

Uchwała Nr II/11/2018
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 3 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha 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 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia, zwany dalej planem.

2. Planem obejmuje się część obszaru przy ulicy Harcerskiej w Krobi ograniczonego od strony północnej zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ulicy Św. Ducha i ulicy Powstańców Wielkopolskich w Krobi, natomiast od strony południowej zabudową mieszkaniową przy ulicy Grunwaldzkiej w Krobi, 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 dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha 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 zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 1,5 m, od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia takich elementów jak: niezabudowane schody i balkony oraz pochylnie i spoczniki, gzymsy, okapy, filary które mogą zostać wysunięte do 2 m poza linię zabudowy;
- 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;

- 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

§5. 1. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynków garażowych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 2;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 3,0;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 15 m;
- 10) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 4;
- 11) wysokość budynków garażowych nie większą niż 8 m;
- 12) dowolną formę dachów;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D lub z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.

2. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 4MW dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) wydzielenie działki budowlanej pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 9 m²;
- 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 4) lokalizację lokali usługowych w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację parkingów, urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury;
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację tablic informacyjnych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynków garażowych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m², z wyłączeniem działki o której mowa ust. 4 pkt 2;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 3,0;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 12,5 m;
- 10) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 3;
- 11) wysokość budynków garażowych nie większą niż 8 m;
- 12) dowolną formę dachów;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D lub z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) wydzielenie działki budowlanej pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 9 m²;
- 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 4) lokalizację lokali usługowych w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację parkingów, urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury;
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację tablic informacyjnych.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym oraz budynków 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 2;
- 5) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) usytuowanie budynków zgodnie nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 8,5 m oraz kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15 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;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków garażowych nie większą niż 8 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków garażowych;
- 14) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D.

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

- 1) lokalizację budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) wydzielenie działki budowlanej pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 9 m²;
- 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 4) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację tablic informacyjnych.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) wydzielenie działki budowlanej pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 9 m²;
- 2) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych.

§7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz budynków garażowych;
 - 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
 - 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m²;
 - 5) minimalną intensywność zabudowy 0,1;
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy 1,2;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) usytuowanie budynków zgodnie nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 10) lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości nie większej niż 10 m;
 - 11) lokalizację budynków garażowych o wysokości nie większej niż 8 m;
 - 12) dowolną formę połączeń dachowych;
 - 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D lub z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
 - 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
 - 3) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację tablic informacyjnych.

§8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej;
- 2) lokalizację budowli drogowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu drogi publicznej – klasy D – dojazdowej;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację ścieżek rowerowych.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) lokalizację ciągu pieszego.

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

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem ciągu pieszego;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się:

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

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

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu drogi wewnętrznej;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych.

§10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§11. 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) 500 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 4MW, 1MN/U,
 - b) 300 m² – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW,
 - c) 700 m² – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN,
 - d) 9 m² – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 20 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 4MW,
 - b) 20 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN,
 - c) 15 m – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 3MW,
 - d) 3 m – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW,
 - b) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN,
 - c) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie lub dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U;

- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) miejsca postojowe realizowane w budynkach garażowych wliczane są do miejsc postojowych o których mowa w pkt 1.

§13. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt. 6;
- 6) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii oraz paliwa stałe, w przypadku których wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów;
- 8) ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Krobia oraz przepisami odrębnymi.

§14. W granicy zabytkowego zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego, określonej na rysunku planu, wpisanego jest do rejestru zabytków pod nr ewid. 1208/A z dnia 10.06.1991 r., ustala się ochronę wartości widokowych historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Krobia.

