczy	MN		Brak zgodności	
36.	2014-05-16	1708, 1709 obręb Krobia	Przezna- czenie pod zabudowę mieszka- niową w zakresie zgodnym ze studium	3MN <sup>14)</sup> - teren zabudowy mieszkaniovej jednorodzinnej (pas o szerokości 75m od drogi publicznej ul. A. Mickiewicza), 24R <sup>3)</sup> - teren rolniczy (pozostała część działki)	MP - pas o szerokości 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza), R - pozostała część działki		Zgodność - w pasie 130m od drogi publicznej (ul. A. Mickiewicza)	
37.	2014-06-20	1664 obręb Krobia	Zmienić tereny rolne na tereny zabudowy	26MN <sup>3)</sup> - teren zabudowy mieszkaniovej jednorodzinnej (pas o szerokości 55m od drogi publicznej ul.	MP - pas o szerokości 80m od drogi publicznej (ul.		Zgodność - w pasie 80m od drogi publicznej (ul.	

			mieszka- niowej (część działki poza obecnym terenem mieszkania wym)	Ogrodowej), 23R <sup>3</sup> ) – teren rolniczy (pozostała część działki)	Ogrodowej), R – pozostała część działki	Ogrodowej)
--	--	--	---	--	---	------------

\* numer porządkowy w wykazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



W analizowanym okresie tj. od 1 grudnia 2010 r. do 31 maja 2014 r. Rada Miejska w Krobi rozstrzygnęła część złożonych wniosków dotyczących opracowania planu lub jego zmiany poprzez przyjęcie stosownych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto V (uchwała Nr XXXV/274/2013 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 maja 2013 r.) i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VI (uchwała Nr XXXVI/286/2013 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 czerwca 2013 r.). Ponadto część złożonych wniosków została rozpatrzona przez Burmistrza Krobi który opracował projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VII (projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i można składać do niego uwagi). Wykaz uwzględnionych wniosków przedstawia tabela 16.

Tab. 16. Zrealizowane wnioski dotyczące opracowanie lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte planem miejscowym

Lp. wniosku z tabeli 12	Działki której dotyczy wniosek	Opis zakresu uwzględnienia wniosku	Nr uchwały* zatwierdzający mpzp obejmujący wnioskowaną działkę
1.	921, 919, 922, 923, 924, 918, 917, 909/24, 925 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. M. Konopnickiej o szerokości 160-260m)	Uchwała Nr XXXV/274/2013 <sup>16)</sup> z dnia 28.05. 2013r. Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06. 2013 r.
3.	921, 919, 922, 923, 924, 918, 917, 925, 916/1 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. M. Konopnickiej o szerokości 160-220m)	Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06. 2013 r.
8.	184/2 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Zachodniej o szerokości	Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06. 2013 r.

		50m)	
9.	66/7 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania mpzp
10.	275 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Polnej o szerokości 70m)	Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06.2013 r.
12.	661 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Kobylińskiej o szerokości 60m)	W trakcie opracowania
14.	69/31 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania
15.	1145 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania
16.	653 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Kobylińskiej o szerokości 50m)	W trakcie opracowania
17.	831 obręb Krobia	Uwzględniona część wniosku (w pasie wzdłuż ul. Miejsko-Góreckiej o szerokości 160-240m)	Uchwała Nr XXXV/274/2013 <sup>16)</sup> z dnia 28.05.2013r. oraz część działki w trakcie opracowania
18.	273 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06.2013r.
19.	14/3 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06.2013r.
20.	14/4 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	Uchwała Nr XXXVI/286/2013 <sup>17)</sup> z dnia 26.06.2013r.
22.	819, 820, 821, 822/2, 830/5, 831,	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania

	832/2 obręb Krobia		
23.	69/14 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania
24.	246, 248, 249, 250, 245, 256 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	W trakcie opracowania
26.	907/5 obręb Krobia	Uwzględniony cały wniosek	Uchwała Nr XXXV/274/2013 <sup>16)</sup> z dnia 28.05.2013r.

