

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Poznańskiej i Kutnowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XI/61/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmującej rejon ulic: Poznańskiej i Kutnowskiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośniewice uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Poznańskiej i Kutnowskiej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1: 1000 będące integralnymi częściami uchwały - załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XI/61/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmującej rejon ulic: Poznańskiej i Kutnowskiej.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) strefa ekspozycji widokowej cmentarza;
 - 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 6) lokalizacja nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni;
 - 7) wymiarowanie mierzone w metrach;

- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U;
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe terenów.
3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym;
 - 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w danym terenie;
 - 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od granic obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
 - 5) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz powierzchnie biurowe, usługi związane z logistyką i obsługą samochodów oraz zaplecza towarzyszące tym usługą.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 9 m², a w strefie ekspozycji widokowej cmentarza zgodnie z § 8 pkt 4 o powierzchni powyżej 3 m²;
 - 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach oraz urządzeniach infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji o prowadzonej na działce budowlanej działalności gospodarczej;
 - 4) zakaz umieszczania reklam podmiotów gospodarczych innych niż zlokalizowane w granicach nieruchomości gdzie lokalizowana jest reklama;
 - 5) zakaz malowania i układania z materiałów użytych do budowy dachów, elewacji i ogrodzeń napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
 - 6) zakaz stosowania ekranów multimedialnych;
 - 7) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.
3. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń od terenów dróg:
- 1) wysokość ogrodzeń do 2,5 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 40 cm;
 - 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z blachy i prefabrykatów betonowych;
 - 3) zakaz grodzenia działek murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

1. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej,
 - 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych.
2. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, które występują na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy oraz przełożenia w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie lub likwidacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice – Kutno.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

Ustala się strefę ekspozycji widokowej cmentarza graniczącego z obszarem objętym planem miejscowym, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, w której obowiązuje:

- 1) dostosowanie form architektonicznych i gabarytów budynków tak, aby nie dominowały w przestrzeni wyznaczonej strefy,
- 2) ograniczenie wysokości nowych budynków do 9 m,

- 3) kształtowanie zieleni, tak aby nie zasłaniała sylwety cmentarza,
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 3 m²,
- 5) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w granicy z terenem cmentarza i w strefie ekspozycji.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

§ 9.

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4, 5.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 3000 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 30 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.
5. Dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2, 3 i 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 3000 m².
7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametrów określonych w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10.

1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia, to jest w odległości mniejszej niż 6 m w każdą stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych.
2. Po likwidacji istniejących linii elektroenergetycznej średniego napięcia dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii.
3. Wskazują się granicę stref sanitarnych od cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza w których obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalania szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, zieleni i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,001 do 3,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym z zastrzeżeniem lit. f - 16 m,
 - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów technologicznych o wysokości do 25 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - i) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30⁰,
 - j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;
- 6) na częściach działek przewidzianych pod parkingi nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew lub krzewów;
- 7) na terenie 1P/U nakazują się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni o szerokości minimum 3,0 m z możliwością przerwania zieleni na lokalizację wjazdów, dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Ustalania w zakresie komunikacji

§ 12.

1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną za pomocą dróg bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem miejscowym.
2. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 10 metrów.
3. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach - 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;

- 2) na każde rozpoczęte 25 miejsc parkingowych należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.
2. Ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i rozbiórki.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
 - 2) budowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - 2) dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
 - 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
10. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji.
12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 17.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Krośniewice przyjętego uchwałą nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Krośniewice.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośniewic.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Krośniewicach