

Uchwała Nr XXVI/222/2016

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 28 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.) uchwała 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. Szczegółne 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 połąci 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.

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, 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) lokalizacje dojeżdż 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 dojeżdż, 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) lokalizacje 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.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
przy ulicy Ogrodowej w Krobi

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Krobi rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uwagi nieuwzględnione po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 września 2015 r. do 30 września 2015 r. w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 15 października 2015 r.

Lp.	Osoba składająca uwagę oraz treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Krobi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krobi (uzasadnienie)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Osoba fizyczna Nie do zaakceptowania jest linia zabudowy odsuwająca na odległość 6 m możliwość budowy od strony drogi prywatnej. Powoduje to brak możliwości wytyczenia działki budowlanej na działce nr 1666. Moje oczekiwanie to 3 m.	Działka numer ewidencyjny 1666 obręb Krobia	Uwaga dotyczy jednostek oznaczonych symbolem 3MN i 2KDW. Na terenie 3MN ustala się: 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych; 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej; 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m ² , z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 4) minimalną intensywność zabudowy 0.05; 5) maksymalną intensywność zabudowy 0.7; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 8) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 9) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej; 10) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 11) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 7,5 m oraz	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW umożliwi podzielenie działki numer ewidencyjny 1666 na dwie nowe działki budowlane obsługiwane z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.

			<p>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;</p> <p>12) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;</p> <p>13) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;</p> <p>14) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;</p> <p>15) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;</p> <p>16) lokalizację stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>17) lokalizację miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;</p> <p>18) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.</p> <p>Na terenie 3MN dopuszcza się:</p> <p>1) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;</p> <p>2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;</p> <p>3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;</p> <p>4) możliwość wykroczenia do 2 m poza linię zabudowy gzymsów, schodów, filarów, balkonów;</p> <p>5) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>6) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;</p> <p>7) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>9) lokalizację tablic informacyjnych;</p> <p>10) lokalizację sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m².</p> <p>Na terenie 2KDW ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych;</p> <p>2) lokalizację budowli drogowych;</p> <p>3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i sztyldów.</p> <p>Na terenie 2KDW dopuszcza się:</p> <p>1) lokalizację urządzeń budowlanych;</p> <p>2) lokalizację ścieżek rowerowych;</p> <p>3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) nasadzenia drzew i krzewów;</p> <p>5) lokalizację tablic informacyjnych;</p> <p>6) lokalizację obiektów małej architektury.</p> <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jest w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW, natomiast obowiązujące linie zabudowy wyznaczone są w odległości 8 m od południowej i północnej granicy terenu 3MN.</p> <p>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.</p>		
2.	Osoba fizyczna Nie do zaakceptowania jest	Tereny oznaczone	Ustalenia jak powyżej	Uwaga nieuwzglę-	Uwaga nieuwzględniona Wyznaczona w projekcie planu

