



# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KROTOSZYN**

## **CZĘŚĆ II**

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KROTOSZYN**

**Krotoszyn, luty 2013r. / 2023 r.**

Niniejsza zmiana Studium dotyczy **miasta Krotoszyna**. Zapisy zawarte w niniejszym dokumencie stanowią elementy Studium, które wymagały aktualizacji w wyniku przeprowadzanej zmiany. Pozostałe zapisy dla przedmiotowych terenów, które nie zostały zastąpione nową treścią, pozostają zgodnie z obecnie obowiązującym Studium. Zastąpiona treść została zaznaczona przekreśleniem.

Zmiany w tekście studium wprowadzone zostały w kolorze pomarańczowym.



**Zespół projektowy:**

**GŁÓWNY PROJEKTANT:**

**mgr Ryszard Kajetańczyk - upr.urb. nr 1632  
ZOIU Z-246**

**mgr inż. arch. Roksana Konieczna  
mgr Emilia Stawska  
mgr inż arch. Edyta Skolimowska  
mgr inż arch. Joanna Wleklińska  
mgr Joanna Woźniak  
mgr Ewa Zagdańska**

---

**OPRACOWANIE:**





# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KROTOSZYN Z 2023 R.



**M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.**

UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ  
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, [WWW.MIRBIURO.PL](http://WWW.MIRBIURO.PL)

PROJEKTANT PROWADZĄCY: MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH-STOJCZYK

PROJEKTANT: MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK



## SPIS TREŚCI:

1. GENERALNA KONCEPCJA ROZWOJU MIASTA I GMINY KROTOSZYN .....	6
1.1. Strategiczne cele i kierunki rozwoju .....	6
1.2. Główne funkcje miasta i gminy Krotoszyn.....	7
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY. 11	
2.1 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. ....	22
2.2. Obszary wyłączone spod zabudowy. ....	41
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK. ....	41
3.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.....	42
3.2. Zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. ....	44
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. ....	48
4.1. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków. ....	50
4.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.....	51
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ. ....	52
5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji. ....	52
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM. ....	58
6.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (zadania własne gminy). ....	58
6.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	59
7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	60
7.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. ....	60
7.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> . ....	60
7.3. Obszary przestrzeni publicznej.....	61
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	61
9. ROZWÓJ MIESZKALNICTWA I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ .....	62
9.1. Rozwój demograficzny miasta i gminy .....	62
9.2. Mieszkalnictwo .....	62



9.3. Usługi.....	64
9.4. Kierunki i zasady rozwoju działalności produkcyjnej .....	64
9.5. Kierunki rozwoju turystyki, wypoczynku i rekreacji.....	65
10. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	68
10.1. Kierunki i zasady rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	68
10.2. Kierunki i zasady rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	69
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ORAZ OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY. ....	69
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY. ....	70
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI.....	70
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	70
15. POLITYKA PRZESTRZENNA. ....	72
15.1. Zasady kształtowania polityki przestrzennej w mieście i gminie Krotoszyn.....	72
15.2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej.....	73
15.3. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi.....	75
16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ .....	77



## 1. GENERALNA KONCEPCJA ROZWOJU MIASTA I GMINY KROTOSZYN

Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn sformułowana została z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przedstawionych w części I niniejszego opracowania. Polega na kształtowaniu wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej i wiejskiej, poprawy stanu oraz sprawności funkcjonowania struktury przestrzennej i środowiska oraz podnoszeniu standardu życia lokalnej społeczności, co zapewni przestrzenne warunki dla osiągnięcia założonych celów.

Rozwój przestrzenny miasta i gminy oparty zostanie na następujących zasadach:

- **zasadzie zrównoważonego rozwoju** rozumianego jako „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”;
- **regule pierwszeństwa jakości nad ilością** wyrażającą się w następujących zasadach wykorzystania przestrzeni:
  - kształtowania strefy miejskiej, podmiejskiej i wiejskiej jako przestrzeni konkurencyjnych, o wysokiej jakości i standardzie zagospodarowania, spełniających wysokie wymagania i aspiracje potencjalnych użytkowników,
  - racjonalnego wykorzystania zasobów poprzez ograniczenie chaotycznego, rozproszonego zainwestowania na rzecz intensyfikacji, porządkowania oraz podnoszenia standardu i ładu przestrzennego istniejących struktur osadniczych,
  - ochrony i wyeksponowania tych elementów zagospodarowania, które służą zachowaniu istniejących walorów środowiska przyrodniczo-kulturowego oraz podnoszą jego atrakcyjność i świadczą o tożsamości miasta i gminy i ich lokalnej odrębności.

### 1.1. Strategiczne cele i kierunki rozwoju

„Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Krotoszyn” (WOKIS, marzec 2005 r.) określa misję oraz cele strategiczne rozwoju miasta i gminy Krotoszyn sformułowane na podstawie analizy mocnych stron oraz sfer problemowych.

W Studium jako cel główny przyjęto misję określoną w Strategii:

**„Miasto i Gmina Krotoszyn zapewnia warunki dla rozwoju przedsiębiorczości. W oparciu o istniejące zasoby gospodarcze i społeczne tworzy podstawy zrównoważonego rozwoju wszystkich dziedzin życia lokalnej społeczności na miarę europejskich standardów”**

Jest to cel, który ma być realizowany w oparciu o rozwój funkcji gospodarczych i przedsiębiorczości, co przekłada się na większe możliwości rozwoju infrastruktury, wzrost dochodów oraz poziomu życia mieszkańców.

Wizja rozwoju gminy obejmuje następujące cele strategiczne:

- **Rozwój infrastruktury technicznej** – dążenie do osiągnięcia standardów europejskich,



tj. zapewnienie pełnego dostępu do infrastruktury w zakresie wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaopatrzenia w źródła ciepła charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, dobrej jakości dróg, łatwego dostępu do segregacji odpadów, a także dostępu do mediów i sieci internetowej.

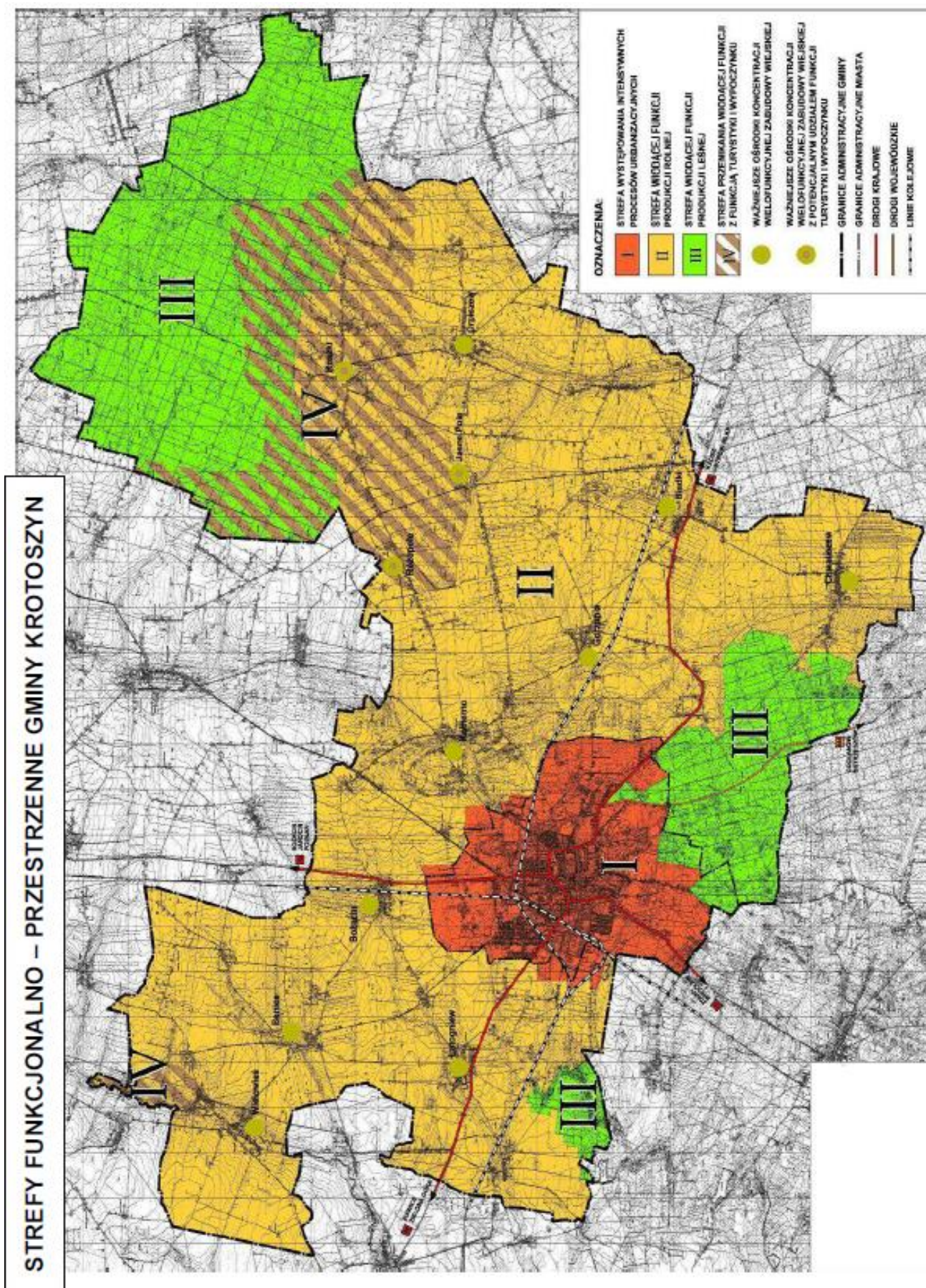
- **Wspieranie rozwoju gospodarczego gminy** – wspieranie przedsiębiorczości społeczności lokalnej przez władze Gminy poprzez: uzbrajanie i udostępnianie terenów inwestycyjnych, stosowanie ulg podatkowych, doradztwo, szkolenia, integrację i kojarzenie inicjatyw gospodarczych, dobrą organizację usług administracyjnych.
- **Rozwój usług społecznych** – poszerzenie zakresu oraz poprawa poziomu i dostępności usług społecznych w zakresie opieki zdrowotnej i społecznej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji prowadzone w oparciu o dialog władz Gminy z mieszkańcami, ze szczególnym uwzględnieniem słabszych warstw społeczeństwa, tj. osób chorych, niepełnosprawnych, w podeszłym wieku.

## 1.2. Główne funkcje miasta i gminy Krotoszyn

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu istniejącego miasta i gminy Krotoszyn, po analizie uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społecznych i gospodarczych oraz predyspozycji rozwojowych, należy uznać za wskazane kontynuowanie dotychczasowych funkcji miasta i gminy Krotoszyn w oparciu o założone cele strategiczne. Ze względu na w/w czynniki przewiduje się, że miasto rozwijać się będzie w kierunku zrównoważonego rozwoju przede wszystkim w zakresie działalności gospodarczej na poziomie lokalnym. Ten kierunek determinować będzie wzrost zamożności społeczeństwa, wzrost popytu na usługi oraz rozwój infrastruktury technicznej miasta i dostępność oraz jakość usług społecznych i publicznych.

Ze względu na duży udział gruntów o wysokiej klasie bonitacyjnej tereny gminy predysponowane są do prowadzenia zróżnicowanej działalności rolniczej. W mniejszym stopniu możliwy jest rozwój turystyki na obszarach wiejskich, potencjalne jej kierunki to agroturystyka lub turystyka oparta o lasy sosnowo-dębowe zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy i rozwijającą się bazę turystyczną w ich sąsiedztwie (miejscowości Różopole, Jasne Pole i Roszki) oraz turystyka i rekreacja powiązana z projektowanym zbiornikiem retencyjnym na rzece Orli w okolicy wsi Unisław. Możliwy jest także rozwój turystyki w oparciu o sukcesywnie restaurowane założenia podworskie wraz z parkami - czytelne w strukturze poszczególnych wsi.









Dla usystematyzowania potencjalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto podział na następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne gminy Krotoszyn przedstawione graficznie na rycinie oraz opisane kierunkowo poniżej:

<b>I</b>	<b>Strefa występowania intensywnych procesów urbanizacyjnych</b>
----------	--

Strefa obejmująca zasięgiem miasto Krotoszyn wraz z przyległymi terenami podlegającymi podobnym procesom urbanizacyjnym jak miasto.

Kierunki rozwoju w strefie I to przede wszystkim:

- aktywizacja gospodarcza, rozwój przedsiębiorczości i usług na terenie miasta,
- podnoszenie jakości infrastruktury technicznej, lepsza dostępność komunikacyjna miasta na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym,
- poprawa standardu usług publicznych,
- ochrona istniejących walorów krajobrazowo-przyrodniczych oraz tworzenie powiązań funkcjonalnych zieleni miejskiej oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku w spójny system,
- rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych.

<b>II</b>	<b>Strefa o wiodącej funkcji produkcji rolnej</b>
-----------	---

Strefa obejmuje około 60% powierzchni całej gminy. Ze względu na dużą ilość gruntów ornych wysokiej klasy bonitacyjnej jest to strefa kluczowa dla funkcjonowania gminy Krotoszyn.

Kierunki rozwoju w strefie II to przede wszystkim:

- utrzymanie dominującego kierunku produkcji rolnej w oparciu o istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego z jednoczesnym rozwojem różnorodnych form działalności gospodarczej z zakresu obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego,
- podnoszenie kwalifikacji rolników i rozwój technologiczny gospodarstw rolnych,
- ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych poprzez kształtowanie zrównoważonego krajobrazu rolniczego i stosowanie w uprawie i hodowli Zasad Dobrej Praktyki Rolniczej,
- stworzenie szczelnego systemu gromadzenia i odprowadzania ścieków bytowych i rolniczych,
- koncentracja zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych,
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego przy możliwym wykorzystaniu programów rolno- i leśno – środowiskowych.



### III

#### **Strefa o wiodącej funkcji gospodarki leśnej**

Lasy gminy Krotoszyn stanowią mniej niż 30% powierzchni całej gminy, jednak o ich atrakcyjności stanowi fakt, że charakteryzują się one dużym udziałem dębu szypułkowego, jest go aż 38% powierzchni leśnej Nadleśnictwa Krotoszyn. Gospodarka w obrębie terenów leśnych nie należy do zadań samorządu gminnego, lecz pozostaje w gestii jednostek leśnych i prowadzona jest w oparciu o stosowne plany i programy.

Kierunki rozwoju w strefie III to przede wszystkim:

- utrzymanie równowagi pomiędzy gospodarczą i ewentualną rekreacyjno-turystyczną funkcją lasu, a nadrzędną funkcją ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- utrzymanie zróżnicowania struktury wiekowej i gatunkowej drzewostanu, co pozwala zwiększyć odporność lasu na działanie szkodników i występowanie zagrożeń pożarowych,
- zapewnienie właściwej ochrony istniejącym ujęciom wody, pomnikom przyrody oraz rezerwatom przyrody zlokalizowanym na terenie lasu

### IV

#### **Strefa przenikania funkcji wiodącej z funkcją turystyki i wypoczynku**

Strefa ta obejmuje obszary, które oceniono jako najkorzystniejsze dla rozwoju różnych form turystyki, wypoczynku i rekreacji. Strefa IV obejmuje obszary o bardziej zróżnicowanym, mozaikowatym użytkowaniu terenu (polno-leśno-łąkowym) z miejscowościami położonymi malowniczo w sąsiedztwie kompleksów leśnych.

W gminie Krotoszyn nie występują naturalne zbiorniki wodne (jeziora), które stanowią istotny element turystyczny, dlatego kierunki rozwoju w strefie IV to przede wszystkim:

- rozwój wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki pobytowej, kwalifikowanej i agroturystycznej o wysokim standardzie,
- rozwijanie agroturystyki oraz aktywnych form wypoczynku związanych z naturalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- pobudzanie i wspieranie indywidualnej inicjatywy mieszkańców w poszerzaniu oferty turystycznej gminy,
- rozwój bazy noclegowej i usługowej obsługującej turystów w oparciu o tereny wyznaczone w studium i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dążenie do pełnego zaopatrzenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, w szczególności związaną z unieszkodliwianiem ścieków komunalnych,
- ograniczanie możliwości lokalizowania negatywnie oddziałujących na środowisko i ludzi zakładów produkcyjnych i dużych ferm hodowlanych,
- uwzględnienie celów ochrony obszarów NATURA 2000.

Docelowo zakłada się również stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i wypoczynku w okolicy wsi Unisław i Wronów w oparciu o projektowany zbiornik retencyjny na rzece Orli. Utworzenie w tej okolicy bazy turystycznej i rekreacyjnej będzie miało charakter lokalny – na potrzeby przede wszystkim okolicznych mieszkańców (miasta Krotoszyna oraz okolic



miejsowości zlokalizowanych poza granicami gminy Krotoszyn, tj. Koźmina Wlkp., Kobyłina i Pogorzeli).

## 2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W niniejszym Studium wyznaczono kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, które należy traktować jako wiodące dla poszczególnych obszarów. Dopuszcza się uzupełnianie funkcji wiodącej innymi niekolidującymi z nią towarzyszącymi funkcjami. Powinny one znaleźć odzwierciedlenie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Granice terenów rozwojowych na rysunku Studium zostały określone w sposób zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. Granice te przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odnieść do rzeczywistych i faktycznych okoliczności (podziałów geodezyjnych, krawędzi użytków wynikających z ewidencji itp.).

Przebieg projektowanych dróg i sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku Studium w sposób orientacyjny, może być on modyfikowany na etapie projektowym w zależności od rzeczywistych uwarunkowań.

Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą podlegać modernizacji, przebudowie, remontom i rozbudowie także wtedy, gdy ich sposób użytkowania nie jest zgodny z wiodącą funkcją terenu, chyba że zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnie inaczej.

Z uwagi na brak możliwości przewidzenia na etapie sporządzania Studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, **w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny o funkcji innej od wyznaczonych na rysunku kierunków rozwoju**, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego. Inwestycje takie mogą obejmować w szczególności obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego, ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje służące realizacji celów publicznych, w tym usług zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki.

Istotnym w polityce przestrzennej miasta i gminy jest także określenie priorytetów realizacji zagospodarowania terenów rozwojowych pod kątem maksymalnych korzyści społecznych (interes publiczny). Jako priorytetowe należy uznać cele wskazane w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Krotoszyn, czyli:

- rozwój infrastruktury technicznej,
- wspieranie rozwoju gospodarczego gminy,
- rozwój usług społecznych.

W zmianie Studium obejmującej miasto Krotoszyn, w celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy oraz wykrystalizowania ośrodków zabudowy, wydzielono w Studium trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym:



- tereny przeznaczone pod zabudowę,
- tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny wyłączane z zabudowy.

Dla każdej z kategorii terenów określono w Studium rodzaje kierunków przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi funkcji wiodących, uzupełniających i główne zasady zagospodarowania, przy czym dla terenów wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.

