

Uchwała Nr XXVI/222/2016

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
przy ulicy Ogrodowej 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 Ogrodowej w Krobi po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia, zwany dalej planem.

2. Planem obejmuje się teren położony po północnej stronie ulicy Ogrodowej, ograniczony drogą wojewódzką 434, granicą miasta Krobia oraz terenami pól, a szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem 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 Ogrodowej w Krobi”, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

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

5. Załącznikiem Nr 3 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 w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować narożnik budynku mieszkalnego;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej 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 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. 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone w §4, §5, §6, §7 uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone w §5, §6, §7 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały określone w §5, §6, §8 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały określone w §12 uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zostały określone ze względu na brak na tym obszarze przestrzeni publicznych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w §5, §6, §10 uchwały.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie zostały określone ponieważ na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem zostały określone w §9 uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie zostały określone, gdyż na obszarze opracowania nie występują obszary objęte zakazem zabudowy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały określone w §7, §11.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie został określony, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone w §13 uchwały.

§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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony widokowej.

§5. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,7;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;
- 10) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;
- 11) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 12) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 13) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 14) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;
- 15) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;
- 16) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomemu terenu;

- 17) lokalizację dojazdów i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 18) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 4MN dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;
- 2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;
- 3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;
- 4) możliwość wykroczenia do 2 m poza linie zabudowy takich elementów jak: pochylnie, spoczniki, gzymsy, okapy, schody, filary, balkony;
- 5) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 6) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 7) lokalizację dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) lokalizację tablic informacyjnych;
- 10) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m².

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 4 pkt 3;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,7;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 15 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 4 pkt 3;
- 10) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;
- 11) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 12) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 13) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;

- 14) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;
- 15) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;
- 16) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;
- 17) lokalizację dojazdów i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 18) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;
- 2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;
- 3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;
- 4) możliwość wykroczenia do 2 m poza linie zabudowy takich elementów jak: pochylnie, spoczniki, gzymsy, okapy, schody, filary, balkony;
- 5) lokalizację dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację tablic informacyjnych;
- 8) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m².

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 17 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;
- 10) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;
- 11) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 12) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;
- 13) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 7,5 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;

- 14) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 15) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garażowych nie większą niż 8 m;
- 16) dowolną formę dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 17) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 12 m;
- 18) lokalizację dojazdów i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 19) zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 20) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych, garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;
- 2) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;
- 3) możliwość wykroczenia do 2 m poza linię zabudowy takich elementów jak: pochylnie, spoczniki, gzymsy, okapy, schody, filary, balkony;
- 4) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 5) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 6) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację tablic informacyjnych, przy czym ich odległość od zewnętrznej krawędzi drogi publicznej klasy GP, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, nie może być mniejsza niż 8 m;
- 9) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m², przy czym ich odległość od zewnętrznej krawędzi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, nie może być mniejsza niż 8 m;
- 10) lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m², przy czym ich odległość od zewnętrznej krawędzi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, nie może być mniejsza niż 8 m.

§7. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizację budowli drogowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 2) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nasadzenia drzew i krzewów;
- 5) lokalizację tablic informacyjnych;

6) lokalizację obiektów małej architektury.

§8. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej.

§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) 700 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 4MN, 1MN/U,
 - b) 500 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 18 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 4MN,
 - b) 17 m – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U,
 - c) 15 m – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN;
- 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 lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie – dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,
 - b) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie i jedno miejsce postojowe na jeden budynek lub lokal usługowy – dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U;
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizacje 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 lub studni;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 7) ustala się zagospodarowanie zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krobia oraz przepisami odrębnymi.

§12. 1. Ustala się strefę ochrony widokowej – zgodnie z rysunkiem planu, która wpisana jest do rejestru zabytków pod nr ewid. 1208/A z dnia 10.06.1991 r., w której ochronie podlegają wartości widokowe historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Krobia.

2. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, która obejmuje obszar planu, w tym stanowiska archeologiczne AZP oznaczone na rysunku planu symbolami 66-28/35, 66-28/36, 66-28/37, 66-28/38 i jest równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w której przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne. W strefie „W” ochrony archeologicznej dla inwestycji naruszających strukturę gruntu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla wszystkich nieruchomości w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

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