	wyznaczona na części moich działek strefa ochrony widokowej, jeśli w jakikolwiek sposób zakłóci ona ewentualne budownictwo mieszkaniowe na ich całości, tym bardziej ze żadnych osobliwości od strony północnej nie ma.	symbolem 3MN i 2KDW tj. część działek numer ewidencyjny: 1666, 1667, 1668 obręb Krobia		dniona	strefa ochrony widokowej związana jest z założeniami urbanistycznymi zespołu budowlanego miasta Krobia, która wpisana jest do rejestru zabytków pod nr ewid. 1208/A z dnia 10.06.1991 r. Wyznaczenie w projekcie planu strefy ochrony widokowej nie ograniczy dodatkowo budownictwa mieszkaniowego na terenach objętych ww. strefą. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w projekcie mpzp gwarantują właściwe kształtowanie zabudowy w strefie ochrony widokowej.
3.	Osoba fizyczna Oczekuję możliwości wytyczenia działek w kierunku północnym od strony wschodniej (działka 1668 przekształcona na drogę) bądź od strony zachodniej	Tereny oznaczone symbolem 3MN i 2KDW tj. część działek numer ewidencyjny: 1666, 1667, 1668 obręb Krobia	Ustalenia jak powyżej	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Ustalenia projektu planu mogą dotyczyć tylko obszaru określonego w uchwale Rady Miejskiej w Krobi nr L/404/2014 z dnia 3 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi.
4.	Osoba fizyczna Możliwość wykupu części działki 1666 od strony wschodniej byłaby możliwa po całkowitym zagospodarowaniu tego terenu w kierunku północnym i rezygnacji z użytkowania rolniczego tych działek. Z tą możliwością wiąże się konieczność rezygnacji służebności dojazdu do kanalizacji deszczowej od strony wschodniej (działka 1668) na ewentualny dojazd do studzienek od strony nowej drogi. Bez proponowanych zmian działka 1668 musiałaby stać się nieużytkiem i nie podlegałyby sprzedaży	Tereny oznaczone symbolem 3MN i 2KDW tj. część działek numer ewidencyjny: 1666, 1667, 1668 obręb Krobia	Ustalenia jak powyżej	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Sprawy związane z wykupami gruntów oraz ich terminami nie są regulowane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) na podstawie, której opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi..
5.	Osoba fizyczna Nie do zaakceptowania jest ustalona w projekcie min. szerokość działki na 18 m i jej min. pow. 700m ² Powoduje to niemożność wytyczenia dwóch działek od strony ulicy Ogrodowej, natomiast min. powierzchnia z góry ustala stosunkowo wysoką cenę działki lub konieczność jej zaniżenia. Moje oczekiwanie to 15 m szer. oraz 500m ² powierzchni.	Tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN tj. część działek numer ewidencyjny: 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1658/5, 1658/6, 1658/7, 1658/8, 1658/9, 1658/10, 1658/11, 1658/12, 1658/13, 1661, 1662/1, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670 obręb	Uwaga dotyczy jednostek oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustala się: 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych; 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej; 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m ² , z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 4) minimalną intensywność zabudowy 0.05; 5) maksymalną intensywność zabudowy 0.7; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 8) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 9) usytuowanie budynków mieszkalnych	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Ustalenie w projekcie planu minimalnej szerokość działki na 18 m i jej minimalnej powierzchni na 700m ² umożliwi kształtowanie zabudowy mieszkaniowej w sposób gwarantujący zachowanie ładu przestrzennego. Ponadto określone w projekcie planu minimalne szerokość działki - 18 m i jej minimalna powierzchnia - 700m ² , jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy realizowaną na obszarze miasta. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 700m ² przy jednoczesnym zmniejszeniu minimalnej szerokości działki do 15 m, może skutkować powstawaniem działek o rozmiarach 15m x 33,3 m, co może powodować w przyszłości powstawanie konfliktów przestrzennych.

		<p>Krobia oraz działek numer ewidencyjny: 1659, 1660, 1662/1 obręb Krobia</p>	<p>równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;</p> <ol style="list-style-type: none"> 10) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 11) 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; 12) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2; 13) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m; 14) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni; 15) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu; 16) lokalizację stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny; 17) lokalizację miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną; 18) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych. <p>Na terenach 1MN, 2MN, 3MN dopuszcza się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 gzymsów, schodów, filarów, balkonów; 5) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków; 6) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych; 7) lokalizację dojeżdż i urządzeń budowlanych; 8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 9) lokalizację tablic informacyjnych; 10) lokalizację sztyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m². 		
6.	<p>Osoba fizyczna</p> <p>Usytuowanie budynków mieszkalnych winno być zarówno równoległe i prostopadłe a nie tylko równoległe w stosunku do bocznych granic działki. Potencjalni nabywcy działek w ciągu drogi prywatnej mogą chcieć część frontową budynku skierować na południe.</p>	<p>Tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN tj. część działek numer ewidencyjny: 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1658/5, 1658/6, 1658/7, 1658/8, 1658/9, 1658/10, 1658/11, 1658/12, 1658/13, 1661, 1662/1, 1663, 1664, 1665,</p>	<p>Uwaga dotyczy jednostek oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN oraz 1MN/U. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych; 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej; 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 4) minimalną intensywność zabudowy 0.05; 5) maksymalną intensywność zabudowy 0.7; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego. Dodatkowe obostrzenie zasad lokalizacji budynku mieszkalnego tj. jego lokalizowanie zarówno równoległe jak i prostopadłe w stosunku do bocznych granic działki może w znacznym stopniu ograniczyć możliwości inwestycyjne.</p>