#### OGÓLNE ZASADY:

1. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
2. Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest Studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań;
3. Wiodąca funkcja na określonym terenie powinna być funkcją przeważającą na danym obszarze;
4. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Zaleca się, aby nowoprojektowane budynki wymagające podłączenia do energii cieplnej, podłączane były do ciepła systemowego;
6. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach;
7. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium;
8. W miejscach, w których graniczą ze sobą tereny o potencjalnie konfliktowych przeznaczeniach, należy w miarę możliwości w planach miejscowych przewidzieć pasy zieleni ochronnej o minimalnej szerokości 10 m na terenach o funkcji generującej uciążliwość;
9. Na każdym obszarze: zieleni, infrastruktura techniczna, drogi publiczne i wewnętrzne oraz poszerzenia tych dróg mogą być funkcją uzupełniającą;
10. Dopuszcza się pozostawienie gruntów leśnych oraz rolnych w planach miejscowych mimo przeznaczenia ich w Studium pod zabudowę;
11. W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące powierzchni działek budowlanych, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasad podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych.
12. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych.
13. W studium nie określa się maksymalnych wielkości wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki dla poszczególnych terenów. Wysokość tą należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



14. W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających o nie więcej niż 20% od podanych poniżej, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych.
15. Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
16. Wszystkie zmiany przepisów przywołanych w niniejszym Studium po uchwaleniu dokumentu, mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, nie powodują nieważności Studium, a sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą uznawały przepisy obowiązujące na dzień uchwalenia przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym Studium.
17. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### DEFINICJE:

Jeżeli w Studium jest mowa o:

- usługach - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- powierzchni zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego z budynków na powierzchnię terenu;
- linii lasu – rozumie się przez to granicę zewidencjonowanego gruntu leśnego.
- dominancie architektonicznej – główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.

#### **Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny inwestycyjne miasta Krotoszyna w dużej mierze już zainwestowane (w tym tereny, dla których przewiduje się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne) oraz potencjalne rezerwy terenów budowlanych.

Do terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- MS – tereny zabudowy śródmiejskiej
- M – tereny zabudowy mieszkaniowej
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej





- U – tereny zabudowy usługowej
- UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- PU – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

**MS – tereny zabudowy śródmiejskiej**

**1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca - zabudowa śródmiejska: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszkaniowo-usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zieleni urządzona, plac publiczny, parkingi, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw; dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej, o ile nie stanowi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
- 2.** Przewiduje się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych.
- 3.** Przewiduje się realizację zabudowy pierzejowej, wolnostojącej, willowej, blokowej.
- 4.** Należy zachować centrotwórczy charakter miejsca i jego układ przestrzenny.
- 5.** Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 70% powierzchni działki budowlanej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy.
- 6.** Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich i średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzekraczającej parametry budynku średniowysokiego.

**M – tereny zabudowy mieszkaniowej**

**1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, zieleni, place gier i zabaw, parkingi.
- 2.** Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
- 3.** Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, blokowa.
- 4.** Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5.** Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyżej niż pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzekraczającej parametry budynku niskiego.

**MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;



- b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleni, place gier i zabaw, parkingi.
- 2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
- 3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa.
- 4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyżej niż pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego.

#### **MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**

- 1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zieleni, place gier i zabaw, parkingi.
- 2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
- 3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, blokowa.
- 4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyżej niż pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego.

#### **MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- 1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa tj. usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, oświaty, zdrowia, handlu, biura, zieleni urządzona, place gier i zabaw, parkingi, budynki garażowe, gospodarcze.
- 2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny i dopuszcza się jej lokalizację na oddzielnych działkach.
- 3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa, blokowa.
- 4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
- 5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż sześć kondygnacji nadziemnych.
- 6. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>.

**U – tereny zabudowy usługowej****1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
- b. Funkcja uzupełniająca – budynki magazynowe na potrzeby funkcji wiodącej, parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru, istniejąca nieuciążliwa działalność produkcyjna lub rzemieślnicza, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi, budynki garażowe, gospodarcze.

**2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.****3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.****4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż sześć kondygnacji nadziemnych.****5. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>.****UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>****1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę,
- b. Funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa, parkingi, budynki garażowe.

**2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.****3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 80% powierzchni działki budowlanej.****4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne.****5. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 2500m<sup>2</sup>.****PU – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej****1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca – zabudowa produkcyjno – magazynowa - obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowa usługowa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
- b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie na użytek właściciela terenu, stacje paliw, zieleń urządzona, parkingi, budynki garażowe, gospodarcze.

**2. Lokalizacja zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem usług komercyjnych, usług rzemiosła, zakładów produkcyjnych, baz, hurtowni, składów wtórnych, urządzeń obsługi technicznej, obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacji paliw) oraz centrów logistycznych; miejsc lokalizacji paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW.****3. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.**



4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
5. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej określony w Studium.
6. Wskazane stosowanie zieleni wysokiej (szpalerów lub rzędów drzew) wzdłuż granic terenu z drogami publicznymi, umożliwiającej harmonijne wkomponowanie obiektów w otaczający krajobraz.
7. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 80% powierzchni działki budowlanej.
8. Lokalizowana zabudowa powinna mieć wysokość nie większą niż 25 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia jeśli to jest uzasadnione względami technologicznymi.
9. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>.

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to tereny, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności oraz adekwatnym do szczególnej specyfiki terenu charakterze czy funkcji.

Do terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- US – tereny usług kultury, sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw,
- ZP – tereny zieleni urządzonej – parki,
- ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami,
- ZC – tereny cmentarzy,
- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- R – tereny rolnicze,
- IT – tereny infrastruktury technicznej,
- EF – tereny infrastruktury wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika,
- Tk – teren infrastruktury kolejowej.

#### Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

##### **US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw**

###### **1. Kierunek rozwoju:**

- a. Funkcja wiodąca – usługi sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
- b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą, m.in. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzona, parkingi, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi oświaty i publiczne.



2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
3. Przewiduje się dowolne formy zabudowy nawiązujące do otoczenia i krajobrazu, w zależności od rodzaju usługi do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; skala budynków powinna być dostosowana do otaczającej przestrzeni oraz położenia w układzie urbanistyczno-przestrzennym i krajobrazowym tak, aby zagospodarowanie nie powodowało powstania substandardowych obiektów lub nie odpowiadających skali otaczającej zabudowy albo zastaniających panoramy widokowe.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu.
5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć wysokość do 15 m. Dopuszcza się dominanty architektoniczne lub przewyższenia do 20 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, trampolina, zjeżdżalnie, ścianki wspinaczkowe).

#### **ZP – tereny zieleni urządzonej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zieleń urządzona – parki i skwery z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - b. Funkcja uzupełniająca – parkingi.
2. W ramach wyznaczonych terenów ZP znajdują się istniejące zabudowania dopuszczone do zachowania.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

#### **ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zieleń urządzona: parki i skwery z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, które będą współgrały z otoczeniem parkowym (np. strzelnica, basen odkryty), parkingi itp.
2. Funkcja uzupełniająca powinna zostać zlokalizowana w istniejących lub odtworzonych obiektach na terenach parków; w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się wyznaczenie nowej lokalizacji dla budynku o funkcji uzupełniającej.
3. W ramach wyznaczonych terenów ZP/U znajdują się istniejące zabudowania dopuszczone do zachowania.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich.
5. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu.

#### **ZC – tereny cmentarzy**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą cmentarza tj. usługi handlu, gastronomii, zieleń urządzona, parkingi itp.





2. Dopuszcza się obiekty sakralne oraz kaplice cmentarne, sanitariaty i inne obiekty do obsługi cmentarza, których parametry należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu, a zabudowa nie powinna przekraczać jednej kondygnacji.

#### **ZD – tereny ogrodów działkowych**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą ogrodów działkowych tj. usługi handlu, gastronomii, zieleń urządzona, parkingi itp.
2. Studium nie przewiduje możliwości zmiany terenów ogrodów działkowych w tereny zabudowy mieszkaniowej stałej całorocznej.
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 15% powierzchni działki, przy czym powierzchnia pojedynczej altany powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć wysokość do 5 m.

#### **R – tereny rolnicze**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – tereny rolnicze – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych, bydła, trzody chlewnej, drobiu;
  - b. Funkcja uzupełniająca – dolesienia, sadownictwo, stawy hodowlane.
2. Funkcja uzupełniająca w zakresie dolesień i sadownictwa, nie może być realizowana w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego, Parku Krajobrazowego Promno.
3. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, bez możliwości zmiany funkcji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów w ramach zabudowy zagrodowej. Ich zakres i formę określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki, a budynki w zakresie wysokości nie powinny przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej.

#### **EF – tereny infrastruktury wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiektów i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika, w tym o mocy powyżej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę inwestycję;
  - b. Funkcja uzupełniająca – rola, łąki i pastwiska.



2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 80% terenu.
3. Strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren EF określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.

#### **IT – Tereny infrastruktury technicznej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazowniczą, meteorologiczną, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki.

#### **Tk – teren infrastruktury kolejowej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą kolejową;
  - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa produkcyjno-magazynowa lub usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zieleni urządzona.
2. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynków zamieszkania zbiorowego.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki.

Do terenów wyłączonych z zabudowy zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- Z – tereny zieleni,  
ZL – tereny lasów i dolesień,  
WS – tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.

Celem wskazania terenów wyłączonych z zabudowy jest ochrona przed zabudową przede wszystkim istniejącego potencjału przyrodniczego oraz powstrzymanie urbanizacji na terenach zieleni.

Wskaźniki zagospodarowania terenów wyłączonych zabudowy należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego dla tych terenów i dostosować je do uwarunkowań terenowych oraz specyfiki terenu. Należy wprowadzić zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy, poza lokalizowaniem w uzasadnionych przypadkach obiektów infrastruktury technicznej lub innych obiektów związanych z funkcjonowaniem danego terenu np. na terenie ZL – obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.



### Szczegółowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów wyłączonych z zabudowy:

#### **Z – tereny zieleni**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zieleń: nieurządzona, otwarta, nieużytki, zadrzewienia;
  - b. Funkcja uzupełniająca – rola, teren wód powierzchniowych i zbiorników wodnych.
2. Formę i funkcję jaką powinna zieleń pełnić, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), placów zabaw i gier, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów), tras rowerowych, szlaków pieszych, konnych (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych.
5. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne oraz dopuszcza się budowę zbiorników wodnych w tym retencyjnych. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.
6. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych. W granicach Parku Krajobrazowego Promno zakazuje się zabudowy gruntów obiektami kubaturowymi i technicznymi, niezwiązanymi z ochroną przyrody, zalesiania gruntów.

#### **ZL - tereny lasów i dolesień**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – tereny lasów i dolesień wraz z obiektami gospodarki leśnej;
  - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki – piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury itp. ) wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
3. Dopuszcza się dla gruntów leśnych utrzymania istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w szczególnych przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej, dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczególne warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

#### **WS - Tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zbiorników wodnych, rzek i cieków wodnych;
  - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji wodnej, turystyce wodnej (pomosty, kładki, elementy przystani wodnych).
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki wodnej lub rybackiej.



## 2.1 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

### 2.1.1. ~~Strefa rozwoju zabudowy śródmiejskiej-centrotwórczej – C~~

Dla strefy rozwoju zabudowy śródmiejskiej-centrotwórczej ustala się następujące zasady projektowe:

- ~~1) historyczne śródmieście pełnić będzie nadrzędną rolę polegającą na centralizowaniu struktury miejskiej, tworzeniu obrazu i nastroju miasta;~~
- ~~2) centrum będzie koncentrowało intensywną, zwartą zabudowę mieszkaniową uzupełnioną funkcją usługową, w tym obiekty: usług ponadmiejskich i ogólnie miejskich administracji publicznej, banków, hoteli, obiektów kultury, usług handlu, turystyki gastronomicznej i rozrywki;~~
- ~~3) należy podejmować działania zmierzające do wdrażania spójnej koncepcji rewitalizacji, w tym rewitalizacji implantacyjnej oraz integracyjnej w przestrzeni miejskiej;~~
- ~~4) w ramach rewitalizacji śródmieścia zaleca się zmianę dotychczasowych funkcji, które uległy dekapitalizacji oraz adaptację tych terenów i znajdujących się na nich obiektów na inne cele;~~
- ~~5) należy dokonywać sukcesywnej rewitalizacji terenów powojennych, w tym zmiany ich dotychczasowej funkcji, adaptacji terenu i obiektów na cele: usługowe, gospodarcze, społeczne, edukacyjne, zdrowotne, rekreacyjne, kulturalne i turystyczne. Jako priorytetowe wyznacza się projekty wprowadzające funkcje gospodarcze i kulturalno-rekreacyjne; tereny powojenne należy objąć kompleksowymi planami zagospodarowania stwarzającymi harmonijne połączenie z istniejącą tkanką miejską;~~
- ~~6) rewaloryzacja w obrębie śródmieścia nie może ograniczać się do rehabilitacji starych zasobów mieszkaniowych; należy doprowadzić do rozwoju wszystkich istniejących w mieście obszarów kryzysowych oraz zadbać o to, by na terenach centrum uspokoić ruch;~~
- ~~7) należy przeprowadzać sukcesywne modernizacje budynków o wysokiej wartości architektonicznej czy kulturowej, w tym także budynków użyteczności publicznej;~~
- ~~8) dla istniejących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych wymagane jest przeprowadzenie analizy stanu technicznego, następnie ukierunkowanie działań na modernizację, remonty, ewentualną rozbudowę czy przebudowę pod nadzorem służb architektoniczno-budowlanych oraz konserwatorskich;~~
- ~~9) powinno się dążyć do tworzenia optymalnych jakościowo warunków mieszkaniowych zapewniających komfort użytkowania i odpowiadających na potrzeby mieszkańców;~~
- ~~10) w realizowanej polityce przestrzennej należy uwzględnić zapotrzebowanie na mieszkania socjalne, komunalne oraz chronione;~~
- ~~11) istnieje wyraźna potrzeba uzupełnienia plomb w zabudowie pierzejowej, zachowując optymalne wskaźniki intensywności zabudowy oraz dostosowując formę nowoprojektowanych brył do zabudowy sąsiedniej;~~
- ~~12) należy dążyć do likwidacji istniejących barier architektonicznych;~~
- ~~13) należy tworzyć nowe oraz chronić już istniejące obszary zielone w postaci skwerów, parków, zieleńców, promenad; zaleca się komponowanie zieleni w oparciu o kompleksowe i zharmonizowane projekty;~~



- ~~14) wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, negatywnie oddziałującego rzemiosła,~~
- ~~15) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:~~
  - ~~a) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 5 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe, natomiast wysokość zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 20 m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,~~
  - ~~b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 70% powierzchni działki budowlanej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy,~~
  - ~~c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,~~
- ~~16) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.~~

### **2.1.2. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z towarzyszącymi usługami – na terenie miasta) – MW – poza miastem**

Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami na terenie miasta ustala się następujące zasady projektowe:

- ~~1) główne obszary przewidziane pod lokalizację wskazanej funkcji wyznaczono po stronach północnej oraz zachodniej strefy śródmiejskiej; w ich granicach zawierają się istniejąca zabudowa wielorodzinna oraz tereny pod jej potencjalny rozwój,~~
- ~~2) jednocześnie jako tereny rozwoju zabudowy wielorodzinnej wskazuje się rejon ulicy Ceglarskiej, gdzie przewiduje się kontynuację istniejącej zabudowy oraz pomiędzy ulicami Gorzupską a Zmysłowską;~~
- ~~3) w realizowanej polityce przestrzennej należy uwzględnić zapotrzebowanie na mieszkania społeczne, komunalne oraz chronione,~~
- ~~4) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymaga modernizacji i waloryzacji,~~
- ~~5) na terenie miasta zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:~~
  - ~~a) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 5 kondygnacji, natomiast wysokość zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 20 m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego – Dowództwa Sił Powietrznych,~~
  - ~~b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,~~
  - ~~c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości~~





~~działek budowlanych — do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów,~~

- ~~d) tereny osiedli mieszkaniowych należy uzupełniać ogólnodostępną zielenią urządzoną, placami zabaw, boiskami sportowymi,~~
- ~~e) wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła,~~

Na obszarach wiejskich strefy zabudowy wielorodzinnej rozwijać się będą w miejscowościach Baszyny, Benice, Kobierno, jako kontynuacja już istniejących układów w oparciu o poniższe zasady:

- 1) nie jest wskazane tworzenie nowych terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w oderwaniu od istniejących stref o tej funkcji,
- 2) zabudowie wielorodzinnej powinny towarzyszyć tereny zieleni urządzonej (parki, skwery), place zabaw, mała architektura oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne i usługi zaspokajające potrzeby lokalnej społeczności, z wykluczeniem usług mających negatywny wpływ na otoczenie,
- 3) ewentualne towarzyszące usługi powinny być projektowane zgodnie z parametrami dopuszczonymi w przepisach prawa,
- 4) przy projektowaniu nowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej należy uwzględnić następujące wytyczne:
  - a) wysokość zabudowy – nie więcej 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni terenu,
  - d) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - e) należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny.

### **2.1.3. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MU – poza miastem**

~~Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na terenie miasta ustala się następujące zasady projektowe:~~

- ~~1) zabudowę należy projektować jako średnio intensywną z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do trzech kondygnacji),~~
- ~~2) należy tworzyć strefy zabudowy m. in. jako okalające ważniejsze ciągi komunikacyjne lub jako towarzyszące istotnym dla danego obszaru węzłom, w tym także trasom rowerowym oraz szlakom pieszym,~~
- ~~3) zabudowa powinna spełniać funkcję bufora dla znajdującej się w kolejnych liniach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o niższej intensywności zabudowy i stanowić strefę pośrednią między terenami o zwiększonym oddziaływaniu na otoczenie (produkcja, składy budowlane itp.) a terenami o uspokojonym charakterze (zabudowa rezydencjonalna, strefy~~



zieleni);

- ~~4) wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów,~~
- ~~5) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:~~
  - ~~a) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe, natomiast wysokość zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 15m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,~~
  - ~~b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,~~
  - ~~c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,~~
- ~~6) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.~~

Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na obszarach wiejskich ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy jako mieszkalno-usługowej oraz zabudowy usługowej bez towarzyszącej funkcji mieszkalnej,
- 2) wzdłuż dróg krajowych na dojazdach do miasta Krotoszyna wskazane jest sukcesywne przekształcanie zabudowy z zagrodowej na usługową o charakterze podmiejskim wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową,
- 3) dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz uporządkowania struktur urbanistycznych nową zabudowę lokalizowaną wzdłuż ważnych dróg dojazdowych do miasta należy projektować z oparcia o obowiązujące linie zabudowy i dostępność komunikacyjną uzależnioną od klasy drogi dojazdowej,
- 4) projektowana zabudowa usługowa i mieszkalno-usługowa nie może negatywnie oddziaływać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe, natomiast wysokość zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 15m, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości dla dominant przestrzennych z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
  - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 6) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.



