

Uchwała Nr LXVII/546/2023

Rady Miejskiej W Krobi

z dnia 23 listopada 2023 r.

**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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

§1. 1. Uchwała 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 i 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania 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 dojazdów, 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:

- 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. 3;
- 3) lokalizację 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 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 oraz z terenu drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

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 dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi w ust. 5;
- 5) lokalizację dojazdów, 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 dojazdów, 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:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) lokalizację budowli drogowych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-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: 3MN-U, 4MN-U,
 - b) 800 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U,
 - c) 1 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-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, 4MN-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, 4MN-U,
 - c) 1 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-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, 4MN-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.