	<p>1666, 1667, 1668, 1669, 1670 obręb Krobia</p> <p>oraz działek numer ewidencyjny: 1659, 1660, 1662/1 obręb Krobia</p> <p>Teren oznaczony symbolem 1MN/U</p> <p>1343/2, 1671/2, 1677/2, 1683/2, 1684/2, 1689/2, 1671/1, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1678, 1679/1, 1680/1, 1681, 1682, 1683/4, 1685, 1686</p> <p>obręb Krobia oraz działek numer ewidencyjny: 1677/1, 1683/1, 1683/3, 1688 obręb Krobia</p>	<p>8) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;</p> <p>9) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;</p> <p>10) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>11) 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;</p> <p>12) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;</p> <p>13) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;</p> <p>14) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;</p> <p>15) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;</p> <p>16) lokalizację stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;</p> <p>17) lokalizację miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;</p> <p>18) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.</p> <p>Na terenach 1MN, 2MN, 3MN dopuszcza się:</p> <p>1) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;</p> <p>2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;</p> <p>3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;</p> <p>4) możliwość wykroczenia do 2 m poza linie zabudowy gzymsów, schodów, filarów, balkonów;</p> <p>5) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>6) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;</p> <p>7) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>9) lokalizację tablic informacyjnych;</p> <p>10) lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m².</p> <p>Na terenie 1MN/U ustala się:</p> <p>21) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>22) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;</p> <p>23) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;</p> <p>24) minimalną intensywność zabudowy 0.05;</p> <p>25) maksymalną intensywność zabudowy</p>		
--	---	---	--	--

		<p>0,8;</p> <p>26) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>27) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>28) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 17 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;</p> <p>29) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;</p> <p>30) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>31) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;</p> <p>32) 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;</p> <p>33) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;</p> <p>34) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garażowych nie większą niż 8 m;</p> <p>35) dowolną formę dachów budynków usługowych, gospodarczych i garażowych;</p> <p>36) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 12 m;</p> <p>37) lokalizację stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny lub 1 stanowisko na 1 lokal usługowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>38) lokalizację miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;</p> <p>39) zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń do drogi publicznej klasy GP, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.</p> <p>Na terenie 1MN/U dopuszcza się:</p> <p>1) lokalizację budynków usługowych, garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;</p> <p>2) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;</p> <p>3) możliwość wykroczenia do 2 m poza linię zabudowy gzymsów, schodów, filarów, balkonów;</p> <p>4) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>5) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;</p> <p>6) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>7) lokalizację sieci i urządzeń</p>		
--	--	--	--	--

			<p>infrastruktury technicznej;</p> <p>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;</p> <p>9) lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m², przy czym ich odległość od zewnętrznej krawędzi drogi publicznej klasy GP, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, nie może być mniejsza niż 8 m;</p> <p>10) lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m², przy czym ich odległość od zewnętrznej krawędzi drogi publicznej klasy GP, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, nie może być mniejsza niż 8 m.</p>		
7.	<p>Osoba fizyczna</p> <p>Wnoszę o zagospodarowanie w całości terenu przy ulicy Ogrodowej na cele budownictwa mieszkaniowego i przedłożenia stosownego projektu planu zagospodarowania przestrzennego w celu jego uchwalenia przez Radę Miejską w Krobi</p>	Cały obszar objęty planem	<p>Uwaga dotyczy jednostek oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 1KDW, 2KDW.</p> <p>Tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych i garażowych.</p> <p>Tereny oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW – tereny dróg wewnętrznych</p>	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu, należy wyznaczyć tereny komunikacji, zatem nie można terenu przy ulicy Ogrodowej w całości przeznaczyć na cele budownictwa mieszkaniowego.</p>

§ 2. Uwagi nieuwzględnione po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 10 maja 2016 r. do 9 czerwca 2016 r. w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 29 czerwca 2016 r.