\* numer porządkowy w wykazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Część wniosków złożonych przed 1 grudnia 2010 r. w sprawie opracowania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została już częściowo uwzględniona lub jest w trakcie opracowania, a są to następujące wnioski:

- część działki nr 1701 obręb Krobia - zmiana terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - uwzględnia Uchwała Nr XLIX/398/2010<sup>14)</sup> z dnia 28.04.2010r. ,
- część działek nr 1708, 1709 obręb Krobia - zmiana terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - uwzględnia Uchwała Nr XLIX/398/2010<sup>14)</sup> z dnia 28.04.2010r.,
- część działki nr 381 obręb Krobia - zmiana terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - uwzględnia Uchwała Nr XLIX/398/2010<sup>14)</sup> z dnia 28.04.2010r.,
- część działek nr 1643/3, 1643/5, 1643/6 obręb Krobia - przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością nieuciąźliwych usług - uwzględnia Uchwała Nr XXXV/274/2013<sup>16)</sup> z dnia 28.05.2013r.,
- część działek nr 644/2, 648 obręb Krobia - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową - uwzględnia Uchwała Nr XXXV/274/2013<sup>16)</sup> z dnia 28.05.2013r.,

- część działek nr 655, 656 obręb Krobia - przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową - w trakcie realizacji,
- część działek nr 921, 919, 922, 923, 918, 917 obręb Krobia - przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową - uwzględnia Uchwała Nr XXXVI/286/2013<sup>17)</sup> z dnia 26.06.2013r.,
- część działek nr 1682, 1683/1, 1683/2, 1684/3, 1684/4 obręb Krobia - przeznaczenie działek pod teren usługowo - przemysłowy (wnioskowana funkcja całkowicie niezgodna z ustaleniami studium) - uwzględnia Uchwała Nr XLIX/398/2010<sup>14)</sup> z dnia 28.04.2010r.,
- działki nr 138, 139 obręb Krobia - przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe - uwzględnia Uchwała Nr XLVIII/390/2010<sup>13)</sup> z dnia 29.03.2010r.,
- działki nr 226/1, 226/2 obręb Chwałkowo - przeznaczenie terenu pod obiekty służby zdrowia i opieki społecznej z zielenią towarzyszącą - uwzględnia Uchwała Nr XLIV/366/2009<sup>11)</sup> z dnia 29.12.2009r.,
- działka nr 593 obręb Krobia - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową - uwzględnia Uchwała Nr XLVIII/390/2010<sup>13)</sup> z dnia 29.03.2010r.,
- działka nr 592 obręb Krobia - przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową - uwzględnia Uchwała Nr XLVIII/390/2010<sup>13)</sup> z dnia 29.03.2010r.,
- działki nr 283, 296/1 obręb Krobia - przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową - w trakcie realizacji.

Nie uwzględnienie wniosków w całości związane było z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innymi uwarunkowaniami takimi jak np.: gazociągi wysokiego ciśnienia.

Z wniosków złożonych przed 1 grudnia 2010 r. w sprawie opracowania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostają nie rozpatrzone następujące działki:

- działka nr 597/2 obręb Żychlewo - przekwalifikowanie działki z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- część działki nr 1641 obręb Krobia - zmiana terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- działka nr 229 obręb Krobia - zwiększenie powierzchni zabudowy z 30% do 50% powierzchni działki,
- działka nr 322/6 obręb Pudliszki - przeznaczenie działki pod centrum wypoczynku i rekreacji (restauracja, hotel, kort tenisowy, plac zabaw),
- działka nr 334 obręb Potarzyca - przekwalifikowanie działki na działkę budowlaną.

Wnioski dla działek nr 148, 128 obręb Stara Krobia oraz dla działki nr 207 obręb Sułkowice - zostały zrealizowane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy.