#### 2.1.4. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN – poza miastem

Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miasta ustala się następujące zasady projektowe:

- ~~1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną projektuje się jako dopełnienie istniejących fragmentarycznie struktur budownictwa mieszkaniowego oraz jako nowo wyznaczone strefy pod zabudowę;~~
- ~~2) kwartały zabudowy jednorodzinnej należy kształtować w ujęciu całościowym adaptując, uzupełniając lub porządkując istniejący sposób użytkowania terenu;~~
- ~~3) należy uzupełniać luki w zabudowie jednocześnie odwołując się do rozwiązań warunkujących ład przestrzenny, do każdej z omawianych jednostek mieszkaniowych należy podejść w sposób indywidualny, zapewniając optymalne połączenie terenów z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, w tym trasami pieszo – rowerowymi;~~
- ~~4) należy mieszkańcom zapewnić dostęp do różnorodnych terenów o funkcji zieleni publicznej, sportowej czy rekreacyjno wypoczynkowej w obrębie danej jednostki mieszkaniowej;~~
- ~~5) tereny rozwoju mieszkalnictwa należy uzupełniać o niezbędny zakres usług podstawowych;~~
- ~~6) zabudowę należy projektować w oparciu o następujące parametry:~~
  - ~~a) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>;~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup> na segment;~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> na segment;~~
  - ~~b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %;~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 %;~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 50 %;~~
  - ~~c) zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 40 %;~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 40 %;~~
    - ~~— dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 30 %;~~
- ~~7) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m;~~
- ~~8) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych: min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;~~
- ~~9) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;~~
- ~~10) wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów.~~



Na terenach wiejskich zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- 1) należy projektować jako wolnostojącą, w tym również rezydencjonalną, a w uzasadnionych przestrzennie, funkcjonalnie i społecznie przypadkach dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej, szeregowej,
- 2) należy kształtować jako zorganizowane osiedla z wydzielonym układem komunikacyjnym oraz terenami ogólnodostępnymi (place, skwery) oraz wyposażonymi w niezbędną infrastrukturę oświatową i techniczną,
- 3) należy projektować w oparciu o następujące parametry:
  - a) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 2000 m<sup>2</sup> na budynek wolnostojący,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup> na segment,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m<sup>2</sup> na segment;
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 20 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 50 %,
  - c) zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – min. 60 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 40 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 40 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 30 %,
  - d) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
  - e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych: min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - f) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **~~2.1.5. Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej – MR~~**

~~Dla terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej ustala się następujące zasady projektowe:~~

- ~~1) tereny pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną na terenie miasta Krotoszyn wyznacza się na obszarach obrzeżnych, głównie w kierunkach wschodnim i południowym,~~
- ~~2) tereny o przedmiotowej funkcji koncentruje się w sąsiedztwie stref wypoczynkowo-rekreacyjnych oraz cennych przyrodniczo: tereny lasów, korytarzy ekologicznych, zieleni~~



- urządzonej i zbiorników wodnych;
- ~~3) kwartały zabudowy należy kształtować w ujęciu całościowym adaptując, uzupełniając lub porządkując istniejący sposób użytkowania terenu;~~
  - ~~4) do każdej z omawianych jednostek mieszkaniowych należy podejść w sposób indywidualny, zapewniając optymalne połączenie terenów z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, w tym trasami pieszo – rowerowymi;~~
  - ~~5) tereny rozwoju zabudowy rezydencjonalnej należy uzupełniać o niezbędny zakres usług podstawowych;~~
  - ~~6) zabudowę rezydencjonalną należy projektować w układzie wolnostojącym;~~
  - ~~7) budynki powinny się odznaczać prestiżową architekturą o wysokich walorach estetycznych, teren winno się zagospodarować atrakcyjnymi kompozycjami zieleni;~~
  - ~~8) forma architektoniczna budynku oraz jego gabaryty muszą nawiązywać do charakteru tradycyjnej zabudowy tego regionu;~~
  - ~~9) zabudowa charakteryzuje się stosunkowo niską intensywnością, proponowane minimalne powierzchnie działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną to 2000m<sup>2</sup>;~~
  - ~~10) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:~~
    - ~~a) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m;~~
    - ~~b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;~~
    - ~~c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;~~
  - ~~11) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów;~~
  - ~~12) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła.~~

#### **2.1.6. Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej - RM**

Dla terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) tereny należy zagospodarowywać zabudową zagrodową oraz zróżnicowaną mieszkalno-usługową w sposób zharmonizowany z istniejącym zagospodarowaniem wsi i nie powodujący konfliktów funkcjonalnych,
- 2) należy dążyć do tworzenia odrębnych stref zabudowy zagrodowej wraz z użytkowaniem rolniczym terenów oraz stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez ich wzajemnego przenikania się, w izolacji od możliwego negatywnego oddziaływania innych funkcji,
- 3) zabudowę usługową i mieszkalno-usługową należy realizować w strefach bezpośredniego sąsiedztwa ważniejszych dróg; należy dążyć do skupiania usług w lokalnych centrach, unikając rozproszonego i przypadkowego wyboru ich lokalizacji,
- 4) zabudowę mieszkaniową wsi należy realizować jako jednorodziną z dominacją zabudowy ekstensywnej wolnostojącej i rezydencjonalnej, w uzasadnionych





- przestrzennie, funkcjonalnie i społecznie przypadkach dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej, szeregowej oraz wielorodzinnej,
- 5) parametry i wskaźniki nowoprojektowanej zabudowy należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na drodze decyzji o warunkach zabudowy, zaleca się uwzględnienie poniższych zasad:
- a) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), przy czym parametr wysokości traktować należy jako zalecenie; dopuszcza się ustalenie innych parametrów zabudowy, w szczególności dla dominant przestrzennych, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
  - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 2000 m<sup>2</sup> na budynek wolnostojący,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup> na segment,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m<sup>2</sup> na segment,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie powinna przekraczać:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – 20 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 30 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 50 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40 %,
  - d) zaleca się zachować następujące parametry powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – min. 60 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 40 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 40 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min. 30 %,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 25 %,
  - e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zachować następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal nie mniej jednak niż 1,5 miejsca na lokal,
- 6) zasady podziału nieruchomości: do szczegółowego określenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



### **2.1.7. Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych - RL**

Dla terenów rozwoju zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej, garażowej i inwentarskiej,
- 2) zabudowę należy zharmonizować z uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 3) dopuszcza się realizację usług towarzyszących nie mających negatywnego wpływu na otoczenie,
- 4) zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:
  - a) zabudowa nie wyższa niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - b) w przypadku wydzielania nowych działek powierzchnia działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się projektowanie min. 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny.

### **2.1.8. Tereny rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji i składów - P**

Dla terenów rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji i składów ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) tereny przeznaczone pod rozwój działalności gospodarczej, w tym produkcji i składów wyznacza się, jako kontynuację istniejących stref zachowanych jako rezerwy terenu pod przedmiotową funkcję,
- 2) ~~główne obszary rozwoju aktywizacji gospodarczej wytycza się w obrębie miasta w następujących lokalizacjach:~~
  - a) ~~strona północna – Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna,~~
  - b) ~~strona północno-wschodnia – teren po zachodniej stronie ul. Spartańskiej,~~
  - c) ~~strona południowa – teren miejskiego wysypiska przy ul. Ceglarskiej,~~
  - d) ~~strona zachodnia – tzw. Międzytorze,~~
- 3) strefę produkcyjną przeznacza się na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, obiektów technicznej obsługi miasta, rzemiosła,
- 4) formy projektowanych budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz,
- 5) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
  - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
  - b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,



- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

**2.1.9. Tereny rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcji, składów i usług – PU – poza miastem**  
**Tereny rozwoju produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej - RU, PU – poza miastem**

Dla terenów rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług na terenie miasta ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) ~~główne obszary rozwoju aktywizacji gospodarczej wytycza się w obrębie miasta w następujących lokalizacjach:~~
  - a) ~~strona północna – Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna,~~
  - b) ~~strona północno-wschodnia – teren po zachodniej stronie ul. Spartańskiej,~~
  - c) ~~strona południowo-wschodnia – teren wzdłuż drogi krajowej nr 36,~~
  - d) ~~strona zachodnia – tzw. Międzytorze,~~
- 2) ~~strefę produkcyjno-usługową przeznacza się na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, obiektów technicznej obsługi miasta, rzemiosła,~~
- 3) ~~formy projektowanych budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz,~~
- 4) ~~należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów mieszkalnictwa, poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej,~~
- 5) ~~należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,~~
- 6) ~~zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:~~
  - a) ~~maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojewskiego – Dowództwa Sił Powietrznych,~~
  - b) ~~powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej,~~
  - c) ~~powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej,~~
- 7) ~~parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów,~~
- 8) ~~należy dążyć do zapewnienia odrębnego układu komunikacyjnego zaspokajającego potrzeby terenów produkcyjno-usługowych, nie związanego z obsługą komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,~~

Na terenach wiejskich zabudowę działalności gospodarczej, w tym produkcji i usług oraz



zabudowę produkcji rolniczej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej należy projektować uwzględniając następujące wytyczne:

- 1) należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów mieszkalnictwa poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej lub terenów użytkowanych rolniczo,
- 2) należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- 3) zaleca się zachować następujące parametry zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) należy dążyć do zapewnienia odrębnego układu komunikacyjnego zaspokajającego potrzeby terenów produkcyjno-usługowych nie związanego z obsługą komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

#### **2.1.10. Tereny rozwoju usług – U – poza miastem**

Dla terenów rozwoju usług ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) obiekty usługowe, w tym administracji publicznej, opieki zdrowia należy projektować z eliminacją barier architektonicznych, w otoczeniu zieleni wraz z odpowiednią liczbą miejsc postojowych,
- 2) na terenach zabudowy wiejskiej dopuszcza się lokalizację usług na całym obszarze rozwojowym jednostek osadniczych pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz nie kolidowania z innymi funkcjami terenów, należy jednak w miarę możliwości dążyć do scentralizowania usług bytowych w ramach zabudowy mieszkaniowej, wprowadzając wyważoną różnorodność branż,
- 3) ośrodki centralizacji usług powinny powstać przede wszystkim w miejscowościach Lutogniew, Bożacin, Kobierno, Gorzupia, Orpiszew, Biadki i Chwaliszew,
- 4) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
  - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojewskiego - Dowództwa Sił Powietrznych,
  - b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

#### **~~2.1.11. Tereny rozwoju usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – UC~~**



~~Dla terenów rozwoju usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ustala się następujące zasady projektowe:~~

- ~~1) lokalizację w/w obiektów można wskazywać na obszarach miasta jedynie drogą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;~~
- ~~2) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów oraz uciążliwego rzemiosła;~~
- ~~3) projektowana architektura powinna prezentować wysokie walory architektoniczne oraz oryginalność formy, dbałość o detal architektoniczny i wykończenie oraz nie zaburzać dotychczasowej struktury przestrzennej zachowując spójność obiektów z towarzyszącą architekturą;~~
- ~~4) obiekty usługowe należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych eliminując bariery architektoniczne, z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe;~~
- ~~5) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:~~
  - ~~a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego – Dowództwa Sił Powietrznych;~~
  - ~~b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;~~
  - ~~c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;~~
- ~~6) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.~~

#### **2.1.12. Tereny rozwoju usług oświaty - Uo**

Dla terenów rozwoju usług oświaty ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) obiekty usług oświaty należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w otoczeniu terenów zielonych z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- 2) istniejące obiekty należy utrzymać, sukcesywnie modernizować i rozbudowywać, doposażyć, likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,
- 3) zachodzi konieczność uzupełnienia kompleksów usług oświaty o sale gimnastyczne oraz tereny boisk sportowych i rekreacyjnych a istniejącą infrastrukturę sportową i rekreacyjną należy poddać modernizacji, doprowadzając do pełnego standardu,
- 4) w ramach poszczególnych terenów usług oświaty należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 5) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
  - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z





- zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- 6) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

### **2.1.13. Tereny rozwoju usług sakralnych - Uk**

Tereny rozwoju usług sakralnych zostały wskazane na terenach gminnych. Ze względu na złożoną strukturę miasta oraz procesy urbanizacyjne polegające na zmianie, rozprzestrzenianiu i przenikaniu się zróżnicowanych funkcji w mieście Krotoszyn usługi w tym zakresie zostały wpisane w wachlarz szeroko rozumianych usług U. Dla terenów rozwoju usług sakralnych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) obiekty usług sakralnych oraz towarzyszące im obiekty należy projektować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, w otoczeniu terenów zielonych z uwzględnieniem zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- 2) istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy utrzymać w dobrym stanie technicznym oraz dbać o zachowanie ich charakteru w zakresie gabarytów, rozczłonkowania bryły, wystroju i detalu architektonicznego,
- 3) należy zapewnić obiektom sakralnym właściwą ekspozycję i zharmonizowane z bryłą świątyni otoczenie – zielenią urządzoną wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 4) dopuszcza się realizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej oraz usług o innym charakterze, stosownie do potrzeb,
- 5) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
  - a) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy (ze względu na zindywidualizowany charakter zabudowy sakralnej), a także parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **2.1.14. Tereny rozwoju usług sportu i rekreacji (w zieleni urządzonej – na terenie miasta) – US – poza miastem**

Dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) usługi sportu i rekreacji należy lokalizować w publicznych ciągach zieleni, częściowo w





- oparciu o istniejące ciekі wodne, jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub na terenach w sąsiedztwie lasów, dążąc do ich możliwie równomiernego rozmieszczenia w skali miasta i gminy,
- 2) istniejące obiekty i urządzenia sportowe należy utrzymać, sukcesywnie modernizować i rozbudowywać oraz likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,
  - 3) projektowane budynki należy optymalnie wkomponować w otoczenie z zachowaniem oryginalności formy, dbałości o detal architektoniczny i wykończenie, spójności obiektu z towarzyszącą małą architekturą,
  - 4) w ramach poszczególnych terenów należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
  - 5) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
  - 6) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
  - 7) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin, a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
  - 8) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
  - 9) kompleksom sportowo – rekreacyjnym towarzyszyć będą nowoprojektowane ciągi pieszo-rowerowe,
  - ~~10) dodatkowo na terenie miasta ustala się następujące zalecenia:~~
    - ~~a) stadion miejski wraz z zapleczem sportowym oraz zbiornikiem wodnym „Jezioro Odrzykowskie” stanowi bazę dla rozwoju usług sportu i rekreacji w wymiarze ponadlokalnym; należy dążyć do sukcesywnej modernizacji obiektu, docelowo mającego świadczyć wysoki standard usług,~~
    - ~~b) przewiduje się budowę urządzeń rekreacyjno-sportowych na terenie lasów komunalnych,~~
  - ~~11) dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczno-wypoczynkowe należy opracować plany zagospodarowania przestrzennego i zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną,~~
  - 12) dla terenów rozwoju usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej na obszarach wiejskich ustala się następujące zasady projektowe:
    - a) tereny sportowo-rekreacyjne służyć będą przede wszystkim okolicznym mieszkańcom, a ich zakres oraz sposób zagospodarowania należy dostosować do indywidualnych, lokalnych potrzeb,
    - b) dopuszcza się łączenie funkcji sportowo-rekreacyjnej z innymi usługami, z wyłączeniem funkcji negatywnie oddziałujących na środowisko,
    - c) w sąsiedztwie projektowanych zbiorników retencyjnych (okolice wsi Unisław i Wronów) dopuszcza się lokalizację terenów sportowo-rekreacyjnych z dopuszczeniem poszerzenia świadczonych usług o następujące funkcje: usługi gastronomii, hotele i pensjonaty, kempingi, pola namiotowe, plaże i kąpieliska, stancje wodne i wędkarskie



itp.

13) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:

- a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 20 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

14) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

#### **2.1.15. Tereny rozwoju zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) – ZP – poza miastem**

Dla terenów rozwoju zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) w ramach poszczególnych terenów zieleni należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 2) na wybranych terenach zieleni należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym, ogólnodostępnym np. amfiteatr z widownią, plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych,
- 3) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
- 4) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
- 5) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
- 6) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia.

#### **2.1.16. Tereny rozwoju zieleni urządzonej z towarzyszącymi usługami - ZP/U – poza miastem**

Dla terenów rozwoju zieleni urządzonej z towarzyszącymi usługami ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) w ramach poszczególnych terenów zieleni należy dążyć do ich uporządkowania, zakomponowania zielenią wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem, w oparciu o całościowy projekt,
- 2) układy zieleni należy kształtować jako zwarte kompozycje krajobrazowe, z urządzonymi



- przestrzeniami i miejscami o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- 3) kształtowanie układów kompozycyjnych należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległych terenów,
  - 4) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia,
  - 5) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
  - 6) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
  - 7) projektowane budynki należy optymalnie wkomponować w otoczenie z zachowaniem oryginalności formy, dbałości o detal architektoniczny i wykończenie, spójności obiektu z towarzyszącą małą architekturą,
  - 8) docelowe usługi należy rozumieć jako prestiżowe o funkcji ogólnie miejskiej, z zakresu usług kultury, informacji turystycznej, handlu, gastronomii o wysokim standardzie, hotelarstwa itp.,
  - 9) zabudowę należy realizować w oparciu o poniższe zalecenia:
    - a) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość, z zastrzeżeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
    - b) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 10) parametr dotyczący liczby miejsc postojowych oraz wielkości działek budowlanych – do ustalenia w planach miejscowych oraz na drodze decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosownie do planowanej funkcji terenów.

#### **2.1.17. Tereny ogrodów działkowych – ZD – poza miastem**

**Tereny rozwoju sadów, ogrodów oraz zieleni działkowej - S**

**Tereny upraw rolnych - R – poza miastem**

**Tereny łąk i pastwisk - Ł**

Dla terenów ogrodów działkowych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) ustala się zachowanie istniejących ogrodów działkowych z utrzymaniem ich dotychczasowego charakteru,
- 2) proponuje się poprawę standardów zabudowy i jakości wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) w ramach stref publicznych poszczególnych ogrodów działkowych należy dążyć do ich uporządkowania, urządzenia zielenią, wprowadzania elementów małej architektury w oparciu o kompleksowe projekty oraz ewentualnie boisk sportowych i placów zabaw,
- 4) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień,



- 5) przy wprowadzaniu nowych nasadzeń należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin, a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
- 6) zaleca się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych ogrodów działkowych w wysokości nie mniejszej niż 70 %,
- 7) ilość kondygnacji dla nowej zabudowy rekreacyjnej (domki i altany działkowe) nie powinna przekraczać 2, w tym ostatnia poddaszowa,
- 8) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działek rekreacyjnych.

Na obszarach wiejskich na terenach sadów, ogrodów oraz zieleni działkowej dopuszcza się realizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, altan działkowych oraz zabudowy niezbędnej do obsługi terenu i prowadzonej działalności o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne,

Na terenach upraw rolnych dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej oraz zabudowy produkcji rolniczej, dla której parametry zabudowy zostaną ustalone szczegółowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na mocy decyzji o warunkach zabudowy,

Dla terenów łąk i pastwisk ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) tereny łąk i pastwisk zlokalizowane wzdłuż cieków wodnych są naturalnymi ciągami ekologicznymi stanowiącymi wraz z terenami lasów szkielet przyrodniczy gminy,
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, unikać likwidacji istniejących stawów, oczek wodnych i cieków wodnych oraz przekształcania powierzchni terenów,
- 3) na załączniku nr 4 w oparciu o lokalizację łąk i pastwisk wraz z terenami przyległymi wskazano obszary proponowane do wyłączenia z zabudowy, zapewniające zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego gminy.

#### **2.1.18. Tereny cmentarzy – ZC – poza miastem**

~~Dla terenów istniejących cmentarzy na terenie miasta i gminy Krotoszyn ustala się następujące zasady projektowe:~~

- ~~1) zachowuje się istniejące cmentarze,~~
- ~~2) ustala się zachowanie charakterystycznego układu przestrzennego, kompozycji, rozmieszczenia kwater,~~
- ~~3) należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień wraz z odnową starodrzewia,~~
- ~~4) należy poddawać sukcesywnej renowacji zabytkowe nagrobki,~~
- ~~5) utrzymuje się istniejące obiekty oraz dopuszcza lokalizację obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych służących obsłudze cmentarza,~~
- ~~6) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m,~~
- ~~7) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10 % powierzchni terenu cmentarza,~~
- ~~8) w odległości 50 m wokół cmentarza wprowadza się obostrzenia w zakresie warunków zabudowy, w tym:~~



- ~~a) zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów, na terenie których przechowywana jest żywność,~~
- ~~b) zakazuje się sytuowania studni czerpania wody do celów konsumpcyjnych oraz na potrzeby gospodarcze,~~
- ~~c) zakazuje się składowania odpadów oraz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.~~

Dla terenu projektowanego cmentarza na terenie wsi Durzyn ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) na teren pod lokalizację cmentarza przewiduje się powierzchnię ca 5 ha,
- 2) należy zachować tereny ochrony sanitarnej od cmentarza (min. 50m),
- 3) dopuszcza się budowę kaplicy cmentarnej oraz budynków gospodarczych,
- 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 10 % powierzchni działki budowlanej.