Lp.	Osoba składająca uwagę oraz treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Krobi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krobi (uzasadnienie)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	<p>Osoba fizyczna</p> <p>Nie do zaakceptowania jest linia zabudowy odsuwająca na odległość 6m możliwość budowy od strony zachodniej. Powoduje to brak możliwości wytyczenia działki budowlanej na działce nr 1666. Moje oczekiwanie to 3 m</p>	Działka numer ewidencyjny 1666 obręb Krobia	<p>Uwaga dotyczy jednostki oznaczonej symbolem 3MN.</p> <p>Na terenie 3MN ustala się:</p> <p>19) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>20) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;</p> <p>21) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;</p> <p>22) minimalną intensywność zabudowy 0,05;</p> <p>23) maksymalną intensywność zabudowy 0,7;</p> <p>24) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>25) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki</p>	Uwaga uwzględniona częściowo (nieprzekraczalna linia zabudowy znajdująca się 6 m od terenu komunikacji, znajdującego się po zachodniej stronie terenu 3MN, została usunięta)	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>(linia zabudowy nie została przesunięta do 3 m od terenu komunikacji znajdującego się po zachodniej stronie działki nr 1666)</p> <p>Zabudowa na działce nr 1666 będzie kształtowana w oparciu o pozostałe linie zabudowy na wyznaczonej jednostce jak i w oparciu o przepisy odrębne</p>

		<p>budowlanej;</p> <p>26) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;</p> <p>27) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej;</p> <p>28) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>29) 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;</p> <p>30) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;</p> <p>31) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m;</p> <p>32) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;</p> <p>33) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;</p> <p>34) lokalizacje dojazdów i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;</p> <p>35) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.</p> <p>Na terenie 3MN dopuszcza się:</p> <p>11) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;</p> <p>12) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;</p> <p>13) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;</p> <p>14) możliwość wykroczenia do 2 m poza linię zabudowy takich elementów jak: pochylnie, spoczniki, gzymsy, okapy, schody, filary, balkony;</p> <p>15) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>16) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;</p> <p>17) lokalizację dojazdów i dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>18) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>19) lokalizację tablic informacyjnych;</p> <p>20) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m²</p> <p>Na terenie 1KD-D ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej; wewnętrznych;</p> <p>2) lokalizację budowli drogowych;</p>		
--	--	---	--	--

			<p>3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.</p> <p>Na terenie 1KD-D dopuszcza się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jest w odległości 6 m od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KD-D, natomiast obowiązujące linie zabudowy wyznaczone są w odległości 8 m od południowej i północnej granicy terenu 3MN.</p>		
2.	<p>Osoba fizyczna</p> <p>Nie do zaakceptowania jest ustalona w projekcie min. szerokość działki na 18m i jej min. pow. 700m² Powoduje to niemożność wytyczenia dwóch działek od strony ulicy Ogrodowej. Moje oczekiwanie to 15m szer. oraz 500 m² powierzchni.</p>	<p>Tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN tj. część działek numer ewidencyjny: 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1658/5, 1658/6, 1658/7, 1658/8, 1658/9, 1658/10, 1658/11, 1658/12, 1658/13, 1661, 1662/1, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670 obręb Krobia oraz działek numer ewidencyjny: 1659, 1660, 1662/1 obręb Krobia</p>	<p>Uwaga dotyczy jednostek oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN</p> <p>Na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych; 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej; 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05; 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,7; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 8) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 9) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej; 10) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 11) 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; 12) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2; 13) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m; 14) lokalizację budynków 	<p>Uwaga uwzględniona częściowo (uwagę uwzględniono w zakresie obejmującym działkę nr ewid. 1666 i 1667 – tj. działki stanowiące własność osoby składającej uwagę)</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>(uwaga nieuwzględniona w zakresie obejmującym działki na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN za wyjątkiem działek nr ewid. 1666 i 1667)</p> <p>Uwaga została uwzględniona dla działek nr ewid. 1666 i 1667 tj. dla działek stanowiących własność osoby składającej uwagę. Na pozostałych działkach budowlanych znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN utrzymane zostały dotychczasowe parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, gdyż parametry te umożliwiają dokonanie podziału gruntów na działki budowlane ww. jednostek.</p>

