

Uchwała Nr XLVIII/390/2010

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 29 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Krobia Miasto III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz.1591; z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

- §1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto III po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia, zwany dalej planem.
2. Integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały jest rysunek planu miejscowego zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto III”, sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000.
 3. Załącznikiem Nr 2 są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
 4. Załącznikiem Nr 3 są rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
 5. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 2

§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;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej jedna ściana budynku mieszkalnego;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 5) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi

stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia.

- §3. 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zostały określone w §4, §5 uchwały.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone w §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13 uchwały.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały określone w §6 ust. 1 pkt 4, §6 ust. 3 pkt 4, §6 ust. 5 pkt 4, §7 ust. 1 pkt 4 oraz w §14 i §15 uchwały.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zostały określone w §16 uchwały.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zostały określone ze względu na brak na tym obszarze przestrzeni publicznych.
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zostały określone w §6, §7 uchwały.
 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych nie zostały określone ponieważ na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 8. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zostały określone w §6 ust. 2 pkt 3.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały określone w §10, §11, §12, §13, §14.
 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów nie zostały określone ponieważ na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny dla których przewiduje się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie.
 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 §17 uchwały.
- §4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego:
- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
 - 2) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) stanowiska archeologiczne,
- 7) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 8) strefa oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) 1U – teren zabudowy usługowej,
- 3) 1R, 2R, 3R, 4R, 5R – teren rolniczy,
- 4) 1ZC – teren zieleni cmentarnej,
- 5) 1KD-GP, 2KD-GP – teren drogi publicznej – klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego,
- 6) 1KD-Z – teren drogi publicznej – klasy Z – zbiorczej,
- 7) 1KD-D, 2KD-D – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej,
- 8) 1KDW – teren drogi wewnętrznej.

§6. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 7MN, 8MN ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz obiektów gospodarczych i garażowych,
- 2) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²,
- 3) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30% powierzchni działki,
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
- 5) szerokość frontową działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m,
- 6) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
- 8) lokalizację budynków mieszkaniowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
- 9) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 5 m,
- 10) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych o powierzchni większej niż 1 m²,
- 11) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów oznaczonych symbolami 1R, 4R, 5R poprzez ustanowienie służebności drogowej lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) zakaz lokalizacji masztów i wież antenowych będących telekomunikacyjnymi obiektami budowlanymi,
- 13) lokalizację co najmniej dwóch miejsc parkingowych na terenie działki.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 7MN, 8MN dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku lub w budynku gospodarczym lub garażowym,

- 2) lokalizację nie zblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki budowlanej,
 - 3) lokalizację zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w strefach oddziaływania linii energetycznych średniego napięcia określonych na rysunku planu, pod warunkiem:
 - a) przełożenia lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych,
 - b) uzyskania stosownych pozwoleń od gestora sieci,
 - 4) lokalizację urządzeń budowlanych,
 - 5) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, z wyłączeniem obiektów o których mowa w §6 ust. 1 pkt 12.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN, 3MN ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz obiektów gospodarczych i garażowych,
 - 2) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,
 - 3) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
 - 5) szerokość frontową działek budowlanych nie mniejszą niż 22 m,
 - 6) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
 - 8) lokalizację budynków mieszkaniowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
 - 9) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 5 m,
 - 10) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych o powierzchni większej niż 1 m²,
 - 11) zakaz lokalizacji masztów i wież antenowych będących telekomunikacyjnymi obiektami budowlanymi,
 - 12) lokalizację co najmniej dwóch miejsc parkingowych na terenie działki.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN, 3MN dopuszcza się:
- 1) lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku lub w budynku gospodarczym lub garażowym,
 - 2) lokalizację nie zblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki budowlanej nie stanowiącej granicy z drogą publiczną,
 - 3) lokalizację urządzeń budowlanych,
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, z wyłączeniem obiektów o których mowa w §6 ust. 3 pkt 11.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN, 5MN, 6MN ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz obiektów gospodarczych i garażowych,
 - 2) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²,

- 3) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
 - 5) szerokość frontową działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m,
 - 6) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m,
 - 8) lokalizację budynków mieszkaniowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
 - 9) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 5 m,
 - 10) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych o powierzchni większej niż 1 m²,
 - 11) zakaz lokalizacji masztów i wież antenowych będących telekomunikacyjnymi obiektami budowlanymi,
 - 12) lokalizację co najmniej dwóch miejsc parkingowych na terenie działki.
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN, 5MN, 6MN dopuszcza się:
- 1) lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku lub w budynku gospodarczym lub garażowym,
 - 2) lokalizację nie zblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki budowlanej nie stanowiącej granicy z drogą publiczną,
 - 3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²,
 - 4) lokalizację urządzeń budowlanych,
 - 5) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, z wyłączeniem obiektów o których mowa w §6 ust. 5. pkt 11.
- §7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy usługowej,
 - 2) powierzchnię działki budowlanej pod lokalizację zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m²,
 - 3) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50% powierzchni działki,
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 5) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - 6) wysokość budynków nie większą niż 12 m,
 - 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - 8) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-D,
 - 9) zakaz lokalizacji masztów i wież antenowych będących telekomunikacyjnymi obiektami budowlanymi,
 - 10) zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych w ramach terenu, poprzez wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na 4 zatrudnionych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego o wysokość nie większej niż 12 m, z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
- 2) lokalizację obiektów gospodarczych i garażowych o wysokość nie większej niż 6 m,
- 3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, z wyłączeniem obiektów o których mowa w §7 ust. 1. pkt 9,
- 5) lokalizację urządzeń budowlanych.

§8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania kwater grzebalnych,
 - 2) zakaz lokalizacji budynków.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZC dopuszcza się:
- 1) lokalizację miejsc pamięci m. in. w formie wolno stojących tablic informacyjnych, pomników,
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury, bez zagłębionych fundamentów,
 - 3) lokalizację ciągów pieszych,
 - 4) nasadzenia drzew i krzewów,

§9. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 3R, 4R, 5R ustala się użytkowanie rolnicze.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dopuszcza się:
- 1) lokalizację urządzeń budowlanych,
 - 2) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem masztów i wież antenowych będących telekomunikacyjnymi obiektami budowlanymi.

§10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-GP, 2KD-GP ustala się:

- 1) lokalizację budowli drogowych,
 - 2) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-GP, 2KD-GP dopuszcza się:
- 1) lokalizację urządzeń budowlanych,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) lokalizację obiektów małej architektury.

§11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-Z ustala się:

- 1) lokalizację budowli drogowych,
 - 2) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-Z dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) nasadzenia drzew i krzewów,
- 4) lokalizację obiektów małej architektury.

§12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D ustala się:

- 1) lokalizację budowli drogowych,
- 2) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) nasadzenia drzew i krzewów,
- 4) lokalizację obiektów małej architektury.

§13. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) lokalizację budowli drogowych,
- 2) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych.

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

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) nasadzenia drzew i krzewów,
- 4) lokalizację obiektów małej architektury.

§14. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których zostaną wywiezione do oczyszczalni ścieków. W przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do ww. sieci,
- 5) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do ww. sieci,
- 6) ustala się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,

8) stosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń między innymi: energii elektrycznej, paliw stałych, płynnych i gazowych oraz alternatywnych źródeł energii.

§15. Zachowanie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy do inwestorów nowej zabudowy.

§16. 1. Obszar opracowania obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej, w której przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze ochrony archeologicznej powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych na terenach stanowisk archeologicznych - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

4. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na oznaczonym symbolem 1ZC wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§17. 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 pkt 5 niniejszej uchwały.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego