

Uchwała Nr XXXVI/286/2013

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Krobia Miasto VI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

- §1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto VI po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „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 VI”, 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 60% długości ściany budynku mieszkalnego;
 - 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy rozumianej jako suma powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchni terenu do powierzchni działki budowlanej;
 - 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 głównej kalenicy dachu stromego lub okapu dachu płaskiego;
- 6) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 7) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności.

§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 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały określone w §6 ust. 1 pkt 5, §6 ust. 3 pkt 5, §6 ust. 3 pkt 5, §7 ust. 1 pkt 5, §12 uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zostały określone w §11 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, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w §6, §7 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, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

9. Nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały określone w §8, §9, §10.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów nie zostały określone, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone w §13 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi;
- 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) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1UK – teren usług kultu,
- 3) 1KD-L – teren drogi publicznej – klasy L – lokalnej;
- 4) 1KD-D – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej;
- 5) 1KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz obiektów gospodarczych i garażowych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 5;
- 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,1;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,4;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 metrów;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 metrów;
- 9) lokalizację budynków mieszkaniowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 5 metrów;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych nie większy niż 45 stopni;
- 12) lokalizację co najmniej dwóch miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej;

- 13) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolniczych znajdujących się poza zakresem opracowania poprzez ustanowienie służebności drogowej lub wydzielenie drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych znajdujących się poza zakresem opracowania planu;
 - 15) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic lub szyldów o powierzchni większej niż 1 m^2 .
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN dopuszcza się:
- 1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów budowlanych;
 - 2) wykroczenia poza linie zabudowy gzymsów, schodów, podestów, filarów, balkonów na odległość nie większą niż 2 metry;
 - 3) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;
 - 4) lokalizację nie zblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działki budowlanej;
 - 5) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 36 m^2 ;
 - 6) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz obiektów gospodarczych i garażowych;
 - 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m^2 ;
 - 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,1;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,4;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 20 metrów;
 - 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 metrów;
 - 9) lokalizację budynków mieszkaniowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
 - 10) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 5 metrów;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych nie większy niż 45 stopni;
 - 12) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
 - 13) lokalizację co najmniej dwóch miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej;
 - 14) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic lub szyldów o powierzchni większej niż 1 m^2 .
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN dopuszcza się:

- 1) wykroczenia poza linie zabudowy gzymsów, schodów, podestów, filarów, balkonów na odległość nie większą niż 2 metry;
 - 2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;
 - 3) lokalizację nie zblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działki budowlanej;
 - 4) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 36 m²;
 - 5) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się
- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym oraz obiektów gospodarczych i garażowych;
 - 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 6 pkt 4;
 - 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,1;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,4;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 80 m²;
 - 7) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 metrów;
 - 8) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10 metrów;
 - 10) lokalizację budynków mieszkaniowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 30 do 45 stopni;
 - 11) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 5 metrów;
 - 12) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych nie większy niż 45 stopni;
 - 13) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KD-L lub 1KD-D;
 - 14) lokalizację co najmniej dwóch miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej;
 - 15) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic lub szyldów o powierzchni większej niż 1 m².
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN dopuszcza się:
- 1) wykroczenia poza linie zabudowy gzymsów, schodów, podestów, filarów, balkonów na odległość nie większą niż 2 metry;
 - 2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;

- 3) lokalizację nie zblokowanych z budynkiem mieszkalnym budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działki budowlanej;
- 4) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 36 m²;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

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

- 1) lokalizację zabudowy sakralnej;
- 2) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,15;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 18 metrów;
- 7) lokalizację budynków z dachami stromymi wielospadowymi, pokrytymi dachówką i kącie nachylenia do 50 stopni;
- 8) zakaz lokalizacji budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic lub szyldów;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących obiektów budowlanych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
- 4) lokalizację urządzeń budowlanych.

§8. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 1KD-D, 1KDW 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-L, 1KD-D, 1KDW dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 2) przebudowę, montaż, remont istniejących obiektów budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z infrastrukturą kanalizacyjną;
- 4) nasadzenia drzew i krzewów;
- 5) lokalizację obiektów małej architektury;
- 6) lokalizację ogrodzenia ochronnego.

§9. 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 do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 6) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej;
- 7) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 8) ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej z uwzględnieniem ich segregacji oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z Regulaminem Utrzymania Czystości i Porządku na terenie Gminy Krobia oraz przepisami odrębnymi.

§10. W strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w §6.

§11. 1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie z dnia 29.01.1957 r. pod numerem 595 oraz z dnia 10.06.1991 r. pod numerem 1208/A. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej jest równoznaczna z obszarem wpisanym do rejestru zabytków.

2. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej dla wszystkich nieruchomości w granicach określonych w §1 pkt 5 niniejszej uchwały, która jest równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w której przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne.

§12. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla wszystkich nieruchomości w granicach określonych w §1 pkt 5 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