Dla terenu cmentarza w miejscowości Jasne Pole:

- 5) ustala się obowiązek przywrócenia zdegradowanego układu kompozycyjnego cmentarza,
- 6) postuluje się objęcie cmentarza szczególną opieką, uporządkowanie jego struktury oraz zieleni, a także ogrodzenie i właściwe oznakowanie.

### **2.1.19. Tereny lasów i dolesień – ZL – poza miastem**

Dla terenów lasów i proponowanych dolesień ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z operatami urządzania lasu,
- 2) lasy wschodniej i środkowej części gminy wchodzi w skład systemu terenów chronionych województwa – obszar chronionego krajobrazu – „Dąbrowy Krotoszyńskie i Baszków – Rochy” i objęte są ochroną przed działaniami mogącymi wpłynąć negatywnie na równowagę przyrodniczą środowiska,
- 3) lasy południowo – wschodniej części gminy także wchodzi w skład obszarów chronionych, pełnią funkcję lasów wodochronnych – obszar zasilania zbiornika wód czwartorzędowych,
- 4) proponuje się utworzenie lub poszerzenie rezerwatów częściowo w oparciu o kompleksy leśne, w tym:
  - a) projektowany rezerwat archeologiczno – leśny „Dąbrowa z kurhanem”; ochronie podlega m.in. ostatni na tym terenie fragment pomnikowego drzewostanu dębowego,
  - b) projektowany rezerwat częściowo leśny „Różopole” położony w rejonie leśniczówki Stare Budy z cennym drzewostanem dębowym,
  - c) projektowany rezerwat częściowo leśny „Trzęślicowa Dąbrowa” położony w rejonie leśniczówki Jelonek; drzewostan tworzy dąb szypułkowy z domieszką brzozy, świerka oraz osiki. Rezerwat skupiłby wszystkie charakterystyczne dla lasów Płyty Krotoszyńskiej zespoły leśne,
  - d) projektowany rezerwat częściowo leśny „Miłowiec” położony w leśnictwie Miłowiec chroniące unikatowe starodrzewia mieszane z udziałem buka, dębu, sosny, świerka z domieszką graba, brzozy i jarzębiny,
  - e) poszerzenie rezerwatu „Dąbrowa Smoszew”, proponuje się włączenie w jego obszar fragmentu lasu grądowego oraz lasu olszowego,
- 5) ~~zarówno~~ na terenie gminy, ~~jak i miasta~~ przewiduje się powiększenie obszarów leśnych





- poprzez zalesienie części gruntów rolnych; działanie to utrzyma i wzmocni ekologiczną stabilność obszarów leśnych zmniejszając fragmentację kompleksów leśnych; zalesienia należy dostosować do lokalnych warunków siedliskowych i krajobrazowych,
- ~~6) w ramach ekologicznego zasilania miasta należy wzmacniać odporność biologiczną lasu, utrzymywać teren w stanie stałego zadrzewienia, zwiększać zgodność biocenozy leśnych z siedliskiem oraz przestrzegać zakazu lokalizowania obiektów nie związanych z gospodarką leśną, z dopuszczeniem lokalizacji otwartych urządzeń turystyki i rekreacji,~~
- 7) tereny leśne ze względów siedliskowo – klimatycznych mogą spełniać rolę lokalnego obszaru turystycznego lub dydaktycznego, w oparciu o kompleksowe programy należy stworzyć strefy obsługi turystyki samochodowej, myśliwskiej, konnej, rowerowej i pieszej,
- 8) przy planowaniu dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew zgodne z sąsiednim istniejącym drzewostanem,
- 9) dopuszcza się lokalizację na terenach lasów i dolesień infrastruktury drogowej i technicznej stosownie do potrzeb, w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych oraz minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko,
- 10) dopuszcza lokalizację szlaków pieszych, rowerowych i konnych, miejsc obsługi ruchu turystycznego (przystanki leśne, punkty widokowe oraz informacji przyrodniczej itp.).

#### **2.1.20. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - W**

Dla terenów wód śródlądowych ustala się następujące zasady projektowe:

- 1) należy utrzymywać i chronić zasoby wodne, prowadzić działania w zakresie regulacji koryt cieków naturalnych i melioracji wodnych,
- 2) należy umożliwić dostęp do cieków w razie prowadzenia koniecznej odbudowy lub bieżącej konserwacji; dla zabezpieczenia możliwości prowadzenia robót sposobem mechanicznym należy pozostawić pas terenu wolny od wszelkiej zabudowy wzdłuż cieków,
- 3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych,
- 4) na pograniczu gminy Krotoszyn i Koźmin na rzece Orli przewiduje się lokalizację zbiornika retencyjnego „Unisław” o powierzchni około 400 ha, zapobiegającemu niebezpieczeństwu powodzi oraz tworzącemu szanse rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych wraz z rowami opaskowymi wokół zbiornika,
- 5) wody zbiornika wodnego wykorzystywane będą dla celów gospodarczych: rolnictwa, gospodarki wodnej i rekreacji, natomiast wody powierzchniowe rzek i cieków wykorzystywane będą do celów gospodarczych; w związku z tym wymagana jest pełna ochrona wód przed zanieczyszczeniami – głównie ściekami sanitarnymi, gnojownicą i przemysłowymi ściekami,
- 6) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód bez ich uprzedniego oczyszczenia,
- 7) projektuje się oczyszczalnie ścieków i systemy kanalizacji dla poszczególnych jednostek osadniczych, co ograniczy możliwość skażenia wód powierzchniowych,
- 8) należy utrzymywać zespoły zieleni wzdłuż cieków wodnych będące częścią systemu ekologicznego,





- 9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowych, rekreacyjnych otwartych w pasie doliny cieku wodnego.

Parametry i wskaźniki zawarte w punktach od 2.1.1. do 2.1.20 należy traktować jako wskazania służące wprowadzaniu ładu przestrzennego i zapewniające kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu o podobnych parametrach. Ich wartości mogą być modyfikowane i uszczegóławiane przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zaleca się, aby parametry te były uwzględniane w decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

## **2.2. Obszary wyłączone spod zabudowy – poza miastem**

Przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują przepisy prawa obejmujące ochroną poszczególne tereny i obiekty. Na tej podstawie możliwe jest wyłączenie terenów spod zabudowy. Studium nie określa obligatoryjnych obszarów wyłączonych spod zabudowy, wskazuje natomiast obszary proponowane do wyłączenia z zabudowy. Zostały one przedstawione na załączniku nr 4. Proponuje się, aby przy zagospodarowywaniu terenów kierować się zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrony krajobrazu oraz stosowaniem się do przepisów prawa w zakresie ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Nie należy przeznaczać pod zabudowę następujących terenów:

- cennych przyrodniczo terenów prawnie chronionych lub stanowiących ważne elementy przyrodniczo-kulturowe (rezerwat przyrody, parki podworskie); w miarę możliwości należy unikać przekształceń i nieskoordynowanego zabudowywania założeń podworskich,
- dolin cieków stanowiących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym wraz z przyległymi terenami łąkowymi,
- terenów o szerokości min. 3m od linii brzegu rzek i cieków wodnych na całej ich długości, w celu skutecznego prowadzenia prac konserwacyjnych,
- terenów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czyli gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) oraz lasów,
- terenów wskazanych pod zalesienie,
- gruntów rolnych nie objętych ochroną prawną, ale położonych z dala od obecnego i projektowanego zainwestowania, które trudno zaopatrzyć w infrastrukturę; należy unikać zabudowywania otwartych przestrzeni i dążyć do kształtowania zabudowy w obrębie istniejących miejscowości.

## **3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.**

Zrównoważony rozwój, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska, to *taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.* Definicja ta wskazuje, iż środowisko przyrodnicze pełni ważną rolę w postępie społeczno-gospodarczym państw. Dlatego przy planowaniu celów i kierunków rozwoju, w tym celów polityki przestrzennej należy wziąć pod uwagę zasady



gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego.

### **3.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.**

#### Ochrona powierzchni ziemi:

Na terenie miasta i gminy Krotoszyn nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, które mogłyby zagrażać terenom zainwestowanym. Zdecydowana większość obszaru gminy to tereny o spadkach poniżej 3°. W związku z tym nie wyznacza się obszarów, gdzie należałoby podjąć działania zabezpieczające zbocza przed ruchami masowymi. W miejscach występowania większych spadków, tj. głównie w obrębie dolin rzecznych należy zastosować tzw. środki ekologiczne, czyli umocnienie brzegów roślinnością. W niektórych przypadkach metodą zabezpieczającą może być wyprofilowanie brzegów.

Ochrona powierzchni ziemi to także ochrona gleb. Gminę Krotoszyn cechuje stosunkowo duży udział gruntów o wysokiej klasie bonitacyjnej. W związku z tym grunty te należy objąć ochroną. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, chronionymi prawnie są gleby klas I-III. Jednakże te tereny wymagają nie tylko samego statusu chronionych, lecz czynnych działań zabezpieczających przed zdegradowaniem. Ochrona gleb powinna realizować się poprzez:

- właściwie prowadzoną gospodarkę rolną, czyli stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych, ograniczanie stosowania nawozów sztucznych i wprowadzanie nawozów organicznych,
- dostosowywanie systemu upraw do warunków środowiska przyrodniczego, tj. poprzecznie do dominujących kierunków wiatrów oraz poprzecznie do spływu powierzchniowego,
- zmniejszenie intensywności produkcji rolniczej, która prowadzi do degradacji gleby i jej wyjałowienia.

Należy dążyć także do zabezpieczenia gleb przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł innych niż rolnicze. Chodzi głównie o zapobieganie powstawaniu nielegalnych wysypisk, np. w lasach, gdzie z rozkładających się śmieci dostają się do gleby różne substancje powodujące ich skażenie. Należy więc wdrażać program racjonalnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem zapobiegania powstawaniu wspomnianych wyżej nielegalnych wysypisk i likwidacji istniejących oraz z uwzględnieniem segregacji odpadów.

#### Ochrona powietrza atmosferycznego:

W celu zapewnienia dobrej jakości powietrza atmosferycznego postuluje się o przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ukształtowanie systemu ekologicznego miasta Krotoszyn w sposób umożliwiający jego przewietrzanie. Odpowiednie przewietrzenie miasta zapewni mu właściwe warunki sanitarne;
  - tereny przemysłu i uciążliwych usług należy otaczać zielenią izolacyjną. Zielenią tą należy kształtować w odpowiedni sposób, tj. zapewniając właściwe jej uformowanie i dobór gatunków. Ponadto, zakłady produkcyjne powinny stosować nowoczesne technologie minimalizujące wytwarzanie zanieczyszczeń pyłowych, które pozwolą na zachowanie odpowiednich standardów emisyjnych;
- likwidacja kotłowni węglowych oraz indywidualnych palenisk węglowych na rzecz wprowadzenia alternatywnych źródeł ogrzewania, takich jak: paliwa gazowe, energię



elektryczną, biomasę, odnawialne źródła energii (wiatr, energia słoneczna);

- reorganizacja ruchu samochodowego, której należy dokonać poprzez wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza miasto Krotoszyn (budowa obwodnicy), a w obrębie jego centrum wprowadzenie ruchu uspokojonego, popularyzację ruchu rowerowego, a także rozwój i popularyzację komunikacji miejskiej jako środka transportu.

Podsumowując, działania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego można podzielić na cztery grupy działań. Są to:

- I. Działania związane z zapewnieniem właściwych warunków sanitarnych.
- II. Działania związane z minimalizacją zanieczyszczeń pochodzących z terenów przemysłowych.
- III. Działania związane z popularyzacją alternatywnych źródeł energii.
- IV. Działania związane z minimalizacją zanieczyszczeń pochodzących z mobilnych źródeł.

### Ochrona wód:

W celu osiągnięcia poprawy jakości wód, zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych, należy podjąć odpowiednie kroki, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Na politykę w zakresie ochrony wód składają się następujące działania:

- ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych, które zawierają związki pochodzące ze środków ochrony roślin oraz z nawozów mineralnych. Działaniem ograniczającym w tym przypadku może być wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej;
- podniesienie klas czystości wód powierzchniowych stanowiących potencjalne źródła zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 309;
- na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych należy stosować właściwe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a sposób zagospodarowania dostosować do odporności warstw wodonośnych na antropopresję przy jednoczesnym zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości jego zanieczyszczenia;
- eksploatację ujęć wód należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi. Dla wszystkich ujęć należy przeanalizować i urealnić wielkość zapotrzebowania na wodę, a następnie dokonać weryfikacji pozwoleń wodnoprawnych;
- dążenie do zachowania naturalnego otoczenia cieków wodnych;
- rozwój kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej, zwłaszcza na terenach wiejskich. Ma to na celu ograniczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków, których szczelność często jest wątpliwa i powoduje skażenie wód w warstwach wodonośnych. Istniejące indywidualne zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków należy systematycznie i wnikliwie kontrolować;
- budowa zbiornika retencyjnego na rzece Orli w rejonie miejscowości Unisław. Realizacja zbiornika jest konieczna ze względu na ograniczenie zagrożenia powodziowego występującego w dolinie rzeki Orli oraz ze względu na występujące okresowo niedobory wody dla potrzeb rolnictwa;
- budowa zbiornika retencyjnego - tzw. suchego zbiornika przeciwpowodziowego w



Krotoszynie w rejonie ul. Okrężnej, pełniącego funkcję polderu przeciwpowodziowego, którego zasada działania polega na przechwytywaniu znacznych objętości fali powodziowej oraz umożliwieniu ciągłego odpływu wody na teren polderu;

- prowadzenie oszczędnej gospodarki wodami, zwłaszcza przez zakłady przemysłowe. Powinna ona polegać na zmniejszeniu marnotrawstwa wody poprzez wprowadzanie wodooszczędnych technologii produkcji;
- przeprowadzenie konserwacji rowów melioracyjnych.

#### Ochrona bioróżnorodności miasta i gminy:

W celu ochrony bioróżnorodności zaleca się zachowanie i uzupełnienie korytarzy ekologicznych umożliwiających połączenie terenów leśnych między sobą oraz z terenami rolniczymi. W ten sposób ulegną poprawie walory krajobrazowe oraz klimatyczne miasta i gminy.

Na politykę utrzymania i wzbogacania bioróżnorodności terenów miasta i gminy Krotoszyn składać się będą następujące działania:

- utrzymanie istniejących lasów, zadrzewień przydrożnych, śródmiejskich, parkowych, w szczególności ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych nad ciekami wodnymi oraz kęp i pasm zadrzewień w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny;
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z Planem Urządzania Lasu;
- umożliwienie migracji gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności poprzez utworzenie ciągłego systemu terenów o znaczeniu ekologicznym;
- przy lokalizacji elektrowni wiatrowych zaleca się wykonanie analizy wpływu elektrowni na orbito- i chiropterofaunę;
- kształtowanie spójnego systemu terenów zielonych w mieście w powiązaniu z terenami zielonymi na obszarze pozamiejskim;
- przy projektowaniu, budowie i modernizacji dróg należy w miarę możliwości omijać istniejące zadrzewienia przydrożne.

### **3.2. Zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

Cenne przyrodniczo obszary znajdujące się na terenie gminy Krotoszyn objęte prawnymi formami ochrony to:

- **Rezerваты:** rezerwat leśny „Dąbrowa Smoszew” oraz rezerwat florystyczny „Miejski Bór”;
- **Obszary chronionego krajobrazu:** Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie i Baszków Rochy”;
- **Obszary NATURA 2000:** obszar ochrony siedlisk ~~„Dąbrowy Krotoszyńskie”~~ „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002 oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007;
- **Pomniki przyrody:** w liczbie 13, głównie pojedyncze drzewa.

Zasady ochrony w granicach tych obszarów powinny uwzględniać przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 j.t. ze zm.).

Działania, których podejmowania można zabronić na terenie rezerwatu określa art. 15 ww. ustawy. Mogą się do nich zaliczać następujące zakazy:



- 1) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody;
- 2) chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu;
- 3) polowania, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych ustanowionych dla rezerwatu przyrody;
- 4) pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzania roślin oraz grzybów;
- 5) użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;
- 6) zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 7) pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu;
- 8) niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów;
- 9) palenia ognisk i wyrobów tytoniowych oraz używania źródeł światła o otwartym płomieniu, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 10) prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony;
- 11) stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów;
- 12) zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 13) połowu ryb i innych organizmów wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych;
- 14) ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków i tras narciarskich wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 15) wprowadzania psów na obszary objęte ochroną ścisłą i czynną, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony;
- 16) ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach będących w trwałym zarządzie parku narodowego, wskazanymi przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 17) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego;
- 18) zakłócania ciszy;
- 19) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 20) biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 21) prowadzenia badań naukowych - w parku narodowym bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska;





- 22) wprowadzania gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, bez zgody ministra właściwego do spraw środowiska;
- 23) wprowadzania organizmów genetycznie zmodyfikowanych;
- 24) organizacji imprez rekreacyjno-sportowych - w rezerwacie bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

Zakazy te nie dotyczą wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, wykonywania zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

Dla rezerwatu „Dąbrowa Smoszew” obowiązuje zarządzenie nr 2/11 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 9 czerwca 2011r.

Zakazy, jakie mogą być wprowadzone na terenie obszaru chronionego krajobrazu przedstawia art. 24 ustawy o ochronie przyrody. Zalicza się do nich zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakazy te nie dotyczą wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego.

Wytyczne co do działań na terenach specjalnej ochrony Natura 2000 zawierają art. 33 i





36 tejże ustawy. ~~Dla obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB300007 „Dąbrowy Krotoszyńskie” projektowany jest plan ochrony.~~

Dla obszaru Natura 2000 PLH300002 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” wyznaczono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej PLH300002 [Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2014r. Poz. 2113], zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 30 lipca 2015r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej PLH300002 [Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2015r. Poz. 4775], zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2015r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej PLH300002 [Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2015r. Poz. 8496]. Dla obszaru miasta Krotoszyna nie wyznaczono żadnych działań ochronnych.

W stosunku do pomnika przyrody także mogą być wprowadzone zakazy - jest o nich mowa w art. 45 wspomianej ustawy. Mogą o być zakazy dotyczące:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- 11) umieszczania tablic reklamowych.

Zakazy te nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody, realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody, zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

W celu uzupełnienia układu ekologicznego gminy postuluje się utworzenie następujących form ochrony przyrody:



- **Rezerwat archeologiczno - leśny „Dąbrowa z kurhanem”**: celem ochrony jest fragment pomnikowego drzewostanu dębowego oraz będącego przedmiotem badań archeologicznych starego kurhanu;
- **Rezerwat częściowo leśny „Różopole”**: celem ochrony jest fitocenoza niskiego grądu oraz fragmentów łągu jesionowo-wiązowego;
- **Rezerwat częściowo leśny „Trzęślicowa Dąbrowa”**: celem ochrony jest fitocenoza wilgotnej acydofilnej dąbrowy trzęślicowej oraz fragmenty acydofilnego lasu grabowo-dębowego i grądu środkowoeuropejskiego;
- **Rezerwat częściowo leśny „Miłowiec”**: celem ochrony jest mieszany starodrzew z udziałem buka, dębu, sosny, świerka z domieszką graba, brzozy i jarzębiny;
- **Poszerzenie rezerwatu „Dąbrowa Smoszew”** o fragment lasu grądowego oraz fragment lasu olszowego.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań przyrodniczych na terenie miasta i gminy Krotoszyn wskazuje się **korytarze ekologiczne** o znaczeniu lokalnym, wzdłuż cieków wodnych przepływających przez teren gminy. Na terenie korytarzy ekologicznych zaleca się opracowanie zasad zagospodarowywania dolin rzecznych z uwzględnieniem potrzeb funkcjonowania korytarzy ekologicznych oraz ograniczenie do minimum lokalizacji zabudowy.

