

Uchwała Nr XXVI/221/2016

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 28 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy
Powstańców Wielkopolskich w Krobi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Powstańców Wielkopolskich w Krobi po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem stanowi teren położony po zachodniej stronie ulicy Powstańców Wielkopolskich, biegnący od terenu tzw. starej gazowni do ulicy Ponieckiej w Krobi, ograniczony od strony zachodniej terenami byłej linii kolejowej, a szczegółowy przebieg granic określa załącznik nr 1 do uchwały o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Powstańców Wielkopolskich w Krobi”, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia takich elementów jak: niezabudowane schody i balkony oraz pochylnie i spoczniki, gzymsy, okapy, filary które mogą zostać wysunięte do 2 m poza linię zabudowy;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 50% długości frontowej ściany budynku mieszkalnego;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu;
- 5) dachach symetrycznych – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia oraz o jednakowych długościach głównych połaci;

- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m²;
- 4) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 13 m;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,1;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 12 m i kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokość nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 3;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i usługowych nie większą niż 8 m;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i usługowych nie większy niż 45 stopni;
- 14) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów;
- 5) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej (skrzynki rozdzielcze), w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych;
- 7) lokalizację urządzeń melioracyjnych;
- 8) lokalizację tablic informacyjnych;
- 9) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 8 m², przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz braku uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m²;
- 4) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,1;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,9;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie większą niż 10 m oraz kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 8 m oraz kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45 stopni;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tych granic;
 - 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych;
 - 4) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów;
 - 5) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
 - 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej (skrzynki rozdzielcze), w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych;
 - 7) lokalizację urządzeń melioracyjnych;
 - 8) lokalizację tablic informacyjnych;
 - 9) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 8 m², przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz braku uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) lokalizację budowli lub budynków stacji transformatorowo-rozdzielczej, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,7;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków nie większą niż 6,0 m oraz dowolną formę dachów.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację urządzeń melioracyjnych;
- 3) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obsługi komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych związanych z obsługą komunikacji nie większą niż 5 m.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 2) lokalizację miejsc parkingowych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) lokalizację urządzeń melioracyjnych;
- 5) lokalizację obiektów małej architektury;
- 6) lokalizację tablic informacyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) lokalizację szyldów, tablic reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m², oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów, tablic i urządzeń reklamowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu drogi publicznej;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację urządzeń melioracyjnych;
- 4) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 5) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60 do 120 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 600 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U,
 - b) 700 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 13 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U,
 - b) 16 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN/U.
- 4) zasady o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż: dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie i trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej;
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną z uwzględnieniem pkt 4.;
- 4) miejsca postojowe realizowane w budynkach garażowych i gospodarczo-garażowych wliczane są do miejsc postojowych o których mowa w pkt 1.

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;
- 8) ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krobia oraz przepisami odrębnymi.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U ustala się dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 13. Ustala się obowiązek zgłoszenia lokalizacji wszystkich stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości nad poziomem terenu wynoszącej 50 metrów i więcej, właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

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