			<p>gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni;</p> <p>15) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu;</p> <p>16) lokalizacje dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną;</p> <p>17) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.</p> <p>Na terenach 1MN, 2MN, 3MN dopuszcza się:</p> <p>1) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;</p> <p>2) lokalizację usług w budynku gospodarczym lub garażowym;</p> <p>3) wydzielenie działki budowlanej pod stację transformatorową o powierzchni nie mniejszej niż 64 m²;</p> <p>4) możliwość wykroczenia do 2 m poza linię zabudowy takich elementów jak: pochylnie, spoczniki, gzymsy, okapy, schody, filary, balkony;</p> <p>5) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;</p> <p>6) w przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;</p> <p>7) lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych;</p> <p>8) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>9) lokalizację tablic informacyjnych;</p> <p>10) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m²</p>		
3.	<p>Osoba fizyczna</p> <p>Nie wyrażam zgody na wykup części mojej działki (1666) na cel drogi prywatnej lub komunalnej oraz trójkąt widokowy.</p>	<p>Część działki numer ewidencyjny 1666 obręb Krobia</p>	<p>Uwaga dotyczy jednostki oznaczonej symbolem 1KD-D.</p> <p>Na terenie 1KD-D ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej; wewnętrznych;</p> <p>2) lokalizację budowli drogowych;</p> <p>3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.</p> <p>Na terenie 1KD-D dopuszcza się:</p> <p>1) lokalizację urządzeń budowlanych;</p> <p>2) lokalizację ścieżek rowerowych;</p> <p>3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>4) nasadzenia drzew i krzewów;</p> <p>5) lokalizację tablic informacyjnych;</p> <p>6) lokalizację obiektów małej architektury.</p>	<p>Uwaga uwzględniona częściowo (uwagę uwzględniono w zakresie likwidacji terenu komunikacji z części działki nr ewid. 1666)</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>(nie uwzględniono uwagi w zakresie lokalizacji trójkątów widoczności na części działki nr ewid. 1666)</p> <p>Zlikwidowanie terenu drogi publicznej – klasy D – dojazdowej z części działki numer ewidencyjny 1666 przy jednoczesnym pozostawieniu drogi na części działki numer ewidencyjny 1665 wiąże się z koniecznością pozostawienia trójkątów widoczności na części działki nr ewid. 1666 w celu zapewnienia właściwego funkcjonowania pozostałego terenu drogi wyznaczonego na części działki numer ewidencyjny 1665</p>
4.	<p>Osoba fizyczna</p> <p>Wnoszę o wytyczenie drogi prywatnej na działce nr 1668 i części działki 1667 o szer. 6m i możliwość wytyczenia działek w kierunku wschód-zachód.</p>	<p>Działka numer ewidencyjny 1666 obręb Krobia</p>	<p>Uwaga dotyczy jednostki oznaczonej symbolem 3MN.</p> <p>Na terenie 3MN ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym oraz budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;</p> <p>3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą</p>	<p>Uwaga uwzględniona częściowo (na działce nr 1668 i części działki 1667 obręb Krobia wyznaczono drogę wewnętrzną</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona częściowo</p> <p>(na działce nr 1668 i części działki 1667 obręb Krobia wyznaczono drogę wewnętrzną o szerokości 5 m a nie 6m jak wnoszono w uwadze).</p> <p>Wyznaczenie na działce nr 1668 i części działki 1667 drogi wewnętrznej o szerokości 5 m zapewnienia prawidłową obsługę</p>

		<p>niż 700 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05; 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,7; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej; 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 8) szerokość frontową nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 18 m z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 3; 9) usytuowanie budynków mieszkalnych równoległe do jednej z bocznych granic działki budowlanej; 10) usytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 11) 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; 12) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2; 13) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większą niż 6 m; 14) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych z dachami o kącie nachylenia do 45 stopni; 15) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu; 16) lokalizację dojeżdż i dojazdów poza powierzchnią biologicznie czynną; 17) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych. <p>Na terenie 3MN dopuszcza się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych; 8) lokalizację sieci i urządzeń 	<p>o szerokości 5 m a nie 6m jak wnoszono w uwadze)</p>	<p>komunikacyjnej terenu objętego planem oraz jednocześnie zwiększa możliwość zagospodarowania działki nr 1667.</p>
--	--	--	---	---

			infrastruktury technicznej; 9) lokalizację tablic informacyjnych; 10) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 4 m ²		
--	--	--	---	--	--