#### **WNIOSKI**

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

#### **8. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmian nachodzących na terenie gminy w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wniosków (zgłoszonych przez mieszkańców jak i władze gminy) proponuje się wykonać aktualizację

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia, w następującym zakresie:

1. wyznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego (wynikające z możliwości przejęcia gruntów od Agencji Nieruchomości Rolnych);
2. wskazania nowej funkcji dla terenu starej gazowni przy Powstańców Wielkopolskich - w związku z zakupem przez Gminę;
3. wyznaczenia nowych terenów rozwojowych dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy;
4. wprowadzenie obszarów udokumentowanych złóż kopalin (nie ujętych w obowiązującym dokumencie);
5. zaktualizowania uwarunkowań społeczno - gospodarczych.

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

1. działki dla których wnioskowana funkcja spójna jest z polityką gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie tereny te położone są przy istniejących drogach oraz uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje ponoszenia przez Gminę dużych nakładów inwestycyjnych:
  - Krobia dz. 1533/10, 1533/11, 1533/12, 1533/13 (tab. 15, poz. 27);
  - Krobia dz. 138/3 - w zakresie ustaleń obowiązującego obecnie Studium (tab. 15, poz. 25);
  - Krobia dz. 142, 141, 151 - w zakresie ustaleń obowiązującego obecnie Studium (tab. 15, poz. 21);
  - Krobia dz. 611/1 (tab. 15, poz. 4);
  - Krobia dz. 60/1, 60/2 (tab. 15, poz. 30);
  - Krobia dz. 587, 588, 590 (tab. 15, poz. 33);
  - Chumiętki dz. 103/3 - w zakresie ustaleń obowiązującego obecnie Studium (tab. 15, poz. 31);
  - Potarzyca dz. 338 - w zakresie ustaleń obowiązującego obecnie Studium (tab. 15, poz. 32);

- Żychlewo dz. 429 - w zakresie ustaleń obowiązującego obecnie Studium (tab. 15, poz. 28);
  - Domachowo dz. 23/32 (odmowna decyzja o warunkach zabudowy);
  - Wymysłowo dz. 85/6 (odmowna decyzja o warunkach zabudowy).
2. działki dla których należy opracować zmianę planu lub plan, w momencie znacznego zagospodarowania obecnie wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:
- Krobia dz. 1563 (tab. 15, poz. 5);
  - Krobia dz. 1562 (tab. 15, poz. 6);
  - Krobia dz. 1708, 1709 (tab. 15, poz. 11).
3. działki dla których należy opracować zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej kolejności dopiero plany miejscowe:
- Krobia dz. 1665 (tab. 15, poz. 7);
  - Rogowo dz. 58/2 (tab. 15, poz. 13);
  - Krobia dz. 1664 (tab. 15, poz. 37).
- Dopuszcza się dla tej grupy działek opracowanie miejscowych planów wcześniej w zakresie zgodnym z obecnie obowiązującym studium.
4. działki dla których nie powinno zmieniać się funkcji w obowiązujących dokumentach planistycznych:
- Krobia dz. 1614 (tab. 15, poz. 2);
  - Krobia dz. 463/5 (tab. 15, poz. 29) (brak spójności z obowiązującym studium, znaczna odległość od istniejącej zabudowy, brak infrastruktury technicznej);
  - Krobia dz. 214/2, 215 (tab. 15, poz. 35) (nie rozwijanie w centrum miasta nowych obszarów zabudowy zagrodowej).

Dopuszcza się dokonywanie stosownych zmian w obowiązujących przepisach prawa miejscowego polegających na korekcie parametrów zabudowy (np. wysokości budynków, kąta połaci dachowych) lub zmianie linii zabudowy. Takie korekty

należy stosować w przypadkach uniemożliwiających rozwój i kształtowanie zabudowy, po wcześniejszym wnikliwym przeanalizowaniu sytuacji w danym terenie. Do zmian parametrów kształtowania zabudowy można przystępować poza wskazanym powyżej przyjętym harmonogramem. Jednocześnie należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz wyprowadzać zabudowę uciążliwą poza granice miasta i tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej. Nowe tereny rozwojowe powinny być wyznaczane w miejscach umożliwiających obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.



## **9. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE**