

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Mahle oraz część gminy Krotoszyn w rejonie wsi Durzyn został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krotoszynie Nr XXVII/195/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Mahle oraz część gminy Krotoszyn w rejonie wsi Durzyn oraz uchwały Nr XXXIV/260/2017 z dnia 23 lutego 2017 r. zmieniającej uchwałę Nr XXVII/195/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Mahle oraz część gminy Krotoszyn w rejonie wsi Durzyn. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (Uchwała Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn).

Dla części obszaru obowiązują dwa plany miejscowe: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn w obrębie aglomeracji trzech wsi: Durzyn, Kobierno, Tomnice uchwalony uchwałą Nr XLI/281/2001 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 30 sierpnia 2001 r. i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w części obejmującej rejon ulicy Raszkowskiej, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/154/96 Rady Miejskiej Krotoszyna z dnia 17 października 1996 r.

Celem niniejszego opracowania jest objęcie jednym planem wskazanego obszaru i ujednolicenie zapisów dla zabudowy na tym terenie oraz stworzenie nowych warunków do zabudowy dla obszarów, które nie są objęte planem.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2018 r. do 22 sierpnia 2018 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga. Uwaga została uwzględniona, a projekt planu ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2018 r. do 14 listopada 2018 r. Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Mahle oraz część gminy Krotoszyn w rejonie wsi Durzyn realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie studni wód podziemnych trzeciorzędowych i wyznaczonej strefy ochronnej ujęcia wody, ustanowionej decyzją Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 grudnia 2004 r., ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacji sanitarnej; plan zmienia przeznaczenie 0,3455 ha gruntów rolnych klasy na cele nierolnicze (zabudowa usługowo-produkcyjna) – uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dób kultury współczesnej: nie określono ze względu na ich brak na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia terenu w sąsiedztwie drogi powiatowej oraz istniejącego już zainwestowania;

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

• zgodnie z art. 1 ust. 3: Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2018 r. do 22 sierpnia 2018 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła 1 uwaga. Uwaga została uwzględniona, a projekt planu ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 października 2018 r. do 14 listopada 2018 r. Do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

• zgodnie z art. 1 ust. 4: Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn (Uchwała Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.). Zgodnie z ww. analizą obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn wymaga aktualizacji.

Dla części wskazanego obszaru obowiązują dwa plany miejscowe: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn w obrębie aglomeracji trzech wsi: Durzyn, Kobierno, Tomnice uchwalony uchwałą Nr XLI/281/2001 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 30 sierpnia 2001 r. i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krotoszyna w części obejmującej rejon ulicy Raszkowskiej, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/154/96 Rady Miejskiej Krotoszyna z dnia 17 października 1996 r. Zgodnie z ww. analizą plany te nie są wskazane do zmiany. Obecny plan w większości zachowuje ustalenia ww. planów ujednolicając równocześnie zapisy.

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

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

Koszt, który obciąży gminę w związku z jego uchwaleniem będzie związany z budową drogi i infrastruktury technicznej.

Zgodnie z założeniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wystąpi dodatni wynik finansowy w wysokości około 595 115 zł.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Krotoszyn w rejonie ulicy Mahle oraz część gminy Krotoszyn w rejonie wsi Durzyn uważa się za uzasadnione.

Burmistrz Krotoszyna

mgr Franciszek Marszałek