Na podstawie art. 3 ust. 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 Nr 162, poz. 1568 ze zm.) **krajobrazem kulturowym** nazywamy *„przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze”*.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego miasta i gminy Krotoszyn dotyczą:

- utrzymanie rolniczego użytkowania otwartego kraj obrazu rolniczego,
- utrzymanie i rewitalizacja historycznego układu przestrzennego miasta Krotoszyn,
- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej i sieci dróg,
- wyeksponowanie układów kompozycyjnych parków, cmentarzy, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- ograniczanie lokalizacji budowli tymczasowych oraz o niskich walorach architektonicznych, a także agresywnych form reklamy,
- przeciwdziałanie chaotycznej i bezplanowej parcelacji terenu.

Z uwagi na brak występowania **uzdrowisk** na obszarze opracowania studium, nie wyznacza się zasad ich ochrony.

#### **4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jest aktem prawnym zobowiązującym do ochrony dóbr kultury wszystkich obywateli, natomiast samorząd terytorialny zobowiązany jest do zapewnienia w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych.

Za generalne cele ochrony wartości i zasobów środowiska kulturowego przyjmuje się:

- ochronę i popularyzację dziedzictwa kulturowego miasta i gminy Krotoszyn,
- utrzymanie i atrakcyjne wyeksponowanie zachowanych zasobów krajobrazu kulturowego i



jego struktury,

- zachowanie i kształtowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

Na rysunku Studium oprócz obiektów i stref podlegających ochronie konserwatorskiej, określono również następujące walory kulturowe proponowane do objęcia ochroną wynikające z „Gminnego programu opieki nad zabytkami dla Miasta i Gminy Krotoszyn na lata 2009-2012” (Kaliskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk, Kalisz 2008):

- **proponowane strefy ochrony konserwatorskiej** obejmujące historyczne założenia wsi Wielowieś, Benice, Ustków, Lutogniew, Dzierżanów, Brzoza, Kobierno, Zmysłów, Orpiszew, Baszyny i Chwaliszew,
- **proponowana strefa ochrony widokowej** w okolicy wsi Wielowieś.

### **Proponowane strefy ochrony konserwatorskiej.**

#### Ochronie podlega:

- historycznie ukształtowany układ założenia podworskiego z budynkami objętymi ochroną konserwatorską oraz o walorach zabytkowych, takimi jak dwór, zabudowa gospodarcza i inwentarska oraz zabudowania mieszkalne – zależnie od zachowanych obiektów,
- historyczna linia zabudowy,
- kompozycja zieleni parkowej oraz jej skład gatunkowy,
- obiekty małej architektury (ogrodzenia, bramy) oraz pomniki.

#### Warunki ochrony:

- zachowanie starych zabytkowych struktur osadniczych wsi ze szczególnym uwzględnieniem i poszanowaniem układów przestrzennych poprzez ekspozycję głównych ciągów zabudowy, placów i obiektów zabytkowych przy uzupełnianiu oraz projektowaniu nowego zagospodarowania terenów,
- utrzymanie i eksponowanie wartościowej zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, wielkości i układu otworów okiennych i drzwiowych, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa oraz materiału budowlanego,
- zapobieganie występowania ubytków w zabudowie historycznej i stwarzanie warunków do ich ponownej zabudowy.
- realizowanie nowej zabudowy w gabarytach i w miejscach lokalizacji dotychczasowej historycznej zabudowy.

### **Proponowana strefa ochrony widokowej.**

#### Ochronie podlega:

- układ kompozycyjny wsi Wielowieś z historycznymi elementami architektonicznymi i przyrodniczymi,
- skład gatunkowy istniejącego drzewostanu,
- naturalny charakter cieku wodnego oraz przyległych terenów łąkowych,
- skala i intensywność istniejącej zabudowy oraz charakter dominant przestrzennych,

#### Warunki ochrony:

- dążenie do zachowania otwarcie krajobrazowych w układzie wsi eksponujących walory przyrodnicze i kulturowe,



- utrzymanie i eksponowanie obiektów stanowiących dominanty przestrzenne,
- dbanie o zachowanie elementów kompozycyjnych charakterystycznych dla widokowych walorów wsi.

#### **4.1. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.**

##### Polityka zachowania historycznego układu urbanistycznego.

Wartościami historycznego układu urbanistycznego są elementy i tradycje zagospodarowania składające się na jego tożsamość i fizjonomiczną odrębność. Zasady ochrony układu urbanistycznego powinny opierać się na:

- utrzymaniu istniejącego pierzejowego charakteru historycznej zabudowy oraz utrzymaniu jej w dobrym stanie technicznym i estetycznym,
- zachowaniu historycznego układu ulic i placów, ich nawierzchni, przekrojów oraz historycznej linii zabudowy,
- zachowaniu historycznych osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowaniu charakteru nowych inwestycji do cech całego układu urbanistycznego, a także zachowaniu istniejących proporcji wysokościowych,
- zachowaniu istniejących oraz uwidocznieniu zakrytych dominant architektonicznych,
- utrzymaniu i podkreśleniu historycznych układów zieleni.

##### Polityka zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną prawną z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), na podstawie przepisów której wszelkie prace remontowe i konserwatorskie, zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne, a także zmiany funkcji i przeznaczenia wymagają uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Do działań mających na celu ochronę zabytku należy przede wszystkim zapewnienie właściwej jego ekspozycji i odpowiedniego zagospodarowania jego otoczenia i sąsiedztwa. Dla najcenniejszych zabytków postuluje się utworzenie stref ochrony konserwatorskiej ekspozycji lub/oraz otoczenia zabytku. W sąsiedztwie obiektów zabytkowych należy zakazać lokalizacji zabudowy bądź nasadzeń zakrywających zabytek, a także umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego.

W części I niniejszego Studium zawierającego uwarunkowania terenu gminy, w rozdziale 4 pt. „*Stan dziedzictwa kulturowego*” przedstawiono wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także wykaz obiektów chronionych figurujących w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie miasta należy doprowadzić do szerszego objęcia wpisem do rejestru zabytków najwartościowszych obiektów architektonicznych i zespołów urbanistycznych. Wpisanie obiektów do rejestru zabytków winno nastąpić w drodze specjalistycznych prac i procedur służb konserwatorskich.

Obiekty przewidziane do wpisu do rejestru zabytków i objęcia ochroną konserwatorską (gminna ewidencja) winny być na wniosek właściwego organu do spraw ochrony zabytków oznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru – chronione prawem miejscowym.

##### Polityka zachowania zespołów dworsko-parkowych oraz zieleni zabytkowej.



Zespoły dworsko-parkowe wraz z zachowanymi zabudowaniami folwarcznymi powinny podlegać szczególnej ochronie, gdyż są one obiektami cennymi kulturowo, lecz często popadają w zapomnienie i ulegają degradacji. Należy zachować ich dawny charakter oraz nadawać im tradycyjne funkcje.

Ze względu na wysokie walory estetyczne, mikroklimatyczne, a także kulturowo-historyczne zespołów zieleni należy podjąć działania ochronne mające na celu zachowanie ich funkcji. Głównymi zagrożeniami dla zespołów zieleni są:

- brak bieżącej bądź nieumiejętnie prowadzona konserwacja,
- brak użytkowania, opuszczenie,
- wtórne podziały terenu,
- ekspansywna polityka inwestycyjna. Mając powyższe na uwadze należy zachować obszary zabytkowych zespołów zieleni w

historycznych granicach ograniczając ich podziały katastralne. Konserwację zieleni powinno się powierzyć specjalistom w tej dziedzinie. Należy dążyć do zachowania i uwydatnienia cech tradycyjnego założenia kompozycyjnego. Ponadto, w pobliżu obszarów zabytkowej zieleni nie należy lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie na nie oddziaływać. Ich funkcjonowanie mogłoby negatywnie wpłynąć na warunki mikroklimatyczne założeń parkowych i stan roślinności. Dla zabytkowych założeń zieleni należy opracować specjalistyczne projekty ochrony bądź rekonstrukcji, które powinny być poprzedzone inwentaryzacją zieleni.

#### **4.2. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.**

Ochrona zabytków archeologicznych polega na zachowaniu – nieprzebadanego lub przebadanego częściowo – stanowiska. Ochrona stanowiska archeologicznego może się zakończyć w momencie negatywnej jego weryfikacji lub po zakończeniu badań archeologicznych, które doprowadziły do całkowitego wyeksplorowania. Przebadane i wyeksplorowane stanowiska podlegają skreśleniu z rejestru zabytków.

Na rysunku Studium wyznaczono orientacyjny zasięg strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych. Postuluje się zachowanie występujących w granicach tych stref stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub zidentyfikowanych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski. Przedstawione na rysunku Studium strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych zostały wkreślone analogicznie do obowiązującego dotąd Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn, ponieważ w momencie opracowywania niniejszego dokumentu nie istniały badania ani dokumenty wskazujące na inne lokalizacje. Strefy te mają charakter orientacyjny i podczas sporządzania planów miejscowych należy je każdorazowo weryfikować, a ewentualny sposób aktualizacji lokalizacji stref występowania skupisk stanowisk archeologicznych konsultowany będzie z Wielkopolskim Urzędem Ochrony Zabytków. W obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego winna obowiązywać zasada zgłaszania służbie archeologiczno – konserwatorskiej zamiarów podejmowania prac ziemnych związanych z wykonywaniem głębokich wykopów, robót melioracyjnych, budową tras komunikacyjnych i instalacji infrastruktury podziemnej oraz zalesianiem użytków rolnych.

Proponuje się opracowanie i umieszczenie tablic informacyjno – ostrzegawczych na terenach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.





Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na wniosek właściwego organu ds. ochrony zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące strefy ochrony stanowisk archeologicznych lub obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogą występować zabytki archeologiczne. Ograniczenia dla terenów objętych strefami wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu ochrony obiektu archeologicznego jakim jest stary kurhan planuje się utworzenie rezerwatu archeologiczno - leśnego „Dąbrowa z kurhanem”.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

System komunikacyjny jest ważnym elementem kształtującym strukturę przestrzenną danej jednostki terytorialnej. Krystalizuje on jej układ przestrzenny, nadaje charakter poszczególnym jej częściom, decyduje o kształtowaniu się stref funkcjonalnych. W związku z tym rozwój systemu komunikacji jest istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego każdego miasta i gminy. W celu zapewnienia właściwego funkcjonowania systemu komunikacyjnego jako całości należy stosować zasadę równouprawnienia wszystkich użytkowników ruchu drogowego. Zasada ta respektowana jest także w niniejszym studium poprzez wskazanie kierunków rozwoju wszystkich podsystemów komunikacji, tj. ruchu samochodowego (w tym komunikacji miejskiej), ruchu pieszego i rowerowego oraz ruchu kolejowego. Poniżej przedstawiono kierunki rozwoju poszczególnych elementów systemu komunikacji na terenie miasta i gminy.

#### **a) w zakresie dróg krajowych:**

- budowa zachodniej, wschodniej i południowej obwodnicy miasta Krotoszyn w ciągu drogi krajowej nr 15 oraz w ciągu drogi krajowej nr 36,
- zmiana przebiegu drogi krajowej nr 36 w rejonie miejscowości Lutogniew,
- budowa zatok autobusowych w ciągu drogi krajowej nr 15 oraz w ciągu drogi krajowej nr 36,
- poprawa nawierzchni dróg,
- budowa utwardzonych poboczy na terenach zamiej skich.

Przy projektowaniu obwodnicy Krotoszyna należy uwzględnić odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowych od zewnętrznej krawędzi jezdni, które wynoszą odpowiednio:

- dla drogi krajowej nr 15 - min. 170 m,
- dla drogi krajowej nr 36 - min. 130 m.

Z tego względu należy zachować poniższe odległości dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wynoszą:

- na terenie miasta Krotoszyn: dla drogi krajowej nr 15 - min. 170 m, dla drogi krajowej nr 36 - min. 130 m;
- poza terenem miasta Krotoszyn: dla drogi krajowej nr 15 - min. 90 m, dla drogi krajowej nr 36 - min. 90 m.

Dla obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi odległości te wynoszą 25 m.





Dopuszcza się lokalizację budynków w zasięgu strefy negatywnego oddziaływania dróg krajowych pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi sposobu ich realizacji.

Planowane przebiegi obwodnic miasta Krotoszyna przedstawione na rysunku studium mają charakter orientacyjny. Obwodnice wschodnia i południowa nie posiadają szczegółowych analiz drogowych, ich przebieg jest koncepcyjny. Dla obwodnicy zachodniej miasta Krotoszyna zgodnie ze *Studium Korytarzowym dla budowy obwodnicy Krotoszyna, Zdun i Cieszkowa w ciągu drogi krajowej nr 15*, sporządzonym w kwietniu 2012 przedstawione zostały warianty jej przebiegu. Szczegółowa lokalizacja wybranego korytarza drogowego wyznaczona zostanie na etapie sporządzania technicznych opracowań branżowych.

Projektowana zmiana przebiegu drogi krajowej nr 36 została wskazana jako orientacyjna. Zmiana ta ma na celu wyprowadzenie ruchu samochodowego poza teren miejscowości Lutogniew i poprowadzeniu go przez tereny niezainwestowane, co przyczyni się do wzrostu bezpieczeństwa mieszkańców oraz zmniejszenia uciążliwości tej drogi w obrębie miejscowości.

Wszystkie kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej przedstawione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn są przedstawione orientacyjnie i mogą podlegać modyfikacjom stosownie do zmieniających się uwarunkowań i uzgodnień.

**b) w zakresie dróg wojewódzkich:**

- poprawienie geometrii skrzyżowań,
- korekta łuków dróg,
- poprawa nawierzchni dróg.

Wszelkie powyższe działania w zakresie dróg krajowych i wojewódzkich powinny uwzględniać ustalenia wynikające z przepisów §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach” i wydanego na jego podstawie Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno – obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa.

**c) w zakresie dróg gminnych:**

- poprawa parametrów dróg,
- dostosowanie dróg do obsługi ruchu rowerowego i pieszego,
- konserwacja i naprawa nawierzchni.

**d) w zakresie miejsc obsługi podróżnych, ruchu pieszego i rowerowego:**

- lokalizacja parkingów w sąsiedztwie obiektów usługowych, handlowych, sportu i rekreacji,
- realizacja parkingów typu „park & ride” na obrzeżach miasta,
- budowa miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- modernizacja istniejących oraz budowa nowych chodników oraz ścieżek i tras rowerowych.

Dla rozwoju systemu ciągów pieszo-rowerowych niniejsze studium zakłada stworzenie w mieście systemu połączeń między miejscami zamieszkania a szkołami, miejscami pracy,



obiektami handlowo-usługowymi, terenami sportu, rekreacji i wypoczynku. Zaprojektowany system składa się z dwóch rodzajów ciągów: ciągu głównego (ramy) oraz ciągów podrzędnych (łączników). Rama tworzy pierścień okalający centrum Krotoszyna, od którego łączniki promieniście odchodzą w kierunku różnych stref funkcjonalnych miasta. W skali całej gminy należy stworzyć system połączeń miasta z terenami cennymi przyrodniczo oraz z większymi wsiami.

**e) w zakresie komunikacji miejskiej:**

- wymiana taboru Miejskiego Zakładu Komunikacji w Krotoszynie, co pozwoli na zwiększenie komfortu jazdy,
- zapewnienie wygodnego dostępu do przystanków komunikacji miejskiej.

**f) w zakresie komunikacji kolejowej:**

- nieużytkowane tereny kolejowe w mieście Krotoszyn przeznaczyć do rewitalizacji.

## **5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

Infrastruktura techniczna, jej wydolność i stopień modernizacji, ma wpływ przede wszystkim na jakość życia mieszkańców. Dostęp do sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej zapewnia ludności komfort zamieszkania. Aby stworzyć wszystkim mieszkańcom warunki równego dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy dążyć do ich rozbudowy w celu objęcia obsługą tereny dotychczas nieuzbrojone.

Należy także pamiętać, że wyposażenie infrastrukturalne jest bardzo ważnym czynnikiem, który inwestorzy biorą pod uwagę przy poszukiwaniu lokalizacji dla nowych inwestycji. Tak więc rozwój systemów infrastruktury technicznej może zapewnić lepsze warunki do rozwoju demograficznego i gospodarczego miasta i gminy Krotoszyn.

**a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- modernizacja sieci wodociągowej przesyłowej, polegająca głównie na wymianie starych rur ołowianych,
- modernizacja stacji i ujęć wody.

Realizacja powyższych zadań przyczyni się do zmniejszenia awaryjności sieci, poprawy jakości dostarczanej wody, strat wody i poprawę rentowności całego systemu wodociągowego.

Należy prowadzić ciągły monitoring jakości dostarczanej wody przez system wodociągowy, gdyż zanieczyszczenia dostające się do wód gruntowych mogą bardzo łatwo przedostać się do systemu wodociągowego i spowodować skażenie wody pitnej. Taka sytuacja zdarza się zazwyczaj w przypadku nieszczelności starych rur. Fakt ten sprawia, że ich modernizacja jest tym bardziej uzasadniona.

**b) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:**

- realizacja pięciu lokalnych oczyszczalni ścieków w miejscowościach: Chwaliszew, Świnków, Biadki, Dzierżanów i Wielowieś,
- budowa sieci kanalizacji zbiorczej grawitacyjnej z odpływem w kierunku południowo – wschodnim w miejscowości Biadki,
- budowa sieci kanalizacji zbiorczej grawitacyjnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni mechaniczno – biologicznej zlokalizowanej w południowej części miejscowości Chwaliszew,
- budowa sieci kanalizacji zbiorczej w miejscowościach: Roszki, Orpiszew, Baszyny i



Świnków. Ze względu na nieduże oddalenie od siebie tych miejscowości planuje się lokalizację grupowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Świnków odprowadzającej oczyszczone ścieki do Rowu Orpi szewski ego. Oczyszczalnia będzie przyjmowała także dowożone ścieki z miejscowości Duszna Górka i Janów,

- budowa sieci kanalizacji zbiorczej w miejscowościach: Benice, Wielowieś, Wronów i Unisław oraz realizacja dla tych miejscowości grupowej oczyszczalni ścieków w Wielowsi,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej oraz oczyszczalni ścieków w miejscowości Dzierżanów w dolinie Żydowskiego Potoku,
- odprowadzanie ścieków lokalnymi przepompowniami do sieci kanalizacyjnej Krotoszyna z miejscowości Tomnice, Kobierno, Durzyn, Smoszew, Gorzupia, Bożacin i Lutogniew,
- odprowadzanie grawitacyjne ścieków do kolektora miejskiego w Krotoszynie z miejscowości Brzoza i Nowy Folwark,
- dowóz ścieków do oczyszczalni w Krotoszynie z miejscowości Jasne Pole, Różopole, Wróżewy i Salnia,
- budowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Należy je traktować jako rozwiązania tymczasowe, gdyż często z powodu ich nieszczelności dochodzi do skażenia gruntu.

Realizacja powyższych zadań pozwoli na zachowanie w dobrym stanie środowiska przyrodniczego oraz przyczyni się do poprawy warunków życia mieszkańców. Ponadto, rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenów wiejskich.

