

Projekt

z dnia 11 czerwca 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2018
RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNIE**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Duszna Górka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 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 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Krotoszynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmujący część wsi Duszna Górka, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn” – Uchwała Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmujący część wsi Duszna Górka, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krotoszynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krotoszynie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych 30° do 40° ze ścianami szczytowymi i z kalenicą;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można lokalizować dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, obiektów infrastruktury komunikacyjnej oraz ogrodzeń;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty prostokątne nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i przez rzuty prostokątne zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty produkcyjne od terenów sąsiednich.

§ 3. 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem: P/U;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczone na rysunku symbolami: 1RM, 2RM;
- 3) teren rolniczy, oznaczony na rysunku symbolem: R;
- 4) teren zieleni, oznaczony na rysunku symbolem: Z;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem: KDL;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem: KDW.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) budynków i budowli, o określonych w planie parametrach, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - c) budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) budynków i budowli na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
 - g) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 2) jeden szyld na budynku, o powierzchni do 3,0 m², jako oznaczenia malowanego na elewacji budynku;
 - 3) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych z dowolnych materiałów za wyjątkiem ogrodzeń z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 4) rozbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, przy czym w przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie funkcji, wysokości, intensywności zabudowy, geometrii dachów i lokalizację względem linii zabudowy lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

2. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) stosowanie koloru dominującego, który pokryje przynajmniej 70% powierzchni wszystkich elewacji budynku,
 - b) kolor dominujący – odcienie szarości, bieli i kolorów naturalnych ceramiki.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) reklam za wyjątkiem szyldów;

2) obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) składowanie i magazynowanie wyłącznie w obiektach zamkniętych lub na szczelnych nawierzchniach;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach 1RM, 2RM;
- 5) stosowanie zabezpieczeń budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed drganiami, wibracjami i hałasem.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) składowania i magazynowania na otwartej przestrzeni bez zadaszenia;
- 3) zmian ukształtowania terenu związanych z nawożeniem mas ziemnych spoza terenu inwestycji;
- 4) zakaz osuszania terenu i zmian stosunków wodnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w odniesieniu do oznaczonych na rysunku symbolami GEZ1 i GEZ2 istniejących budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) nakaz zachowania obiektów ewidencyjnych;
- 2) nakaz utrzymania oraz nawiązania architektonicznego do historycznej tradycji i zagospodarowania terenu.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego planem miejscowym:

- 1) w Obszarze Natura 2000 OSO „Dąbrowy Krotoszyńskie” – PLB 300007;
- 2) w Obszarze Natura 2000 SOO „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” – PLH 300002;
- 3) w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000,0 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pas strefy ochronnej, w którym obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania bądź likwidacji tej linii;
- 3) konieczność uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

2. Zakazuje się grodzenia pasów technicznych o szerokości 5,0 m na każdą ze stron, wzdłuż rowów melioracji szczegółowych.

§ 11. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i ochrony przeciwpożarowej z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
 - a) w przypadku wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni do 36,0 m² posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) w przypadku słupowych stacji transformatorowych, samodzielnych należy je lokalizować na działkach budowlanych o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych z zastrzeżeniem ust. 3;
- 7) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

2. Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej **KDL**:
 - a) parametry w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
 - b) klasę drogi – lokalną,
 - c) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z istniejącą drogą publiczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
 - b) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni z dopuszczeniem podziału na jezdnię i chodnik również w układzie jednoprzestrzennym;
- 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją;

- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią;
- 6) lokalizację miejsc do parkowania, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, jednak nie mniejszej niż:
 - a) 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 3 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - c) 2 miejsca na 1 lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - e) 1 miejsce do parkowania dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) ścieżek rowerowych;
- 2) zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) miejsc do parkowania na terenie KDL;
- 2) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg.

§ 13. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów w wysokości:

- 1) P/U – 30%
- 2) RM – 30%
- 3) R – 0,1%
- 4) Z – 0,1%
- 5) KDL – 0,1%
- 6) KDW – 0,1%

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem P/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków i budowli produkcyjnych;
- 2) składów i magazynów;
- 3) budynków i budowli handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400,0 m², związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
- 4) budynków i budowli usługowych związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
- 5) nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100,0 m² w budynku związanym z prowadzoną działalnością;
- 6) wiat.

2. Ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,8;

- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków i budowli handlowych, usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów oraz wiat - nie większą niż 12,0 m;
- 5) dachy strome lub płaskie;
- 6) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m w miejscach oznaczonych na rysunku;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **1RM**, **2RM** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub przybudowanych do budynków gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 3) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, przy czym dopuszcza się garaże również jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 4) wiat.

2. Ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego nie większą niż 9,0 m;
- 5) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 11,0 m;
- 6) wysokość garażu, budynku gospodarczego i wiaty nie większą niż:
 - a) 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
 - b) 7,0 m w przypadku dachu stromego;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **Z** ustala się:

- 1) zachowanie:
 - a) naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) naturalnej zieleni nieurządzonej,
 - c) terenów podmokłych;
- 2) konieczność zachowania dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego melioracji szczegółowej, położonego poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) miejsc do parkowania.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **R**, ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z gospodarką rolną takich jak:

- 1) budynki inwentarskie;
- 2) budynki magazynowe na produkty rolnicze;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) garaże na maszyny rolnicze;
- 5) wiaty;
- 6) budowle w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze oraz zieleni krajobrazową;
 - 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
 - 3) zachowanie rowów i cieków wodnych;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,6;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość budynków i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 11,0 m z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż:
 - a) 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
 - b) 7,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

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

Przewodnicząca Rady

Zofia Jamka