

UCHWAŁA NR V/42/2019
RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNIE

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Lutogniew w rejonie ulic Krotoszyńskiej, Osiedlowej, Gołębiej i Kościelnej

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.), 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) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Krotoszynie Nr XLIII/310/2017 z dnia 28 września 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmującego część wsi Lutogniew w rejonie ulic Krotoszyńskiej, Osiedlowej, Gołębiej i Kościelnej uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krotoszyn obejmujący część wsi Lutogniew w rejonie ulic Krotoszyńskiej, Osiedlowej, Gołębiej i Kościelnej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krotoszyn, uchwalonego uchwałą Nr XXX/270/2013 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 21 lutego 2013 r., o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy, posiadający symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie dachowe, wyznaczone przez kalenicę, dolną krawędź dachu oraz górną krawędź szczytowej ściany budynku lub czterospadowy, posiadający kalenicę oraz symetryczne, pod względem kąta nachylenia, połacie dachowe, nachylone pod kątem od 30 ° do 50 °, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 12 °;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku;
- 5) stawce procentowej – należy przez to rozumieć podstawę do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku lub do najwyższego położonej kalenicy dachu oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu w miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu lub punktu konstrukcji tego obiektu;

- 9) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz budynki i lokale użytkowe o funkcjach: kultury, nauki, oświaty i rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, bary, restauracje, obiekty biurowe i konferencyjne, usługi rzemiosła typu zegarmistrz, fryzjer, szewc, usługi związane z działalnością twórczą i projektową) oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową, nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną i usługową na działce budowlanej, dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku;
- 10) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki i lokale użytkowe o funkcjach: kultury, nauki, oświaty i rozrywki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii i usług (jak sklepy, bary, restauracje, obiekty biurowe i konferencyjne, usługi rzemiosła, usługi związane z działalnością twórczą i projektową), obsługi pojazdów (jak warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe) oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Wskazuje się tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:

- 1) teren 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren 1MU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren 1RM, 2RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą wydzielen dla terenów zieleni izolacyjnej oraz obiektów i systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: przez system dróg publicznych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy sieci infrastruktury technicznej;
- 5) minimalna szerokość dojeżd i dojazdów, nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powinna wynosić:
 - a) dojeżd i dojazd w postaci ciągu pieszo-jezdny, o długości większej niż 100 m: 8 m,
 - b) dojeżd i dojazd w postaci ciągu pieszo-jezdny, o długości mniejszej niż 100 m: 6 m,
 - c) dojazd: 5 m;
- 6) ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 5 lit. a, o nieprzelotowym zakończeniu, powinien być zakończony placem do zawracania;
- 7) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej oraz energii promieniowania słonecznego;
- 11) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 12) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 8. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) teren 1MN:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) forma budynków mieszkalnych: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 10 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - inne obiekty budowlane: 5 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) geometria dachu:

- budynek mieszkalny: płaski lub stromy,
- budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,

j) stawka procentowa: 30%;

2) teren **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) forma budynków mieszkalnych: budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 10 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - inne obiekty budowlane: 5 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) geometria dachu:
 - budynek mieszkalny: stromy,
 - budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,

j) stawka procentowa: 30%;

3) teren **1MU**:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) forma budynków mieszkalnych: budynki wolnostojące,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 50 m² powierzchni handlu, gastronomii i usług (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego, obiektu handlu, gastronomii i usług lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- i) geometria dachu:
 - budynek mieszkalny i usługowy: stromy,
 - budynek garażowy i gospodarczy: dowolny typ dachu,

j) stawka procentowa: 30%;

4) teren **1U**:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na każde 50 m² powierzchni handlu, gastronomii i usług (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal użytkowy), w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy obiektu handlu, gastronomii i usług lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) geometria dachu: dowolny typ dachu,
- i) stawka procentowa: 30%;

5) teren **1RM, 2RM**:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 10 m,
 - budynek garażowy i gospodarczy: 6 m,
 - budynek gospodarczy i inwentarski przeznaczony dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 12 m,
 - inne obiekty budowlane: 5 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2 na 1 mieszkanie, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku mieszkalnego,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) geometria dachu:
 - budynek mieszkalny: stromy,
 - budynek garażowy, gospodarczy i inwentarski przeznaczony dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: dowolny typ dachu,
- i) stawka procentowa: 30%;

6) teren **1R**:

- a) przeznaczenie:
 - teren rolniczy,
 - dopuszcza się zabudowę służącą produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,2,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 gospodarstwo rolne,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolny typ dachu,
 - i) stawka procentowa: 0,1%;
- 7) teren **1ZI, 2ZI**:
- a) przeznaczenie: teren zieleni izolacyjnej rozumianej jako pas zwartej zieleni o szerokości i wysokości nie mniejszej niż 3 m, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) stawka procentowa: 0,1%;
- 8) teren **1E**:
- a) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachu: dowolny typ dachu,
 - h) stawka procentowa: 0,1%;
- 9) symbol **1KDG**:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy głównej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) stawka procentowa: 0,1%;
- 10) teren **1KDL**:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) stawka procentowa: 0,1%;
- 11) teren **1KDD**:
- a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) stawka procentowa: 0,1%;
- 12) teren **1KDW, 2KDW**:
- a) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) stawka procentowa: 0,1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady

Anna Sikora