Dla oczyszczalni ścieków w Krotoszynie posiadającej aktualnie możliwości oczyszczenia 8000m<sup>3</sup> ścieków dopływających w ciągu doby wyznaczono orientacyjną strefę jej oddziaływania. Zasięg tej strefy jest uśredniony i wyznaczony został jak dla innych oczyszczalni o podobnych możliwościach oczyszczania. W strefie oddziaływania oczyszczalni mogą wystąpić negatywne oddziaływania związane z funkcjonowaniem obiektu, m.in. hałas wywołany eksploatacją urządzeń, rozprzestrzenianie się nieprzyjemnych zapachów, ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych w przypadku rozszczelnienia poletek odciekowych bądź wystąpienia awarii urządzeń oczyszczających.

**c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:**

- dążenie do przebudowania sieci kanalizacyjnej z ogólnospławnej na rozdzielczą,
- dążenie do wdrażania sposobów podczyszczania ścieków opadowych.

Budowa kanalizacji deszczowej poprawi bezpieczeństwo ruchu pojazdów, jak i pieszych oraz zapewni łatwiejszy i szybszy odpływ wody z ulic.

**d) w zakresie rozwoju sieci gazowej i ciepłownictwa:**

- budowa sieci gazowej na terenach wiejskich,
- przeprowadzenie prac termorenowacyjnych w mieście,
- likwidacja kotłowni węglowych na rzecz kotłowni na gaz ziemny,
- propagowanie stosowania ogrzewania elektrycznego.

Na terenach wiejskich rozwój gazyfikacji wiąże się ze znacznymi kosztami realizacji z uwagi na rozległość sieci. Inwestycje gazowe w tym rejonie mogą być dla dostawcy gazu



nieopłacalne przy obowiązujących cenach sprzedaży gazu, w związku z tym zakłada się, iż w pierwszej kolejności możliwość najszybszej obsługi odbiorców i dostaw gazu mają wsie zlokalizowane stosunkowo blisko miasta.

Ekologiczne aspekty gospodarki cieplnej gminy, z uwagi na brak gazu sieciowego należy łączyć z nośnikiem energii cieplnej, jakim jest olej opałowy, a także nowoczesne spalanie drewna i jego odpadów.

**e) w zakresie gospodarki odpadami:**

- transport odpadów do Centrum Gospodarki Odpadami w Sulmierzycach, bądź do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Ostrowie Wielkopolskim,
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów.

Dla poprawy funkcjonowania systemu zagospodarowania odpadów i z powodu ograniczonych możliwości składowania konieczna jest ich świadoma segregacja już na poziomie indywidualnego gospodarstwa domowego oraz nowe możliwości ich utylizacji. Należy podjąć działania uświadamiające społeczeństwo na temat celowości segregacji odpadów. Konieczne są spotkania edukacyjne w szkołach, podjęcie szkoleń dla przedstawicieli gminy i rad osiedli, prowadzenie kampanii reklamowych (poprzez ulotki i filmy reklamowo-szkoleniowe), prowadzenie konkursów dla dzieci i młodzieży czy odczytów i sympozjów.

**f) w zakresie rozwoju energetyki:**

Ogólne ustalenia w zakresie rozwoju energetyki obejmują następujące działania:

- modernizacja linii wysokiego napięcia WN 110kV relacji Krotoszyn Północ – Ostrów, Krotoszyn Mahle – Koźmin, Krotoszyn Północ – Krotoszyn Południe celem dostosowania ich do pracy w temperaturze 80°,
- modernizacja stacji transformatorowych,
- skablowanie części linii napowietrznych 15 kV na terenie miasta,
- lokalizacja elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie miejscowości: Wielowieś, Unisław, Benice, Bożacin, Nowy Folwark, Brzoza, Lutogniew i Wróżewy,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących inne odnawialne źródła energii.

Ustalenia dotyczące pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł:

**Elektrownie wiatrowe – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych:**

Orientacyjne obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z zasięgiem oddziaływania zostały wskazane zgodnie z obszarami ustalonymi przez wcześniej obowiązującą zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn przyjętą uchwałą nr XLVIII/351/2010 Rady Miejskiej Krotoszyna z dnia 25 marca 2010 r. W następstwie uchwalonej zmiany studium w dniu 29 maja 2008 r. Rada Miejska w Krotoszynie podjęła uchwałę nr XXIII/182/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn w rejonie wsi: Wielowieś, Unisław, Benice, Bożacin, Lutogniew, Wróżewy (zmienioną uchwałą nr XXXIII/246/2009 Rady Miejskiej Krotoszyna z dnia 29 stycznia 2009 r.), który jest w trakcie opracowania. Rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wymaga uzgodnienia konkretnej lokalizacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w oparciu o analizę architektoniczno-urbanistyczną terenu określającą oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na otoczenie zabytku, z uwzględnieniem osi



widokowych i przestrzeni krajobrazowych. Przed rozpoczęciem robót ziemnych związanych z budową elektrowni inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie konserwatorskie na powyższe prace przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Lokalizacja elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie pasów drogowych, w tym przede wszystkim przy obwodnicach dróg krajowych nr 15 i nr 36 możliwa jest w odległości nie mniejszej niż całkowita wysokość pojedynczej turbiny wiatrowej.

Dopuszcza się sytuowanie innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności na terenach przewidzianych pod zabudowę oraz rolniczych, o mocy nie większej niż ustalona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich konkretna lokalizacja oraz parametry techniczne powinny uwzględniać przepisy prawa z zakresu odnawialnych źródeł energii.

#### Farmy fotowoltaiczne – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów EF, PU w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację farm fotowoltaicznych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 2. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu EF, PU, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne

#### Ustalenia dotyczące elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:

W najbliższych latach ENERGA - OPERATOR S.A. przewiduje realizację następujących inwestycji zlokalizowanych na terenie miasta Krotoszyn, które służyć mają w głównej mierze potrzebom przyłączenia nowych obiektów do sieci i poprawie bezpieczeństwa zasilania na terenie miasta Krotoszyn:

- budowa linii kablowej średniego napięcia SN 15kV, budowa kubaturowej stacji transformatorowej SN/nn oraz budowa linii kablowych nn 0,4kV w rejonie ulic Jasnej i Łąkowej, Wiewiórowskiego oraz Zdunowskiej;
- budowa linii kablowej SN 15kV wzdłuż ulicy Wiśniowej, Stawnej i Witosy umożliwiającej demontaż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15kV zasilającej stację transformatorową nr 45159 zlokalizowanej u zbiegu ulic Promenada i Witosy.

Przy projektowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4kV z uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

Dla całego obszaru opracowania studium dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi właściwy operator sieci. Koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne lub





podmiot wchodzący w kolizję.

#### Ustalenia dotyczące elektroenergetycznej sieci przesyłowej:

Na terenie gminy Krotoszyn ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 2x400kV.

We wskazanych w części I niniejszego studium strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludzi. Ponadto, dla terenów pod liniami elektroenergetycznych należy dotrzymać wartości dopuszczalnych dla miejsc dostępnych dla ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów utrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

#### **g) w zakresie rozwoju telekomunikacji:**

Na terenie miasta i gminy Krotoszyn rozwijany jest podstawowy system telekomunikacyjny zapewniający łączność telefoniczną dla mieszkańców i podmiotów działających na ich terenie. Rozwijana jest także telekomunikacja bezprzewodowa (GSM) z nadajnikami naziemnymi w kilku systemach. W przypadku telefonii komórkowej wymagającej realizacji masztów stacji bazowych należy dążyć do takiego ustalania ich lokalizacji, aby ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi oraz krajobraz przyrodniczy i kulturowy. Szczegóły lokalizacji masztów telekomunikacyjnych ustalić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym (Internet) należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami – należy przewidzieć stosowne pasy, kanały w ramach przestrzeni dróg, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.**

### **6.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (zadania własne gminy).**

Na podstawie art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 j.t. ze zm.) zadania własne gminy, w tym zawarte w niniejszym studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i odprowadzania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,



- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej,
- 18) promocji gminy,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Niniejsze studium zawiera kierunki rozwoju gminy w zakresie zadań własnych gminy. Realizacja zadań własnych gminy, na podstawie wytycznych studium, obejmować będzie zagadnienia:

- ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- układu komunikacyjnego,
- sieci infrastruktury technicznej,
- wyposażenia w obiekty infrastruktury społecznej,
- terenów zielonych.

## **6.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

~~Lista zadań ponadlokalnych zawartych w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego dla terenu miasta i gminy Krotoszyn przedstawia się następująco:~~

- ~~1) włączenie dróg krajowych nr 15 i nr 36 do sieci połączeń komunikacyjnych I stopnia i uwzględnienie w niej Systemu Zintegrowanego Ratownictwa Medycznego,~~
- ~~2) budowa zachodniej i południowej obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 15 i 36 o klasie GP (drogi główne ruchu przyspieszonego),~~
- ~~3) przebudowa dróg krajowych pod kątem dostosowania ich do standardów Unii Europejskiej,~~
- ~~4) dostosowanie dróg krajowych nr 15 i nr 36 do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP); stosownie do ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego dopuszcza się dostosowanie przedmiotowych dróg do klasy drogi~~



- głównej (G), zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi zarządcy w/w dróg,
- 5) ~~modernizacja linii kolejowych nr 14 i nr 281,~~
  - 6) ~~przystosowanie linii kolejowych nr 14 i nr 281 do prędkości  $\geq 100$  km/h,~~
  - 7) ~~zmiana kategorii technicznej linii kolejowej nr 281 (na odcinku Krotoszyn – Jarocin – Gniezno) z lokalnej drugorzędnej na lokalną pierwszorzędną,~~
  - 8) ~~uzyskanie prognozowanego wskaźnika lesistości na poziomie 30%–40%,~~
  - 9) ~~utworzenie „Parku Kulturowego Południowego Pogranicza”.~~

Zgodnie Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjętego uchwałą nr V/70/2019 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. dla terenu Krotoszyna wyznaczono następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) remont pomieszczeń filii biblioteki publicznej w Krotoszynie;
- 2) prace na liniach kolejowych nr 12, 815, 816 na odcinku Ostrów Wielkopolski – Krotoszyn – Leszno – Głogów wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn/Durzyn – Leszno – Głogów;
- 3) rehabilitacja linii kolejowych nr 281 i nr 766 na odcinku Oleśnica/Łukanów – Krotoszyn – Jarocin – Września – Gniezno.

Ponadto na terenie miasta i gminy Krotoszyn zlokalizowane są następujące obiekty ponadlokalnej infrastruktury drogowej i technicznej, dla których możliwa jest ich przebudowa oraz modernizacja:

- 1) fragment drogi wojewódzkiej nr 444 w klasie technicznej głównej (G) relacji Krotoszyn – Odolanów – Ostrzeszów,
- 2) sieć gazowa wysokiego ciśnienia tj. gazociąg w/c DN100 odbocznica Koźmin, gazociąg w/c DN80 odbocznica Krotoszyn oraz stacja gazowa I i II stopnia,
- 3) fragment przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 2x400kV relacji Ostrów – Kromolice,
- 4) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV wraz z głównymi punktami zasilania.

## **7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.**

### **7.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.**

W Studium, na terenie miasta i gminy Krotoszyn, nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 j.t. ze zm.).

### **7.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> wyznaczone zostały w granicach administracyjnych miasta Krotoszyn. Na załączniku nr 3 zostały one określone jako „tereny rozwoju usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”. Parametry zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych terenów określono szczegółowo w punkcie 2 niniejszego opracowania



pt. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”. Zgodnie z w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszarów tych istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji takich obiektów.

### **7.3. Obszary przestrzeni publicznej.**

W Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i dla których, zgodnie z powyższą ustawą, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na całym terenie miasta i gminy dopuszcza się realizację przestrzeni publicznych, stosownie do potrzeb. Ich lokalizację oraz skalę należy dostosować do otoczenia oraz do realnego zapotrzebowania mieszkańców. Przy projektowaniu przestrzeni publicznych należy zharmonizować je z istniejącą w sąsiedztwie tkanką zurbanizowaną lub nawiązać do walorów krajobrazowych. Predysponowane do lokalizacji takiej funkcji są tereny śródmiejskie, tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej oraz tereny zwartych jednostek osadniczych na obszarach wiejskich.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Władze miasta i gminy Krotoszyn są w trakcie prac nad zagospodarowaniem terenów przy pomocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Procedurą planistyczną objęte są przede wszystkim tereny, dla których ład przestrzenny byłoby niemożliwy do egzekwowania w przypadku ich braku.

Docelowo opracowanie planów miejscowych na terenie miasta Krotoszyna powinno być prowadzone przede wszystkim na terenach, które:

- są atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi,
- są niezagospodarowane a projektuje się dla nich nowe funkcje, np. nowo wyznaczone w Studium tereny działalności gospodarczej oraz tereny mieszkaniowe, dla których nie ma ani istniejącego, ani projektowanego układu komunikacyjnego,
- są terenami zagospodarowanymi, jednak ze względu na duże natężenie chaotycznych działań inwestycyjnych wymagają uporządkowania formalnego, prawnego oraz zaprowadzenia ładu przestrzennego.

Dla terenów wiejskich do opracowania planów miejscowych predysponowane są przede wszystkim:

- tereny, gdzie rozwija się niepożądana zabudowa - w celu zatrzymania niekorzystnych procesów urbanizacyjnych,
- tereny, na których wyznaczono w Studium nowe rozległe tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe oraz działalności gospodarczej, na terenach otwartych, dotychczas niezagospodarowanych,
- tereny, na których rozwija się zagospodarowanie w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, w celu zatrzymania niewłaściwych procesów,



- tereny wskazane jako proponowane do wyłączenia z zabudowy w celu zachowania w stanie naturalnym obszarów cennych przyrodniczo.

Dzięki opracowaniu miejscowych planów dla terenów cieszących się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym możliwe jest uniknięcie chaotycznego rozwoju przestrzennego. Nie mniej jednak, wskazane jest objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak największej powierzchni miasta i gminy.

## 9. ROZWÓJ MIESZKALNICTWA I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

### 9.1. Rozwój demograficzny miasta i gminy

Opracowanie prognozy demograficznej dla miasta i gminy Krotoszyn poprzedzono badaniem struktury ludności. Przeprowadzono analizy i porównania danych dotyczących płci i wieku mieszkańców regionu, których wyniki zawarto w części I niniejszego opracowania. Powyższe informacje sporządzono w odniesieniu do liczby ludności faktycznie zamieszkałej w mieście na dzień 31 grudnia 2010 roku. W kolejnym etapie porównywano ruchy naturalne ludności miasta i gminy na przestrzeni 11 lat począwszy od 2000 r. a także ruch wędrownkowy o niekorzystnej przewadze osób wymeldowujących się nad pozostającymi w regionie.

Przeprowadzone prognozowania określają i uwzględniają przyszłe ruchy migracyjne, postarzenie ludności<sup>1</sup> oraz szacunkową liczbę przyszłych urodzeń. Z danych rzeczywistych wynika, iż gminę Krotoszyn w latach 2000 - 2010 charakteryzował niewielki przyrost naturalny wynikający z dodatniego bilansu ruchu naturalnego ludności do wędrownkowego. Na skutek takiej tendencji przyrost rzeczywisty ludności w gminie w latach 2000 - 2010 wyniósł 322 osoby. Zakłada się, że najbliższe lata będą okresem kontynuacji trendu rzeczywistego przyrostu



liczby ludności. Zgodnie z powyższymi założeniami przewiduje się, że rzeczywista liczba ludności w gminie Krotoszyn w końcu 2015 r. osiągnie wartość ok. 40700 osób.

### 9.2. Mieszkalnictwo

<sup>1</sup> Tzw. „postarzenia ludności” dokonuje się przemnażając liczebności kolejnych roczników urodzenia (lub grup roczników struktury wyjściowej) przez odpowiednie prawdopodobieństwa przeżycia, ustalone na podstawie tablic wymieralności, a w niektórych przypadkach – na podstawie danych ewidencji ruchu naturalnego ludności.





Zasoby mieszkaniowe gminy Krotoszyn w zestawieniu z porównywalnymi gminami sąsiednimi przedstawiają się dość korzystnie. Na przestrzeni ostatnich lat liczba mieszkań na terenie gminy wzrosła od 11167 mieszkań w 2000 roku do 12208 mieszkań na rok 2010. Jednocześnie w ostatnich latach obserwuje się powolny proces przyrostu powierzchni mieszkaniowej przypadającej na osobę. Obecnie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przysługująca statystycznemu mieszkańcowi gminy wynosi 25,30 m<sup>2</sup>. Ważnym aspektem jest dążenie do zwiększenia średniej powierzchni użytkowej mieszkań, polepszenia ich warunków sanitarno-technicznych poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej, zmniejszenie obciążenia zasobów mieszkaniowych oraz wzrost wskaźników nasycenia zielenią i infrastrukturą rekreacyjną.

Przewiduje się, że aktualnie panująca tendencja wzrostu liczby mieszkańców gminy Krotoszyn będzie się utrzymywała w kolejnych latach. Koniecznym jest zatem zaktywizowanie terenów budownictwa mieszkaniowego zarówno w mieście, jak i na obszarach wiejskich wraz z zapewnieniem właściwych standardów mieszkaniowych.

W dziedzinie gospodarki mieszkaniowej działania prowadzić należy na dwóch płaszczyznach: poprzez zainwestowanie nowych terenów oraz poprzez poprawę gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi w wyniku działań ekonomicznych i technicznych.

Istotnym aspektem polityki mieszkaniowej jest stworzenie bazy mieszkań socjalnych dla najuboższej grupy społecznej w mieście i gminie, w tym budowa nowych obiektów oraz adaptacja już istniejących.

Rozwój mieszkalnictwa związany jest z koniecznością opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przewidzianych na ten cel.

Studium wyznacza na terenie miasta Krotoszyn oraz w strefie podmiejskiej różnorodne formy mieszkalnictwa, stosownie do potrzeb mieszkańców:

- strefa rozwoju zabudowy śródmiejskiej centrotwórczej,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.

Nowe tereny przewidziane pod funkcje mieszkaniowe w mieście wyznaczono głównie w jego południowej oraz wschodniej części.

Studium wyznacza na terenie gminy Krotoszyn wielofunkcyjną zabudowę wiejską, stosownie do potrzeb mieszkańców:

- tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej,
- tereny rozwoju zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenie obszarów wiejskich przewiduje się dopełnienie zabudową stref zurbanizowanych oraz uporządkowanie istniejących układów przestrzennych. Zabudowę mieszkaniową lokalizuje się jako obudowę istniejących ciągów komunikacyjnych oraz tworzenie dodatkowych linii zabudowy.



### 9.3. Usługi

Polityka prowadzona przez lokalne władze jest otwarta na nowe inwestycje. Udział wydatków inwestycyjnych gminy w wydatkach ogółem od roku 2001 sukcesywnie wzrasta. Z roku na rok następuje poprawa warunków dla potencjalnych inwestorów. Dokonuje się kolejnych inwestycji będących bodźcami rozwojowymi, w tym przygotowanie nowych terenów pod inwestycje – dostęp do infrastruktury technicznej. Spójna polityka przestrzenna powinna zapewniać korzystne warunki dla rozwoju terenów usług komercyjnych z jednoczesnym uwzględnieniem zapotrzebowań na obszary zabudowy mieszkaniowej.

Działalnością usługową w gminie Krotoszyn zajmuje się 74,1% podmiotów gospodarczych, pozostałą część stanowią odpowiednio przemysł 23,8% i rolnictwo 2,1%.

