

UCHWAŁA Nr VIII/53/2003

RADY MIEJSKIEJ W KROBI

z dnia 26 maja 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu 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, Sulkowice — działka o nr ewid. 224, Żychlewo — działki o nr ewid. 202J1, 216,485,486 oraz części dz. 201, 424

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124. Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130 poz. 1112) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. I ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 „poz. 984 i Nr 214 poz. 1806) Rada Miejska w Krobi uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenów w:

Krobi — obszar ograniczony przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 434, projektowanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krobia, przebiegiem wschodniej obwodnicy miasta oraz ulicą Domachowską, z wyłączeniem działek przy ulicy Polnej nr ewid. 372, 373, 374, 375, 378, 379, 380, 381, 382,383, 384, 385. 386. 387, 388, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 390/1, 391/1, 392, 469,

Krobi — (dz. nr ewid. 195/2)

Bukownicy — (część dz. nr ewid.206),

Domachowie — (dz. nr ewid. 12, 340, część dz. nr ewid. 23/34, 213, 344, 353),

Kuczynie — (część dz. nr ewid. 170),

Potarzycy — (część dz. nr ewid. 227),

Starej Krobi — (dz. nr ewid. 129/5, część dz. nr ewid. 125, 184, 190/2, 465, 530, 617),

Sułkowicach — (część dz. nr ewid. 224),

Żychlewie — (dz. nr ewid. 202/1, 216, 485, 486, część dz. nr ewid. 201, 424),

§1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają rysunki planu, stanowiące jej integralną część, zatytułowane:

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krobia — część wschodnia”,
2. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 195/2 położonej w mieście Krobia”,
3. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 206 położonej we wsi Bukownica”,
4. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 12, 340 oraz części dz. 23/34, 213, 344, 353 położonych we wsi Domachowo”,
5. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 170 położonej we wsi Kuczyna”,
6. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 227 położonej we wsi Potarzyca”,
7. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 129/5 oraz części dz. 125, 184, 190/2, 465, 530, 617 położonych we wsi Stara Krobia”,
8. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 224 położonej we wsi Sułkowice”,
9. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 202/1, 216, 485, 486 oraz część dz. 201, 424 położonych we wsi Żychlewo”,

§2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. **Obowiązujących liniach zabudowy** — należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy na której musi być usytuowana frontowa ściana budynku,
2. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** — należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny,
3. **Obszarze zieleni** — należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej - biologicznie czynnej, przeznaczony do pokrycia roślinami okrywowymi i trawami oraz nasadzeniami w formie drzew i krzewów;
4. **Wysokości budynków** — należy przez to rozumieć wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu do kalenicy;
5. **Powierzchni zabudowy** — należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie w zewnętrznym obrysie ich murów;
6. **Terenach działalności produkcyjno - usługowej** — należy przez to rozumieć tereny, na których znajdują się obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowo — składowej, usługowej i handlowej;
7. **Terenach działalności usługowej** — należy przez to rozumieć tereny, na których znajdują się obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności magazynowo — składowej, usługowej i handlowej,

8. **Usługach nieuciążliwych** — należy przez to rozumieć, usługi związane z realizacją innych obiektów niż wymienione, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub im odpowiadające (zgodnie z regulacjami prawnymi aktualnymi w momencie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu),
9. **Terenach produkcji rolnej** — należy przez to rozumieć grunty rolne, na których znajdują się budynki (mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie itp.), urządzenia i inwentarz, które stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą,
10. **Terenach upraw polowych** — należy przez to rozumieć, grunty rolne bez prawa realizacji zabudowy,

§3

Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym. oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym, oznaczone na rysunku planu symbolami **MB**,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim - kamienicznym, oznaczone na rysunku planu symbolami **MK**,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**,
- e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/MN**,
- f) tereny działalności produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **AG**,
- g) tereny działalności usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,
- h) tereny działalności usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **UJMW**,
- i) tereny usług administracji i bezpieczeństwa publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolami **UA**,
- j) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **UO**,
- k) tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami **UZ**,
- l) tereny usług kultu i kultury, oznaczone na rysunku planu symbolami **UK**,
- m) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **US**,
- n) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**,
- o) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RPO**,
- p) tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RO**,
- q) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **EE**,
- r) tereny urządzeń gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolami **EG**,
- s) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **K**,

§4

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

1. granice opracowania,
2. symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów,
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
4. obowiązujące linie zabudowy,
5. nieprzekraczalne linie zabudowy,
6. strefy ochrony konserwatorskiej A, B,
7. chronione osie widokowe,
8. stanowiska archeologiczne,
9. orientacyjna lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych,
10. orientacyjna lokalizacja przepompowni ścieków,
11. pasy zieleni izolacyjnej.