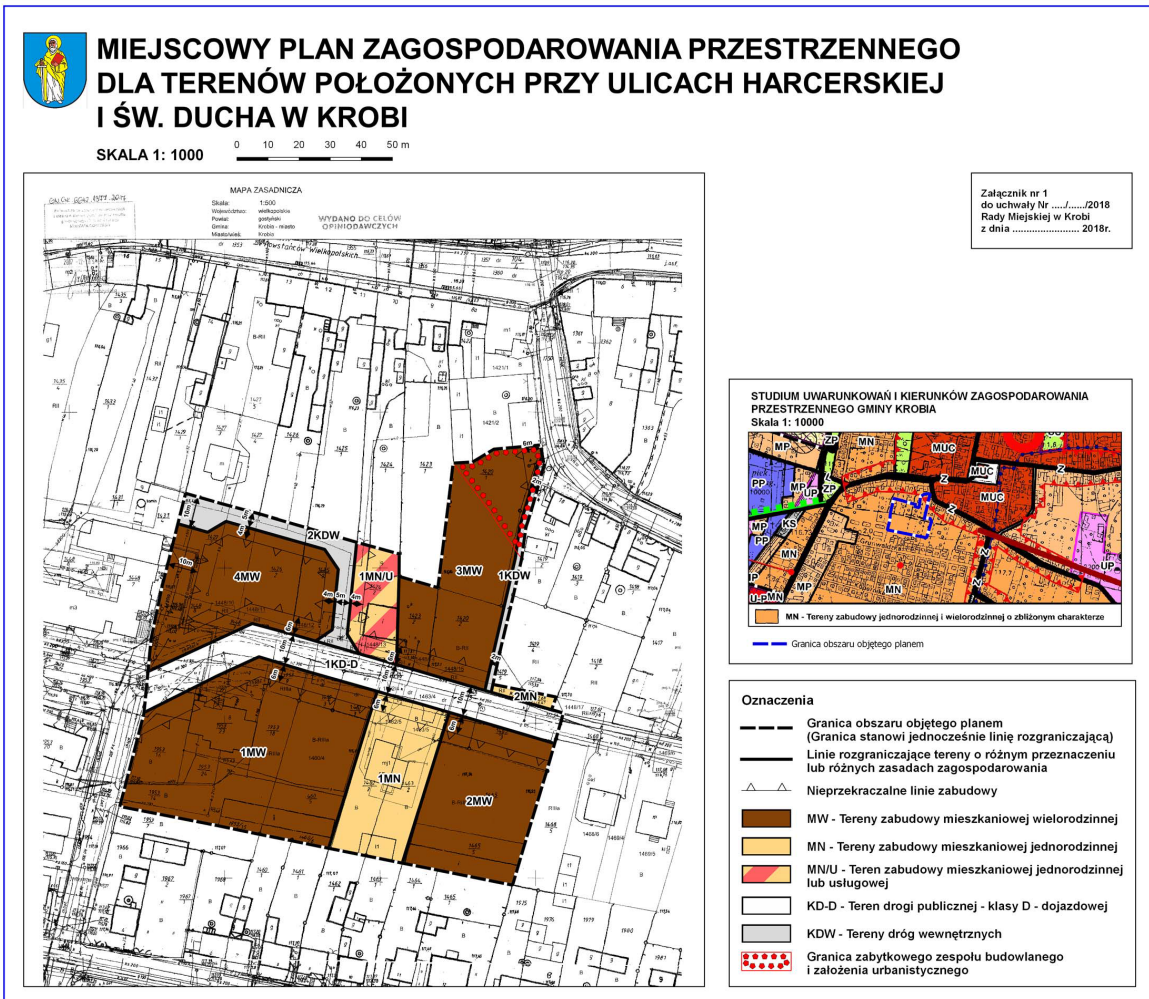
§15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla wszystkich nieruchomości w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Krobi

Mariusz Duda



Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Krobi rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 czerwca 2018 r. do 11 lipca 2018 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 31 lipca 2018 r., wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Krobi w swym rozstrzygnięciu postanowił uwzględnić w całości, w związku, z czym nie rozstrzyga się o sposobie jej rozpatrzenia.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 września 2018 r. do 11 października 2018 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 31 października 2018 r., nie wpłynęły żadne uwagi 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 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 II/11/2018
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 3 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Krobi Nr XXXV/297/2017 z dnia 17 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi, w zakresie obejmującym część obszaru przy ulicy Harcerskiej w Krobi ograniczonego od strony północnej zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ulicy Św. Ducha i ulicy Powstańców Wielkopolskich w Krobi, natomiast od strony południowej zabudową mieszkaniową przy ulicy Grunwaldzkiej w Krobi. Na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów: miasto Krobia - część wschodnia, miasto Krobia - działka o nr ewid. 195/2, Bukownica - działka o nr ewid. 206, Domachowo - działki o nr ewid. 12, 340 oraz części dz. 23/34, 213, 344, 353, Kuczyna - działka o nr ewid. 170, Potarzyca - działka o nr ewid. 227, Stara Krobia - działka o nr ewid. 129/5 oraz części dz. 125, 184, 190/2, 465, 530, 617, Sułkowice - działka o nr ewid. 224, Żychlewo - działki o nr ewid. 202/1, 216, 485, 486 oraz części dz. 201, 424 przyjęty uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 maja 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. WLKP. z 2003 r., Nr 131, poz. 2426 z dnia 1 sierpnia 2003 r.), w którym na obszarze opracowania planu zostały wyznaczone tereny:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem 24MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – oznaczone symbolem 1MW/MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym – oznaczone symbolem 23MN,
- zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim – kamienicznym – oznaczone symbolem 1MK,
- komunikacji – drogi dojazdowe – oznaczone symbolem 2KD.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 ze zm.). Dla projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.).