Miasto Krotoszyn charakteryzuje znaczna ilość placówek usługowych z główną strefą ich koncentracji obejmującą Rynek. Pod pojęciem usług rynkowych rozumie się działalność gospodarczą m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, informacji, działalności finansowej i ubezpieczeniowej, działalności naukowej, administracyjnej, związanej z kulturą, rozrywką oraz rekreacją. Miasto zapewnia pełną dostępność do instytucji publicznych takich jak: urzędy, szpital, sąd, usługi pocztowe. Skupia także szereg urzędów i instytucji o zasięgu ponadlokalnym, w tym m.in.: Starostwo Powiatowe, Powiatowy Urząd Pracy czy Sąd Rejonowy. W związku z możliwością zapewnienia edukacji na wszystkich szczeblach łącznie z szkolnictwem wyższym miasto pełni rolę ważnego ośrodka szkolnictwa w regionie. Jako główny cel w sektorze usług publicznych wytycza się podniesienie standardu świadczeń wraz z pełną informatyzacją.

Na terenie gminy należy prowadzić politykę niwelującą różnice w wyposażeniu w usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury i sportu poszczególnych wsi i części miasta. Należy dążyć do scentralizowania nowo wytyczanych usług w ramach zabudowy mieszkaniowej, dbając o dostępność zróżnicowanych branż.

Dla poprawy warunków inwestycyjnych miasta i gminy Krotoszyn wymaga się wprowadzenia w życie działań ułatwiających prowadzenie nie tylko firm specjalizujących się w produkcji na dużą skalę lecz także niewielkich, jednoosobowych lub średnich przedsiębiorstw. Oczekuje się w tym zakresie od Urzędu Miasta wprowadzenia profesjonalnej i kompleksowej obsługi przedsiębiorców z uwzględnieniem ścisłej współpracy samorządu lokalnego z organizacjami miejskich przedsiębiorców. Konieczne jest również poszerzenie zakresu i poprawy poziomu świadczenia usług.

### 9.4. Kierunki i zasady rozwoju działalności produkcyjnej

Miasto i Gmina Krotoszyn jako główny cel strategiczny na najbliższe lata wskazały potrzebę zapewnienia warunków dla rozwoju przedsiębiorczości w regionie. Rozwój przedsiębiorczości ma prowadzić do postępu w zakresie infrastruktury i świadczenia usług na rzecz ludności, zwiększyć dochody indywidualne gospodarstw domowych, co docelowo przekłada się na poziom życia mieszkańców.

W Krotoszynie funkcjonuje kilkadziesiąt firm o zróżnicowanym profilu działalności m. in.: zakłady przemysłu metalowego, budowlanego, spożywczego, odzieżowego, wyrobów parafinowych, farmaceutycznych, opakowań drewnianych i opakowań z tworzyw sztucznych. Inwestowanie w te dziedziny usług może stać się motorem rozwoju miasta i gminy. Dywersyfikacja istniejących branż pozwala na zapewnienie miastu i regionowi stabilnego



rozwoju.

Przygotowanie różnorodnej oferty terenów aktywności gospodarczej, w tym produkcji o zróżnicowanym nasileniu i drobnej wytwórczości w mieście i wybranych wsiach gminy powinno pozwalać na harmonijne wpasowanie się w krajobraz oraz niwelować negatywne oddziaływania dla środowiska przyrodniczego.

Obiekty produkcyjne i produkcyjno – usługowe należy lokalizować przede wszystkim na terenie miasta Krotoszyn oraz w jego strefie podmiejskiej. Nowo udostępniane obszary rozwojowe na terenie miasta powinno wytyczać się w oparciu o wyznaczone strefy przemysłowe w ramach Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Przemysłowej oraz na terenach proponowanych pod aktywizację gospodarczą wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Obszary przewidziane pod rozwój działalności produkcyjnej na terenie gminy wyznacza się w oparciu o istniejące tereny funkcjonujących zakładów produkcyjnych, a także na terenach „popegeerowskich”. Na ww. obszarach należy stwarzać warunki organizacyjno – ekonomiczne pobudzające aktywność lokalną mieszkańców wsi. Należy dostosować skalę nowopowstających obiektów do parametrów okolicznej zabudowy.

Dla powyższych terenów wskazane byłoby opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach określone zostaną warunki zagospodarowania terenu, nasycenie zielenią, zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zasady utylizacji odpadów oraz minimalizacji hałasu. Należy sukcesywnie wzbogacać zakres świadczonych usług na terenie miasta i gminy jak i ich jakość.

Oczekuje się, by lokalne władze podejmowały działania wspierające lokalną przedsiębiorczość polegające na udostępnianiu i uzbrajaniu terenów pod inwestycje, stosowaniu ulg i zwolnień podatkowych dla inwestorów czy profesjonalnym doradztwie. Prócz udogodnień tworzonych dla pozyskania inwestycji należy zadbać o właściwą promocję regionu, korzystając m.in. z powiatowych i wojewódzkich programów promocyjnych.

Należy preferować rozwój małych średnich jednostek, które zadbają o nieuciążliwy charakter produkcji, najnowsze i bezpieczne technologie. W rozwoju powinny być preferowane dotychczasowe branże produkcji w tym przetwórstwo rolno – spożywcze oraz branże oparte na miejscowym surowcu (produkty rolne, iły ceramiczne, drewno). Dopuszcza się lokalizację większych przedsięwzięć terenochłonnych pod warunkiem stosowania w ich działalności technologii przyjaznych dla środowiska przyrodniczego.

### **9.5. Kierunki rozwoju turystyki, wypoczynku i rekreacji**

Atutami rozwoju turystyki na terenie miasta i gminy Krotoszyn są atrakcje przyrodnicze, w tym:

- wysoka lesistość gminy,
- Dąbrowy Krotoszyńskie – zwarty kompleks drzewostanów dębowych, w tym rezerwat leśny i florystyczny,
- historyczne ogrody i parki dworskie,

oraz pozaprzyrodnicze:

- bogata infrastruktura sportowo – rekreacyjna,
- baza hotelowa i gastronomiczna,
- liczne zabytki architektury i miejsca wartościowe.

Znaczna lesistość na terenie miasta oraz gminy pozwala, w połączeniu z funkcjonującą



bazą sportowo – rekreacyjną, rozwijać działalność gospodarczą związaną z obsługą turystyczną.

Gmina Krotoszyn dysponuje rozbudowanym systemem usług z zakresu sportu i rekreacji. Na terenie miasta działają Szkolny Związek Sportowy „Krotoszyn” oraz Centrum Sportu i Rekreacji „Wodnik”, pięć klubów sportowych, a także Ludowe Związki Sportowe na terenie gminy. Bogate zaplecze sportowo – rekreacyjne świadczy o społecznej i sportowej aktywności mieszkańców, do których dyspozycji są m.in. basen odkryty, kryta pływalnia, boiska sportowe, skatepark.

Czynnikiem wpływającym ujemnie na rozwój tej gałęzi usług są braki w taniej bazie noclegowej. Odpowiedzią na tę sytuację mógłby być wzrost liczby funkcjonujących gospodarstw agroturystycznych. Dodatkowo funkcjonowanie tego typu usług na terenie gminy oferuje zróżnicowane formy organizacji wolnego czasu w oparciu o walory krajobrazowe oraz właściwości danego gospodarstwa: poznawanie lokalnych tradycji i produktów. Miasto i gmina posiadają także skromną bazę gastronomiczną.

Planowany rozwój usług turystyki powinien być zrównoważony i zharmonizowany ze środowiskiem przyrodniczym. Należy sukcesywnie tworzyć sieć nowych punktów koncentracji działalności turystycznej. Punkty te powinny opierać się o silnie rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej – istniejące oraz nowoprojektowane ciągi pieszce oraz rowerowe. Istnieje również możliwość tworzenia szlaków konnych, towarzyszących agroturystyce w oparciu o wycofane z użytkowania drogi gospodarcze i leśne. Turystyka regionalna wymaga podejmowania akcji promocyjnych, dobrze funkcjonującej informacji turystycznej, działalności edukacyjnej z wykorzystaniem wskazanych walorów przyrodniczych i kulturowych gminy.

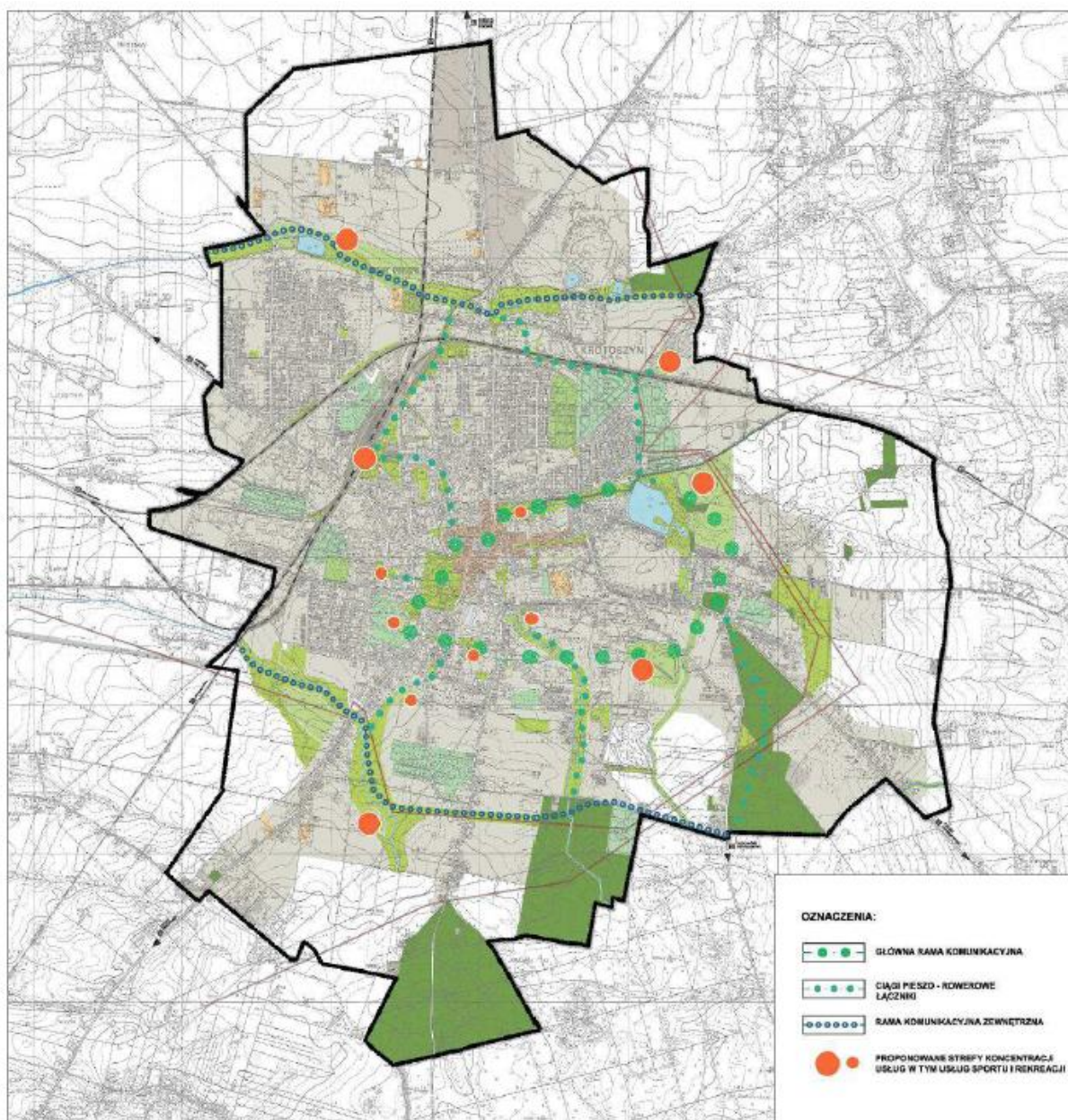
Prócz propozycji rozwijania turystyki i agroturystyki w oparciu o zalesione obszary gminy wraz z przyległymi miejscowościami, proponuje się również wykorzystanie możliwości turystyczno-wypoczynkowych projektowanego zbiornika retencyjnego na rzece Orli w pobliżu miejscowości Unisław i Wronów. Na ubogim w zbiorniki wodne terenie gminy Krotoszyn oraz gmin sąsiednich może on stanowić istotny element rekreacji lokalnej. Na rysunku Studium wskazano potencjalny teren dla rozwoju usług sportu i rekreacji, który ze względów komunikacyjnych i krajobrazowych jest najkorzystniejszym dla lokalizacji ośrodka sportowo-rekreacyjnego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie miasta proponuje się uzupełnić system istniejących szlaków pieszych oraz rowerowych o zintegrowany system ciągów pieszco-rowerowych obejmujących swoim zasięgiem tereny od centrum po obrzeża miasta. Powstałe trasy należy czytelnie oznakować. Proponuje się wyznaczyć tzw. „główną ramę” turystyczną o przebiegu przez strefę śródmiejską wraz z jej najatrakcyjniejszymi punktami. Rama rozwijać by się miała w oparciu o istniejące i projektowane tereny zielone, częściowo zlokalizowane wzdłuż istniejących cieków wodnych. Od powstałej ramy należy wyprowadzić w kierunku granic miasta system promieniście zakomponowanych ciągów pieszco-rowerowych. Ich przebieg także w znacznym stopniu wyznaczony jest wśród terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Na trasie ciągów znajdują się parki, skwery, zieleńce, tereny sportowo -rekreacyjne, miejsca wypoczynku, zbiorniki wodne, korytarze ekologiczne oraz proponowane lokalizacje stref usługowych, w tym baz hotelowej i gastronomicznej. Wyznaczone promieniście ciągi na swoim przeciwnym końcu spotykają się z projektowaną zieloną ramą zewnętrzną. Całość



przedstawiać będzie kompletny atrakcyjny układ ciągów turystyki pieszo rowerowej, dodatkowo będzie wprowadzała przestrzeń „oddychającą” w struktury zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.





*Schemat ciągów pieszo rowerowych na terenie miasta Krotoszyn; opracowanie własne*

## 10. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

### 10.1. Kierunki i zasady rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Teren gminy Krotoszyn w 60% stanowią użytki rolne, z których 90% to grunty orne, 8,5% to łąki i pastwiska, sady stanowią około 0,3% całości. Struktura użytkowania terenów przedstawia się korzystnie, zapewniając równowagę biocenozy (pola, łąki, lasy). Należy dążyć do utrzymania mozaikowego charakteru w strukturze pól uprawnych, łąk, zadrzewień i zakrzewień. Zachowanie mozaikowości użytkowania stworzy warunki ostojowe dla jak największej liczby zwierząt i roślin. Zaleca się zachowanie rolniczego charakteru wsi szczególnie na obszarach o korzystnych uwarunkowaniach środowiskowych.

Gleby o wysokiej klasie bonitacyjnej zlokalizowane są głównie w północnej i zachodniej części gminy i stanowią stosunkowo duży procent całości. Wskazane jest objęcie



kompleksów najlepszych gleb ochroną natomiast najslabsze grunty rolne i nieużytki przeznacza się do zalesienia. Chronić należy także ekosystemy łąkowe oraz zieleń śródpolną (zachowanie i pomnażanie). Należy dążyć do stworzenia korytarzy i węzłów ekologicznych, w szczególności wzdłuż cieków wodnych, które pozwolą na swobodną migrację gatunkową.

Po stronie południowej oraz wschodniej gminy wyznaczony jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie i Baszków Rochy”. Teren ten z uwagi na zastrzone wymogi ochrony środowiska posiada obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokiej wartości, co daje możliwość produkcji zdrowej żywności. W obrębie atrakcyjnych przyrodniczo obszarów objętych ochroną zakazuje się lokalizacji inwestycji prowadzących do istotnych zmian środowiska.

Należy wspierać rozwój przedsiębiorczości związanej z przetwórstwem produkcji rolnej oraz obsługą rolnictwa. Szczególnie wskazany jest rozwój małych i średnich wytwórni oraz różnych form przechowywania. Na terenie wsi dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz umożliwienie zlokalizowania funkcji usługowych (nie pogarszających stanu środowiska), obsługi rolnictwa, turystyki, handlu, gastronomii i drobnego rzemiosła. Zrównoważenie dominującej funkcji produkcji rolnej poprzez funkcje uzupełniające ma na celu stworzenie wielofunkcyjnych, silnych jednostek osadniczych.

Tereny rolnicze zlokalizowane na glebach rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej, które docelowo mają być przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej z zielenią towarzyszącą do czasu przekształcenia wymagają prowadzenia gospodarki na wysokim poziomie kultury rolnej.

## **10.2. Kierunki i zasady rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Gmina Krotoszyn charakteryzuje się wysoką, jak na warunki Wielkopolski, powierzchnią lasów i terenów zadrzewionych (27,8% udziału). Tereny leśne należy objąć ochroną stosując zabiegi hodowlane gwarantujące zachowanie i dostosowanie drzewostanów do warunków siedliska i presji zewnętrznych. Dopuszcza się wymianę drzewostanu i zadrzewień celem porządkowania i prowadzenia właściwej gospodarki leśnej.

Gospodarka leśna musi być podporządkowana wymogom ochrony wynikającym z ustanowionych obszarów chronionych. W zakresie użytkowania lasu Nadleśnictwo Krotoszyn prowadzi prace nad pozyskiwaniem i sprzedażą drewna. W zakresie hodowli lasu, zgodnie z ustaleniami Planu Urządzania Lasu Nadleśnictwa Krotoszyn praktykuje się: pielęgnowanie gleby, melioracje agrotechniczne oraz odnowienie zrębów bieżących. Właściwa hodowla pozwala na odtwarzanie naturalnych biocenoz, ochronę bioróżnorodności, reguluje wprowadzanie ewentualnych zmian siedliskowych i gatunkowych.

## **11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ORAZ OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.**

### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze opracowania niniejszego studium terenami zagrożonymi zalewaniami powodziowymi są doliny rzeczne. Należy pozostawić te tereny jako wyłączone z zabudowy, a wszelkie zamierzenia inwestycyjne powinny zostać zaniechane. Jest to niezbędne ze względu na konieczność umożliwienia prowadzenia robót i czynności związanych z ewentualną ochroną



przeciwpowodziową. Z tego względu naturalny charakter dolin rzecznych powinien zostać zachowany.

#### Obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie miasta i gminy Krotoszyn nie wyznacza się obszarów zagrożonych występowaniem procesów osuwiskowych. Mogą one mieć charakter jedynie lokalny i występować na małą skalę nie stwarzając zagrożenia dla ludności.

#### Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Filarem ochronnym nazywamy tę część obszaru górniczego, w której prowadzenie robót górniczych może być dozwolone pod szczególnymi warunkami, zapewniającymi ochronę przed szkodami wywołanymi przez te roboty. Filar ochronny ustanawia się dla istniejących lub projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń na powierzchni i pod ziemią, które wymagają zachowania ze względów gospodarczych, naukowych i kulturalnych, a także ze względu na użyteczność publiczną lub obronność państwa.

Na terenie miasta i gminy Krotoszyn nie są prowadzone roboty górnicze, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wielkości odkształceń. W związku z tym, dla złóż kopalin zlokalizowanych w granicach opracowania niniejszego studium nie wyznacza się filaru ochronnego.

### **12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY.**

Na terenie objętym opracowaniem studium nie znajdują się pomniki zagłady. W związku z tym nie ustanawia się stref ochronnych, ani nie wprowadza się ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 Nr 41, poz. 412 ze zm.).