§5

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 7MN ustala się obowiązujące linie zabudowy przebiegające w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KD lub w odległości 14 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 4KL, dla terenów oznaczonych symbolami 40 MN, 41 MN, 42MN, 43 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 5SMN, 65MN, 57MN ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegające zgodnie z rysunkiem planu, dla pozostałych terenów ustala się obowiązujące linie zabudowy przebiegające w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki i nie większą niż 250 m²
- 3) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
- 4) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4OMN nie może przekroczyć 8 m, a na pozostałych terenach nie może przekroczyć 10 m,
- 5) bryła budynków:
 - a) dachy strome wielospadowe kącie nachylenia od 18 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,

- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 4OMN ustala się obowiązek zblokowania garażu, budynków gospodarczych oraz nieuciążliwych obiektów usługowych z budynkiem mieszkalnym,
 - 7) na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży, których wysokość nie może przekroczyć 5 m,
 - 8) powierzchnia garażu aż z powierzchnią nieuciążliwego obiektu usługowego nie może przekraczać 1/3 powierzchni ogólnej budynków,
 - 9) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m²
 - 10) parkowanie w granicach terenu,
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MB, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją mieszkaniową i nieuciążliwymi usługami oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy przebiegającą w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30.% powierzchni działki,
 - 3) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) bryła budynków:
 - a) dachy strome wielospadowe i kącie nachylenia od 18 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,
 - 6) powierzchnia garażu wraz z powierzchnią nieuciążliwego obiektu usługowego nie może przekraczać 1/3 powierzchni ogólnej budynków,
 - 7) dopuszcza się lokalizację na działkach wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży, których wysokość nie może przekroczyć 5 m,
 - 8) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m²
 - 9) parkowanie w granicach terenu.
3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MK, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim - kamienicznym, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją mieszkaniową i nieuciążliwymi usługami oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 8MK ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 4 m. od linii rozgraniczającej drogę publiczną lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej, dla pozostałych terenów ustala się obowiązujące linie zabudowy na granicy terenu komunikacji,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na granicy działki,
 - 3) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
 - 4) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 12 m — dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MX, 13MK, 17MK,
 - b) 10 m — dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MK, 2MK, 4MK, 5 MK, 6MK, 7MK, 8MK, 9MK, 1 OMK, li MK, 1 2MK, 1 4MK, 15 MX, 1 6MK, 18MK,
 - 6) bryła budynków mieszkalnych:
 - a) dachy strome wielospadowe i kącie nachylenia od 18 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,
 - 7) ustala się możliwość realizacji usług nieuciążliwych w ramach budynku mieszkalnego, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 1/3 powierzchni ogólnej budynku,
 - 8) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży,
 - 9) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m²
 - 10) parkowanie w granicach terenu,
4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - 2) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
 - 4) bryła budynków mieszkalnych:
 - a) dachy strome wielospadowe i kącie nachylenia 18 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,
 - 5) parkowanie w granicach terenu,

5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/MN, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - b) stała się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
 - d) bryła budynków mieszkalnych:
 - dachy strome wielospadowe i kącie nachylenia 18 do 45 stopni,
 - dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,
 - e) parkowanie w granicach terenu,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym:
 - a) ustala się obowiązujące linie zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - b) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki i nie większą niż 250 m²
 - c) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - e) bryła budynków:
 - dachy strome wielospadowe kącie nachylenia od 18 do 45 stopni,
 - dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,
 - f) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży, których wysokość nie może przekroczyć 5 m,
 - g) powierzchnia garażu wraz z powierzchnią nieuciążliwego obiektu usługowego nie może przekraczać 1/3 powierzchni ogólnej budynków,
 - h) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m²
 - i) parkowanie w granicach terenu
6. Wyznacza się tereny działalności produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami AG na których ustala się lokalizację wyłącznie obiektów budowlanych związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²
 - 6) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 7) parkowanie w granicach terenu,
7. Wyznacza się tereny działalności usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U, na których ustala się lokalizację zabudowy usługowej, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją usługową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) dopuszcza się w ramach zabudowy usługowej lokalizację mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej,
 - 6) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 7) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 8) parkowanie w granicach terenu,
8. Wyznacza się tereny działalności usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami UJMW, na których ustala się lokalizację zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją usługową i mieszkaniową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 2) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) dopuszcza się w ramach zabudowy usługowej lokalizację mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej,

- 5) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 6) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 7) parkowanie w granicach terenu,
9. Wyznacza się tereny usług administracji i bezpieczeństwa publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolami UA, na których ustala się lokalizację zabudowy usług administracji i bezpieczeństwa publicznego, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją usług administracji i bezpieczeństwa publicznego oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 4) wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1 UA nie może przekroczyć 12 m,
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami 2UA, 3UA ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - 6) ustala się zakaz podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 2UA, 3UA, a dla terenu 1UA dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 7) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 8) parkowanie w granicach terenu,
10. Wyznacza się tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami UO, na których ustala się lokalizację zabudowy usług oświaty, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją oświatową oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 2) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych usług bezpieczeństwa publicznego,
 - 5) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 6) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 7) parkowanie w granicach terenu,

11. Wyznacza się teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem IUZ, na którym ustala się lokalizację zabudowy usług zdrowia, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją usług zdrowia oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 2) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych usług bezpieczeństwa publicznego,
 - 5) dopuszcza się w ramach zabudowy usług zdrowia lokalizacji mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej,
 - 6) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 7) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 8) parkowanie w granicach terenu,

12. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US, na których ustala się lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji, innych obiektów budowlanych związanych z funkcją usług sportu i rekreacji oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegającą w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki,
 - 3) ustala się powierzchnię zieleni nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) dopuszcza się w ramach zabudowy usługowej lokalizacji mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej,
 - 6) opuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 6000 m²,
 - 7) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 8) parkowanie w granicach terenu,

13. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, na których ustala się: pokrycie roślinami okrywowymi i trawami oraz nasadzeniami w formie drzew i krzewów, możliwość realizacji nawierzchni utwardzonych alejek spacerowych. obiektów małej architektury, placów zabaw oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej. Na terenach 3ZP, 4ZP ustala się utrzymanie otwartego zbiornika wodnego

14. Wyznacza się teren produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolami RPO, na których ustala się lokalizację obiektów budowlanych produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 3RPO, 5RPO, 6RPO, 7RPO, 8RPO ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegające zgodnie z rysunkiem planu, dla pozostałych terenów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegające w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną lub od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej
 - 2) dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących budynków,
 - 3) stała się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) bryła budynków:
 - a) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych, i kącie nachylenia od 18 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się zastosowanie takich elementów jak werandy, balkony i wystawki w dachach,
 - 6) uciążliwość funkcji winna kończyć się w granicach własności,
 - 7) parkowanie na terenie posesji,
 - 8) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek gruntu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających, jednocześnie powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m²
15. Wyznacza się tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolami RO na których ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się możliwość remontów i rozbudowy istniejących obiektów.
16. Wyznacza się tereny urządzeń energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE, na których ustala się realizację obiektów budowlanych infrastruktury energetycznej oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.
17. Wyznacza się tereny urządzeń gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem EG, na których ustala się realizację obiektów budowlanych infrastruktury gazowniczej oraz sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6

Ustalenia w zakresie komunikacji:

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KP** —parkingi,

- b) **KX**—drogi piesze,
- c) **KD** —drogi dojazdowe,
- d) **KL** — drogi lokalne,
- e) **KZ** - drogi zbiorcze,

na których ustala się realizację obiektów budowlanych komunikacji oraz możliwość realizacji sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów „małej architektury”, obiektów tymczasowych, pokrycia roślinami okrywowymi i trawami oraz nasadzeniami w formie drzew i krzewów w uzgodnieniu z właściwym zarządem drogi.

- 2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U, 6U, 7U, 9U, 1UA, IUZ, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 32MN, 33MN, 2AG, IEG, 1RO, 2R0, 2RPO** ustala się zakaz realizowania nowych wjazdów z terenów ulic oznaczonych **1KG1/2, 7KZ** oraz z terenów ulic oznaczonych **4KZ i 5KZ** z mocą obowiązującą do czasu pozbawienia ich kategorii drogi wojewódzkiej.
- 3. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami **8KD, 13KD** ustala się zakaz realizacji włączeń do terenów komunikacji **7KZ**.

§7

Zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1. Wyznacza się dla obszaru objętego planem strefę ochrony archeologicznej „W” dla której ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków na etapie projektowania inwestycji warunków dopuszczenia do realizacji inwestycji. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
- 2. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, oraz osie widokowe, dla których ustala się obowiązek:
 - a) uzgodnienia wszelkich działań projektowych, remontowych, budowlanych oraz prac ziemnych z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków,
 - b) uzyskania decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków na częściowe skreślenie obiektu z rejestru zabytków w przypadku rozbiórki obiektów stanowiących istotny element zabudowy miasta,
- 3. Wyznacza się tereny stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się obowiązek:
 - a) uzgodnienia wszelkich działań projektowych, remontowych, budowlanych oraz prac ziemnych z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków,
 - b) powiadomienia Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych na terenie stanowisk archeologicznych i w ich otoczeniu z 7-dniowym wyprzedzeniem,
 - c) sfinansowanie ratowniczych badań archeologicznych przez inwestora.
- 4. Dla nieruchomości na których znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ustala się obowiązek uzgodnienia podziału nieruchomości na działki gruntu z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków.

5. Ustala się obowiązek dla terenu usług oznaczonych symbolem 2U uzgodnienia wszelkich działań projektowych, remontowych, budowlanych z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków.

§8

Zasady obsługi z zakresu inf. technicznej:

1. Ustala się obowiązek uzgodnienia warunków realizacji inwestycji i przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej z właściwymi gestorami sieci,
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, zezwala się na odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich pełnej szczelności,
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zezwala się na zagospodarowanie ścieków deszczowych na terenie planu,
4. Zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego,
5. Odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi (ścieki technologiczne - należy wywozić do miejsc ich utylizacji,

§9

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130 poz. 1112) ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczaniu opłaty na rzecz Gminy Krobia, w wysokości 20 %.
2. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym następujące uchwała Nr XIX/77/92 Rady Gminy i Miasta Krobia z dnia 9 listopada 1992 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego nr 16 poz. 89 z dnia 15 grudnia 1994 roku).
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Krobia.
4. Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.