

UCHWAŁA
NR/...../2023
RADY MIEJSKIEJ W KROBI
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Krobi przy ulicy Kobylińskiej, Marii Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) uchwała się, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Krobi przy ulicy Kobylińskiej, Marii Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia, zwany dalej planem.

2. Planem obejmuje się obszary położone w Krobi w rejonie ulic Kobylińskiej, Marii Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich, a szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem określają załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały o których mowa w ust. 3.

3. Integralnymi załącznikami nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały są rysunki planu zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Krobi przy ulicy Kobylińskiej, Marii Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich”, sporządzone na mapie w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Krobi przy ulicy Kobylińskiej, Marii Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich”.

5. Załącznikami nr 5 do uchwały są oznaczenia do rysunków planu zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Krobi przy ulicy Kobylińskiej, Marii Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich”.

6. Załącznikiem nr 6 są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

7. Załącznikiem nr 7 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.

8. Załącznikiem nr 8 do uchwały są dane przestrzenne utworzone do planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi łącznie wszystkich budynków na działce budowlanej na powierzchni terenu;
- 3) dachach symetrycznych – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci stykających się ze sobą na głównej kalenicy;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania takie przestrzenie nie występują;
- 2) terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

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

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granice obszarów objętych planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,4;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 8) lokalizację budynków o wysokości nie większej niż 7 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, w kolorze ceglastoczerwonym i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;

- 9) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi w ust. 1;
- 3) lokalizację dojc, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 6) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 7 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, w kolorze ceglastoczerwonym i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,4;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 8) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;
- 9) wysokość budynków usługowych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 10 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większy niż 45 stopni;

- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN-U dopuszcza się:

- 7) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 8) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi w ust. 1;
- 9) lokalizację dojsć, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 10) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 11) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 12) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 8 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 8) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;
- 9) wysokość budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większy niż 45 stopni;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR lub z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu z uwzględnieniem ust.5 pkt 12;

- 12) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN-U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) wysunięcie poza linię zabudowy takich elementów jak: niezabudowane schody i balkony oraz pochylnie i spoczniki, gzymsy, okapy, filary które mogą zostać wysunięte do 2 m;
- 3) lokalizację dojc, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi w ust. 5;
- 5) lokalizację dojc, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 8) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 8) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15 stopni lub lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 10 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;
- 9) wysokość budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większy niż 45 stopni;

- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD lub z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN-U dopuszcza się:

- 1) wysunięcie poza linię zabudowy takich elementów jak: niezabudowane schody i balkony oraz pochylnie i spoczniki, gzymsy, okapy, filary które mogą zostać wysunięte do 2 m;
- 2) lokalizację dojców, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
 - 2) lokalizację budowli drogowych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL dopuszcza się:
- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację ścieżek rowerowych.

§7. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się:

- 3) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
 - 4) lokalizację budowli drogowych.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD dopuszcza się:
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
 - 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) lokalizację ścieżek rowerowych.

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

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) lokalizację budowli drogowych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KR dopuszcza się:
- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację ścieżek rowerowych.

§9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 700 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: 2MN-U, 3MN-U,
 - b) 800 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U,
 - c) 1 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 18 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług dla zabudowy w układzie wolno stojącym – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U,
 - b) 10 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług dla zabudowy w układzie bliźniaczym – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U,
 - c) 1 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§11. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

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

§12. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krobia oraz przepisami odrębnymi.

§13. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu, która wpisana jest do rejestru zabytków pod nr ewid. 1208/A z dnia 10.06.1991 r., ustala się ochronę wartości historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Krobia.

§14. 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

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