### **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI**

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

### **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.**

W poniższej tabeli przedstawione zostały tereny w ~~mieście~~ i gminie Krotoszyn uznane jako zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalone decyzją nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009r. (Dz. Urz. MI. z 2009 Nr 14, poz. 51):



**Biadki**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	5	0,3300
2.	74/6	8,9400
3.	74/7	0,0100
4.	74/8	0,0300
5.	74/9	0,1300
6.	81/9	0,0209

**Dzierżanów**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	175/1	0,4700
2.	175/2	0,0100
3.	175/3	0,0700
4.	175/5	0,1800
5.	175/8	1,2900
6.	175/9	0,0400
7.	175/10	4,3000

**Bożacin**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	52/1	3,4118
2.	52/3	0,1242
3.	130	0,3700
4.	175	0,7700
5.	244	1,1100

**Gorzupia**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	150	2,9100
2.	371	2,3700
3.	372	0,5900
4.	458	1,2500

**Durzyn**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	43	1,0300
2.	47	0,2800
3.	78	1,6100
4.	82	0,5900
5.	107	0,1100
6.	120	0,9800

**Lutogń**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	42	1,5100
2.	137	0,0200
3.	148	0,2000
4.	149	0,0900
5.	602	0,3100
6.	603	0,4200
7.	770	0,1800

**Osusz**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	1	0,6200
2.	2	0,0050
3.	27	0,1900
4.	91	1,0800
5.	98	0,0900
6.	109	0,8000
7.	115	0,0700
8.	144	1,4800
9.	247	1,5900
10.	298/1	0,8403

**Smoszew**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	41/1	0,0100
2.	42/1	0,0100
3.	44/1	0,0100
4.	46/1	0,0004

**Świnków**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	450	0,9000

**Tomnice**

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	326/1	0,3100

**miasto Krotoszyn**

Lp.	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	171	0,0790
2.	263/1	0,7528
3.	263/2	0,5573
4.	294	0,0772
5.	295	0,2964
6.	298	0,7760
7.	326	0,2879
8.	327	0,5376
9.	328/5	0,2225
10.	332	0,0145
11.	337	0,0710
12.	415/1	0,2400
13.	415/2	0,4661
14.	416	0,7825
15.	426/2	0,1578
16.	429/2	0,4381
17.	431	0,7360
18.	433	0,3210
19.	437	0,1026
20.	439	0,4007
21.	443	0,1327
22.	548	0,6852
23.	549	1,1504
24.	632/1	0,8219
25.	632/2	0,5443
26.	675	0,4861
27.	680/2	2,2012
28.	685	0,2282
29.	686	0,1520
30.	687	0,4117
31.	691/1	9,1786
32.	699	0,2220
33.	1707	0,1537
34.	1709	0,1127
35.	2432/1	1,0749

36.	2432/2	0,8818
37.	2434	0,1961
38.	2438	0,2028
39.	2460/1	1,6137
40.	2460/2	1,6882
41.	2481	0,3944
42.	4008	0,2826
43.	4024/1	0,9269
44.	4024/2	0,7337
45.	4089	1,9073
46.	4255	0,3699
47.	4256	0,4285
48.	4551	0,0396
49.	4552	0,0058
50.	4553	0,1976
51.	4554	0,0136
52.	4558	0,4331
53.	4559	0,0175
54.	4560	0,1922
55.	4561	0,0010
56.	4562	0,0214
57.	4566/2	0,0443
58.	4567	0,9500
59.	4591	1,3880
60.	4595	0,3368
61.	4599	0,0664
62.	4602	0,0075
63.	4604/3	0,0611
64.	4605	0,0359
65.	4606	0,1032
66.	4611	0,0425
67.	4612	0,8690
68.	4613	0,0864
69.	4618	0,0049
70.	4620	0,8392
71.	4623	0,8392

Łącznie tereny zamknięte pozostające we władaniu Ministerstwa Obrony Narodowej zlokalizowane na terenie Krotoszyna mają powierzchnię 2 ha. Wykaz wojskowych terenów zamkniętych na terenie miasta i gminy Krotoszyn znajduje się w Decyzji Ministra Obrony Narodowej Nr 011/MON z dnia 28.12.2000 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Zgodnie z Decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 80/MON z dnia 8 czerwca 2022 r., zmienionej Decyzją Nr 7/MON z dnia 17 lutego 2023 r., na obszarze miasta Krotoszyn nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

## 15. POLITYKA PRZESTRZENNA.

### 15.1. Zasady kształtowania polityki przestrzennej w mieście i gminie Krotoszyn.

Określone w niniejszym studium zasady gospodarowania przestrzenią wytyczają politykę przestrzenną. Głównym założeniem polityki przestrzennej jest właściwe





wykorzystanie przestrzeni miasta i gminy. Stanowi ona wytyczne koordynacyjne przede wszystkim do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów, gdzie miejscowe plany nie obowiązują.

Polityka przestrzenna miasta i gminy Krotoszyn powinna mieć na celu:

- a) **rozwój ekologiczny**, którego priorytetem powinna być ochrona powierzchni ziemi, ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrona powietrza atmosferycznego;
- b) **rozwój kulturowy**, czyli ochrona obiektów i obszarów zabytkowych i chronionych, ochrona krajobrazu kulturowego, a także harmonijne kształtowanie nowej zabudowy cechującej się estetyką oraz nawiązaniem do lokalnej architektury, tworzenie placówek dydaktycznych, naukowych i kulturalnych;
- c) **rozwój społeczno – gospodarczy** zawierający w sobie:
  - rozwój i uzupełnienie tkanki mieszkaniowej,
  - rozwój zróżnicowanych usług, w tym usług centrotwórczych,
  - rozwój terenów inwestycyjnych,
  - rozwój systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - poprawa warunków (komfortu) zamieszkania;
- d) **rozwój gospodarki rolnej i leśnej** mający na celu ochronę zasobów leśnych i przestrzeni rolniczej;
- e) **rozwój turystyki, w tym agroturystyki** poprzez stworzenie oferty wypoczynkowej bazującej na walorach przyrodniczych gminy.

Efektem końcowym polityki przestrzennej powinna być spójna funkcjonalnie i przestrzennie jednostka administracyjna, czyli miasto i gmina Krotoszyn.

### 15.2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej.

Polityka przestrzenna miasta i gminy Krotoszyn powinna uwzględniać programy i zadania przedstawione w „Strategii rozwoju miasta i gminy Krotoszyn na lata 2005 – 2014”. Wyznaczone w podrozdziale 12.1. kierunki polityki przestrzennej przekładają się na programy strategiczne zawarte w „Strategii ...”.

Cel polityki przestrzennej	Program strategiczny „Strategii ...”
<b>Rozwój ekologiczny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- poprawa czystości rzek i zbiorników wodnych,</li> <li>- zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza,</li> <li>- utylizacja odpadów stałych,</li> <li>- ochrona świata roślinnego.</li> </ul>
<b>Rozwój kulturowy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozwój i modernizacja infrastruktury dydaktycznej i kulturalnej,</li> <li>- doposażenie placówek oświatowych i kulturalnych w pomoce dydaktyczne.</li> </ul>



<b>Rozwój społeczno – gospodarczy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uzupełnienie sieci wodociągowej na terenie gminy,</li> <li>- rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej w mieście i gminie,</li> <li>- zagospodarowanie wód opadowych,</li> <li>- rozbudowa sieci gazowej na terenie miasta i gminy,</li> <li>- budowa obwodnicy miasta,</li> <li>- budowa i remonty dróg, chodników, ścieżek rowerowych,</li> <li>- rozbudowa oświetlenia drogowego,</li> <li>- wymiana taboru komunikacji miejskiej,</li> <li>- budowa mieszkań socjalnych, komunalnych i chronionych,</li> <li>- utworzenie strefy przemysłowej i ewentualne uzbrajanie terenów w strefie,</li> <li>- wyznaczenie kolejnych terenów pod inwestycje, wyposażanie ich w infrastrukturę oraz promocja,</li> <li>- modyfikacja i rozszerzenie systemu ulg podatkowych,</li> <li>- poprawa dostępu do specjalistycznej opieki zdrowotnej,</li> <li>- organizacja zakładu aktywności zawodowej i miejsc pracy dla osób niepełnosprawnych.</li> </ul>
<b>Rozwój gospodarki rolnej i leśnej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiany w strukturze rolnictwa na terenie gminy</li> </ul>
<b>Rozwój turystyki, w tym agroturystyki</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wspieranie tworzenia bazy noclegowej,</li> <li>- dalszy rozwój infrastruktury i oferty sportowej i rekreacyjnej,</li> <li>- tworzenie alternatywnych miejsc pracy na terenach wiejskich.</li> </ul>

Mając na uwadze cele polityki przestrzennej oraz wyznaczone przez gminę programy strategiczne proponuje się podjęcie następujących działań:

#### **I. w zakresie ochrony środowiska:**

- 1) ze względu na położenie terenu miasta i gminy w granicach obszarów chronionych proponuje się opracowanie programów zawierających inwentaryzację zasobów przyrodniczych tych terenów i wyznaczających sposoby ich ochrony,
- 2) objęcie terenów miasta i gminy:
  - siecią kanalizacji sanitarnej w celu zmniejszenia ryzyka skażenia wód,
  - systemem segregacji odpadów, kompostowania odpadów organicznych i organizowanego odbioru odpadów, co ograniczy powstawanie nielegalnych wysypisk,
- 3) egzekwowanie od zakładów produkcyjnych przestrzegania limitów emisyjnych i stosowania nowoczesnych technologii,
- 4) kształtowanie korytarzy ekologicznych,
- 5) hamowanie procesów degradacji gleb poprzez czuwanie nad prawidłową strukturą pól uprawnych, łąk i zadrzewień,
- 6) wspieranie rolnictwa ekologicznego.

#### **II. w zakresie zaspokojenia potrzeb ludności związanych z mieszkalnictwem,**

**praca, usługami i wypoczynkiem:**

1) przygotowanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie:

- istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej,
- nowych terenów rozwoju mieszkalnictwa.

Gmina powinna prowadzić racjonalną politykę w zakresie uruchamiania nowych terenów budownictwa mieszkaniowego przy pomocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozwój mieszkalnictwa nie może przebiegać w sposób chaotyczny. Po uzupełnieniu istniejących terenów mieszkaniowych i zagospodarowaniu tych, położonych najbliżej centrum miejscowości, w następnej kolejności należy zagospodarowywać nowe, bardziej oddalone tereny przeznaczone pod tę funkcję.

- 2) uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i społeczną,
- 3) zapewnienie bliskiego dostępu do terenów zieleni i terenów rekreacyjnych,
- 4) zapewnienie dostępu do różnorodnych usług: usług związanych z zaspokojeniem podstawowych potrzeb, usług oświaty, usług kultury, usług zdrowia itp.,
- 5) tworzenie nowych miejsc pracy poprzez „przyciąganie” nowych inwestycji z różnych branż,
- 6) stworzenie zaplecza sportowego dla najbardziej popularnych w gminie dyscyplin oraz dyscyplin niszowych w celu zainteresowania nimi mieszkańców.

**III. podniesienie rangi miasta Krotoszyn w regionalnym systemie osadniczym:**

- 1) promocja miasta i gminy jako atrakcyjnego miejsca inwestowania,
- 2) przygotowanie bogatej oferty kulturalnej przy pomocy miejskich ośrodków i placówek kulturalnych oraz przy zaangażowaniu i wsparciu władz lokalnych,
- 3) przygotowanie bogatej i atrakcyjnej oferty terenów dla inwestycji gospodarczych, usługowych i mieszkaniowych,
- 4) podnoszenie jakości i dostępności usług związanych z powiatową funkcją miasta,
- 5) podjęcie działań na rzecz budowy obwodnicy drogowej Krotoszyna.

**Zasady organizowania i koordynowania inwestycji oraz gospodarowania terenami.**

- 1) koncentrowanie inwestycji infrastrukturalnych różnych branż w jednym czasie w ramach określonego terenu, co pozwoli na uzyskanie kompleksowego i szybszego efektu w zagospodarowaniu przestrzeni,
- 2) sukcesywne dokonywanie analizy potrzeb przeprowadzenia postępowań scaleniowych celem uzyskania uporządkowanej struktury własnościowej,
- 3) sterowanie rozwojem przestrzennym miasta i gminy w sposób pozbawiony chaotyczności poprzez przemyślane i adekwatne do potrzeb uruchamianie nowych terenów inwestycyjnych,
- 4) koncentrowanie inwestycji w pierwszej kolejności na terenach będących własnością komunalną,
- 5) kształtowanie terenów zieleni w powiązaniu z terenami rekreacji i wypoczynku w celu stworzenia spójnego systemu rekreacyjno – wypoczynkowego miasta i gminy.

**15.3. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi.**

Zgodnie z art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 Nr 102, poz. 651 j.t.



ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na potrzeby rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z budownictwem mieszkaniowym urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, według ww. ustawy, jest podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje, w przypadku miasta i gminy Krotoszyn, Burmistrz Krotoszyna. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnianie wyceny tych nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnianie z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej oraz o wpis w księdze wieczystej,
- przygotowywaniu opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych,
- dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- wyposażaniu nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarowanie nieruchomościami gminy jako element zarządzania strategicznego jest ważnym czynnikiem rozwoju lokalnego. Gospodarowanie to znajduje swój wyraz zazwyczaj w strategiach rozwoju miast i gmin, które powinny pozostawać w zgodności z opracowaniami planistycznymi – m.in. ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W prawidłowo sformułowanej strategii wiele celów operacyjnych musi być związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a w szczególności budynkami i gruntami, które można przeznaczyć pod działalność gospodarczą. Przeznaczanie nieruchomości gminny pod budownictwo mieszkaniowe jest praktyką dość powszechną, natomiast rzadziej jednostki samorządowe przeznaczają swoje zasoby pod działalność inwestycyjną. A więc zachęcenie inwestorów wymaga przemyślanych rozwiązań z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Gospodarowanie nieruchomościami w szerszym ujęciu odbywa się poprzez racjonalne planowanie stref funkcjonalnych z wyszczególnieniem pożądanых gałęzi gospodarki, a także zachowanie walorów estetycznych i przyrodniczych. Gospodarowanie nieruchomościami w węższym ujęciu to zaprezentowanie inwestorom konkretnej oferty inwestycyjnej, a więc konkretnych nieruchomości w danej strefie funkcjonalnej, stopnia ich wyposażenia infrastrukturalnego oraz otoczenia.

Podsumowując, gmina przy użyciu swojego zasobu nieruchomości powinna stworzyć bazę pod rozwój wybranych kierunków działalności gospodarczej poprzez wytyczenie konkretnych stref funkcjonalnych. Strefy te uwidaczniają się w niniejszym studium.



Utworzenie ciekawej oferty inwestycyjnej wymaga od władz miasta i gminy nie tylko odpowiednich działań planistycznych, czyli opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również często pozyskania nieruchomości, scalenia ich bądź podziału, uzbrojenia, odpowiednich decyzji podatkowych. Podjęcie decyzji o przeznaczeniu danych nieruchomości umożliwi zaprowadzenie stanu ładu przestrzennego.

## **16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały nr LII/378/2010 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn.

Rada Miejska Krotoszyna w dniu 28 stycznia 1999 r. uchwałą nr V/39/99 uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn, które zostało zmienione uchwałą Nr XLVIII/351/2010 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 25 marca 2010 r.

Przeprowadzone zmiany dotyczyły aktualizacji wariantów obejść drogowych miasta, wprowadzenia granic obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” oraz granic terenów, dla których dokonano zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami i przemysłu oraz obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej stopnia aktualności i przydatności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn oraz po rozpatrzeniu wniosków potencjalnych inwestorów, w szczególności podmiotów gospodarczych zainteresowanych pozyskaniem nowych terenów inwestycyjnych, stwierdzono zasadność przystąpienia do sporządzenia aktualizacji studium. Skala potencjalnych zmian oraz nowe uwarunkowania prawne skłoniły sporządzającego studium do całościowego opracowania i redakcji dokumentu na nowo, od podstaw, zgodnie z wymaganiami obecnie obowiązujących przepisów.

Obecne opracowanie studium sporządzane jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

W opracowaniu uwzględniono rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium (kontynuacja kierunków rozwoju), a także rozpatrzono aktualne uwarunkowania społeczno-gospodarcze i przyrodnicze, co pociągnęło za sobą wyznaczenie nowych kierunków rozwoju. Istotne zmiany dotyczą głównie:

- wyznaczenia nowych obszarów zainwestowania gospodarczego w północno-wschodniej części miasta oraz na przylegających do tej części miasta terenach gminnych,
- wprowadzenia wariantowego orientacyjnego przebiegu zachodniej obwodnicy drogowej miasta Krotoszyn oraz orientacyjnego przebiegu wschodniej i południowej obwodnicy drogowej miasta Krotoszyna, w oparciu o aktualne materiały i opracowania branżowe,





w tym *Studium Korytarzowe dla budowy obwodnicy Krotoszyna, Zdun i Cieszkowa w ciągu drogi krajowej nr 15*, sporządzone w kwietniu 2012,

- wyznaczenia na terenie miasta Krotoszyn spójnego systemu powiązań przyrodniczych poprzez wskazanie terenów zieleni urządzonej, a także ciągów pieszo-rowerowych w zieleni i korytarzy ekologicznych,
- wyznaczenia na terenie miasta Krotoszyn terenów rozwoju usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- uwzględnienia obowiązujących oraz będących w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz zagrodowej i produkcyjnej na terenie miasta i gminy, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności rozdzielania poszczególnych funkcji i ich buforowania,

W związku ze zmianą redakcji studium przyjęto inne niż dotychczas oznaczenia terenów, nieco inną ich strukturę, odpowiadającą wymogom nowych przepisów i praktyce sporządzania opracowań planistycznych.

W trakcie prac nad przedmiotowym dokumentem rozważano różne wersje oraz warianty rozwiązań oraz prowadzono rozmowy z władzami gminy i analizowano wpływające wnioski i uwagi. Przyjęto rozwiązania optymalne, uwzględniające potrzeby społeczno-gospodarcze oraz uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, a także zgodne z polityką planistyczną miasta i gminy Krotoszyn, której niniejsze opracowanie jest wyrazem.

Szczegółowe omówienie i uzasadnienia przyjętych rozwiązań w zakresie kierunków rozwoju oraz wpływu na nie zidentyfikowanych uwarunkowań są przedmiotem I i II części niniejszego opracowania.

Zmianę Studium dla obszaru miasta Krotoszyn sporządzono na podstawie Uchwały Nr XVI/167/2019 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krotoszyn. Zmiana Studium swoim zasięgiem obejmuje wyłącznie obszar miasta Krotoszyn, w jego granicach administracyjnych. Zmiana Studium uznana została za zasadną po przeprowadzeniu analizy dotyczącej stopnia aktualności i przydatności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn oraz po rozpatrzeniu wniosków mieszkańców.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji miasta oraz problemów związanych z jego rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inventaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalono m.in.: potencjał demograficzny, i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia aktualnych kierunków rozwoju.

Kolejną wytyczną w kreowaniu kierunków rozwoju miasta Krotoszyn były dokumenty strategiczne, gdzie opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych.



W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu miasta, ustalono kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji gminy tj. mieszkalnictwa, z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców z zachowaniem obecnego charakteru gminy oraz stymulowanie rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami gminy oraz aktywizacji gospodarczej wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i przy skrzyżowaniach oraz wzdłuż linii kolejowej, gdzie jest możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów inwestycyjnych. Jako funkcje uzupełniające wprowadzono do projektu Studium m.in. usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, związane z użytecznością publiczną i celem publicznym, a także inne tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.),
- nowych inwestycji ponadlokalnych,
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych,
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 142, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających z dokumentów strategicznych oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

Przeprowadzona wielostronna analiza uwarunkowań rozwoju gminy, uwzględniająca możliwości i predyspozycje, a zarazem ograniczenia, pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów gminy.

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny ustalający wzajemne powiązania podstawowych funkcji – mieszkalnictwa, usług, produkcji i zieleni, zapewnia uporządkowane kształtowanie przestrzeni miasta. Projektując układ funkcjonalno-przestrzenny pod uwagę wzięto sieć komunikacyjną, która w silny sposób stymuluje rozwój miasta.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowić będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