§ 3. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31 sierpnia 2016 r. do 29 września 2016 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 19 października 2016 r., nie wpłynęła żadna uwaga, w związku, z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań
własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami
o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) Rada Miejska w Krobi stwierdza co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) inwestycje mogą być **realizowane** etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
 - 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVI/222/2016
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 28 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
przy ulicy Ogrodowej w Krobi**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krobi Nr L/404/2014 z dnia 3 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi. Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto IV zatwierdzony uchwałą Nr XLIX/398/2010 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 kwietnia 2010 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Zachód - Centrum zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/319/2006 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 6 lipca 2006 r., które swym zakresem przestrzennym obejmują cały obszar opracowania planu. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego część gruntów (w tym gruntów już zabudowanych) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Tereny w zachodniej części analizowanego terenu są w obowiązujących przepisach prawa miejscowego określone jako tereny rolnicze – bez prawa zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi opracowano zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przy ulicy Ogrodowej w Krobi przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 353 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w dniu 25 listopada 2014 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Miejskiego w Krobi oraz ogłoszono w prasie i na stronie internetowej, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do dnia 29 grudnia 2014 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie też zgodnie z art. 53 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 (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 353 ze zm.) uzgodniony został zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

miejscowego planu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyniu oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS-71/13-3/14 z dnia 03.12.2014 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.511.2014.AM.1 z dnia 18.12.2014 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie wpłynęło 9 pism, przy czym tylko 7 pisma zawierało wnioski do opracowywanego dokumentu. Wszystkie wnioski zostały złożone przez instytucje. Burmistrz Krobi rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, ważąc jednocześnie interesy prywatne (właściciele gruntów) oraz interes publiczny m. in. zgłoszone w postaci wniosków, postanowił uwzględnić w całości wnioski instytucji.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia” (przyjętego uchwałą Nr XVI/99/99 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 10 listopada 1999r., a zmienionego uchwałą Nr XXXIII/243/2005 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 22 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXIII/163/2008 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 24 czerwca 2008 r., uchwałą Nr XLII/346/2009 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 29 października 2009 r., uchwałą Nr V/23/2011 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 stycznia 2011r. i uchwałą Nr XXVII/218/2012 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 października 2012 r.), w którym teren będący przedmiotem opracowania planu oznaczony jest symbolem: MP – tereny na których preferuje się zainwestowanie mieszkaniowo-gospodarcze, o „drobnoziarnistej”, mozaikowatej strukturze zagospodarowania przestrzennego (sukcesywnie narastającego, jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania), w szczególności: zabudowę mieszkaniową z miejscem pracy, budynki lub zespoły zabudowy jednorodzinnej, zabudowę wielorodzinną, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze architektonicznym.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt planu zachowuje istniejące funkcje i sposób zagospodarowania terenu. Jednocześnie też wyznacza nowe tereny inwestycyjne – głównie na działkach wykorzystywanych aktualnie rolniczo. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% (na terenie 1MN/U) i 50% (na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN) powierzchni działki budowlanej, przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 40% (na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U) powierzchni działki budowlanej. Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są zagwarantowane poprzez wyznaczone: strefy ochrony widokowej, 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 oraz strefy „W” ochrony archeologicznej, która obejmuje obszar całego 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. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpływają na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (na terenach dróg wewnętrznych dopuszczona jest możliwość realizacji ścieżek rowerowych) oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego procentu powierzchni zabudowy będzie skutkowało długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody - do celów zaopatrzenia ludności w wodę plan ustalił zaopatrzenie wodę z sieci wodociągowej lub studni. Część terenu opracowania planu wyposażona jest obecnie w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 353 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 353 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie oraz obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu

Miejskiego w Krobi i stronie internetowej, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu można było składać wnioski oraz uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Krobi dnia 25 sierpnia 2015 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 2 września 2015 r. do 30 września 2015 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (która odbyła się 18 września 2015 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (w terminie do 15 października 2015 r.). Do projektu planu wpłynęły dwa pisma osób fizycznych zawierające łącznie dziesięć uwag, z czego Burmistrz Krobi w swym rozstrzygnięciu z dnia 28 października 2015 r., postanowił uwzględnić trzy uwagi.