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w dniu 12 grudnia 2017 r. obwieszczono na tablicy Urzędu Miejskiego w Krobi i na stronie internetowej oraz ogłoszono w prasie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (tj. do dnia 15 stycznia 2018 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.) Burmistrz Krobi wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism, z czego 5 pism zawierało wnioski do opracowywanego dokumentu. Wszystkie wnioski zostały złożone przez instytucje. Burmistrz Krobi rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, ważąc jednocześnie interesy prywatne oraz interes publiczny, postanowił uwzględnić w całości cztery wnioski. Jeden wniosek nie został uwzględniony gdyż na etapie rozpatrywania wniosków (m. in. ze względu na przedmiot opracowania) nie można było przesądzić w jakim stopniu wnioskowane zapisy zostaną uwzględnione, gdyż część wniosków odnosiła się do kwestii regulowanych przepisami odrębnymi.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS-71/13-6/17 z dnia 21.12.2017 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.586.2017.ET1.1 z dnia 08.01.2018 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha 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 2011 r., uchwałą

Nr XXVII/218/2012 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 października 2012 r. i uchwałą Nr XXXV/299/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 17 sierpnia 2017 r.), w którym teren będący przedmiotem opracowania planu oznaczony jest symbolem: MN – tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o zbliżonym charakterze.

Opracowany projekt planu uwzględnia istniejące na tym terenie obiekty budowlane oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe ustalono zasady inwestowania na: terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. 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 w zagospodarowaniu terenu (nie mniej niż: 20% powierzchni działki budowlanej - na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 30% powierzchni działki budowlanej - na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz 50% powierzchni działki budowlanej - na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (nie więcej niż: 50% powierzchni działki budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 40% powierzchni działki budowlanej - na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz 30% powierzchni działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są zagwarantowane poprzez określenie obszaru wpisanego 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. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne wpłyną pozytywnie na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwią kształtowanie układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego procentu powierzchni zabudowy będzie skutkowało długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Projekt planu uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody - do celów zaopatrzenia w wodę poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Część terenu opracowania planu wyposażona jest już w elementy infrastruktury technicznej m. in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna,

sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa oraz sieć ciepłownicza Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie składania wniosków oraz uzgadniania projektu planu.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha 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 2017 r., poz. 1405 ze m.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. 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 w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Krobi i na 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 i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Krobi dnia 5 czerwca 2018 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 13 czerwca 2018 r. do 11 lipca 2018 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (w dniu 29 czerwca 2018 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 31 lipca 2018 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga – polegająca na wyrażeniu sprzeciwu wobec utworzenie przejścia o szerokości 3 m na działce numer ewidencyjny 1420/2 w Krobi. Burmistrz Krobi rozstrzygając złożoną uwagę podjął decyzję o jej uwzględnieniu. Poprawiony projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, o czym Burmistrz Krobi dnia 4 września 2018 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniach od 12 września 2018 r. do 11 października 2018 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (w dniu 20 września 2018 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 31 października 2018 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krobia oraz uchwały Nr LI/430/2018 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krobia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynika, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów: miasto Krobia - część wschodnia, miasto Krobia - działka o nr ewid. 195/2, Bukownica - działka o nr ewid. 206, Domachowo - działki o nr ewid. 12, 340 oraz części dz. 23/34, 213, 344, 353, Kuczyna - działka o nr ewid. 170, Potarzyca - działka o nr ewid. 227, Stara Krobia - działka o nr ewid. 129/5 oraz części dz. 125, 184, 190/2, 465, 530, 617, Sułkowice - działka o nr ewid. 224, Żychlewo - działki o nr ewid. 202/1, 216, 485, 486 oraz części dz. 201, 424 przyjęty uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 26 maja 2003 r. jest aktualny. Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi nie są sprzeczne z wynikami ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krobia.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i tereny komunikacji. Teren objęty projektem planu wyposażony jest już w elementy infrastruktury technicznej m. in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa oraz sieć ciepłownicza. W projekcie planu zostały utrzymane przebiegi dróg publicznych zgodnie z obowiązującym planem. Doprecyzowane zostały niektóre rozwiązania przestrzenne jak np. przebiegi dróg wewnętrznych, których wydzielenie jest dopuszczone także w obowiązującym planie. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Harcerskiej i Św. Ducha w Krobi” można stwierdzić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie takiego scenariusza rozwoju przestrzennego tego obszaru, który powodowałby istotne implikacje dla budżetu gminy.

Projekt planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, szczególnie wielorodzinnej, co wiąże się z dużymi oczekiwaniami Gminy Krobia jak i społeczności lokalnej.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.