Po dokonaniu stosownym zmian w projekcie planu polegających m. in. na zwiększeniu wysokości budynków mieszkalnych o kącie nachylenia nie większym niż 30° do 8,5 m oraz wyznaczeniu drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10 m, projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu. Burmistrz Krobi dnia 2 maja 2016 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej), a dnia 3 maja 2016 r. ogłosił, o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 10 maja 2016 r. do 9 czerwca 2016 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, i o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (która odbyła się 9 czerwca 2016 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (do 29 czerwca 2016 r.). W wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wpłynęły 4 uwagi (w jednym piśmie). Burmistrz Krobi w swym rozstrzygnięciu, z dnia 13 lipca 2016 r., postanowił uwzględnić częściowo każdą z uwag. Pierwsza uwaga dotycząca przesunięcia linii zabudowy od strony zachodniej, tak by powstała możliwość wytyczenia działki budowlanej na działce nr 1666, tj. przesunięcie linii zabudowy do 3 m od terenu komunikacji – drogi 1KD-D, została uwzględniona częściowo, gdyż linia zabudowy która była przedmiotem uwagi została zlikwidowana, co daje możliwość kształtowania zabudowy w oparciu o przepisy odrębne. Druga uwaga dotycząca zmniejszenia szerokość działki z 18 m do 15 m oraz minimalnej powierzchni działki z 700m^2 do 500m^2 – została uwzględniona tylko dla obszaru działki numer 1666 i 1667. Na pozostałych działkach budowlanych znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN utrzymane zostały dotychczasowe parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, gdyż parametry te umożliwiają dokonanie podziału ww. jednostek na działki budowlane. Trzecia uwaga została również tylko częściowo uwzględniona tj. uwagę uwzględniono w zakresie likwidacji drogi prywatnej lub komunalnej z części działki nr ewid. 1666. Nie uwzględniono uwagi w zakresie lokalizacji trójkątów widoczności na terenie części działki nr ewid. 1666, gdyż trójkąty widoczności muszą pozostać na działce nr 1666 w celu zapewnienia właściwego funkcjonowania pozostałego terenu drogi wyznaczonego na części działki numer ewidencyjny

1665. Czwarta uwaga dotyczyła wyznaczenia drogi prywatnej na działce nr 1668 i części działki 1667 o szerokości 6 m – uwaga ta została uwzględniona częściowo, gdyż na działce nr 1668 i części działki nr 1667 została wyznaczona droga wewnętrzna o szerokości 5 m, która zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz jednocześnie zwiększa możliwość zagospodarowania działki nr 1667.

Po dokonaniu stosownych zmian w projekcie planu Burmistrz Krobi dnia 23 sierpnia 2016 r. ogłosił i obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej), o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 31 sierpnia 2016 r. do 29 września 2016 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, i o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (która odbyła się 29 września 2016 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (do 19 października 2016 r.). W wyznaczonym terminie tj. do dnia 19 października 2016 r. nie wpłynęła żadna uwaga, co może oznaczać, że rozwiązania przestrzenne przedstawione w projekcie planu nie budzą zastrzeżeń ze strony właścicieli gruntu jak i lokalnej społeczności.

Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krobia oraz uchwały Nr LI/412/2014 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynika, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Miasto IV zatwierdzony uchwałą Nr XLIX/398/2010 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 28 kwietnia 2010 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Krobia Zachód - Centrum zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/319/2006 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 6 lipca 2006 r., są aktualne. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi nie są sprzeczne z wynikami ww. analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krobia.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi wyznacza dodatkowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg wewnętrznych. Część terenu objętego projektem planu wyposażona jest już w elementy infrastruktury technicznej m. in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Ogrodowej w Krobi” można stwierdzić, że zaistnieją okoliczności pozwalające na naliczenie opłaty planistycznej jak i opłat adiacenckich będących skutkiem nowej regulacji prawnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje w perspektywie dziesięcioletniej prognozy przychody dla budżetu.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Sporządził: Marcin Krzyżostaniak