

Rada Miejska / Uchwały Rady Miejskiej / Uchwały Rady Miejskiej 2006 r.
Uchwała Nr XXXVII/211/06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka – fragment miasta Miejska Górka - 2008-09-05

Uchwała Nr XXXVII/211/06
Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie
z dnia 28 czerwca 2006 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka - fragment miasta Miejska Górka

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami), art. 3 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/91/04 Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie z dnia 28 kwietnia 2004 r. uchwała, co następuje.

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka - fragment miasta Miejska Górka - zwany dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno - przestrzenną ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejska Górka uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie Nr XXXVIII/286/2001 z dnia 28.12.2001 r.

§ 2

Przepisy ogólne

Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie miasta Miejska Górka na terenie działek ew. nr 998/10, 1000, 1001

§ 3

Integralną część planu stanowi:

1. Tekst planu - będący treścią niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu - załącznik graficzny w skali 1 : 1000, obejmujący obszar, o którym mowa w § 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego planu.
3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego planu.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszego planu.

§ 4

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru, o którym mowa w § 2.

§ 5

Zakres planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny.
11. Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków lub stosowania bezodpływowych zbiorników na gromadzenie ścieków gospodarczo - bytowych
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4.

§ 6

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Oznaczenie literowe i kolorystyczne przeznaczenia terenu, zgodnie z legendą rysunku planu.
3. Pozostałe oznaczenia liniowe, charakteryzujące granice, linie podziału nieruchomości oraz liniowe systemy infrastruktury technicznej.
4. Strefa ochrony archeologicznej, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 7

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Miejskiej Górze.
2. Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć jedyne dopuszczalne przeznaczenie na danym obszarze w obrębie linii rozgraniczających.
3. Liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
4. Maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy działki wyrażoną w m² lub w wielkości procentowej.
5. Obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną w tekście uchwały wartość w m, dotyczącą możliwości lokalizacji budynków od zewnętrznych krawędzi jezdni lub od granic działek ew. sąsiadujących z pasem drogowym lub działkami ew. sąsiednimi.
6. Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście planu, której lokalizacja wyznacza dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków na działce do jej granicy z drogą publiczną.
7. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z budynkami garażowo - gospodarczymi.
8. Budynku gospodarczo - garażowym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, służących mieszkańcom budynku mieszkalnego.
9. Kondygnacji - należy przez to rozumieć poziom nadziemny lub podziemny część budynku, zawarty między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mając wysokość w świetle nie mniej niż 2,20 m.
10. Kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnacji, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub ponad poziomem terenu.
11. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.
12. Wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
13. Strefach ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć strefy wyznaczające obszary o cennych walorach historycznych, architektonicznych lub urbanistycznych, archeologicznych określone w niniejszym planie.
14. Terenach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć tereny występowania powierzchniowych lub liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie: elektroenergetycznych, gazowniczych, kanalizacyjnych wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz gospodarowania odpadami
15. Terenach dróg publicznych - należy przez to rozumieć wszelkie przestrzenie publiczne wykorzystywane na cele komunikacji, których właścicielem jest podmiot samorządu lub administracji specjalnej.

16. Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 8

1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnego z planem, dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektu zgodnego z podstawową funkcją terenu.

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenów oraz zasady
ich zagospodarowania, zabudowy i podziału

§ 9

Dla terenu miasta Miejska Górką w granicach sporządzenia planu ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).
2. Tereny gminnych dróg publicznych (KDG, KDG1, KDG2).
3. Teren urządzeń elektroenergetycznych (EE)
4. Tereny infrastruktury technicznej:
 - Sieci wodociągowe - W
 - Sieci kanalizacyjne - K
5. Na terenie objętym planem, odstępuje się od wyznaczenia terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 10

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych tradycyjnie w tym miejscu Wielkopolski. Należy stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe - jasne kolory tynków, pokrycia dachów w gamie kolorów od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeniach.
2. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych.
3. W zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego oraz preferowanie roślin zimozielonych.
4. Elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone realizowane w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

§ 11

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określonych w planie.
2. Zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
3. Przewiduje się docelowo odprowadzenie ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków. Do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działkach, pod warunkiem okresowego ich opróżniania przez wyspecjalizowane firmy.
4. Ustala się obowiązek składowania w zamykanych zbiornikach odpadów stałych oraz usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy.
5. W zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło preferuje się paliwa niskoemisyjne.
6. Zaleca się wprowadzenie zieleni ozdobnej oraz zadrzewień i zakrzewień na granicy działek.
7. Zakazuje się lokalizowania na terenie objętym planem budynków inwentarskich.

§ 12

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

1. Fragment terenu objętego planem położony jest na obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 68-28/15. Cały teren należy objąć strefą "W" ochrony konserwatorskiej. Działalność inwestycyjna dopuszczalna jest jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych, na które inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac archeologicznych. Na pozostałym terenie wymaga uzgodnienia Konserwatora Zabytków, który określi warunki do realizacji inwestycji

(archeologiczne prace dokumentacyjno - zabezpieczające). Inwestor zobowiązany jest do poniesienia kosztów badań archeologicznych

§ 13

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Dla realizacji społecznych potrzeb w zakresie wyznaczania przestrzeni publicznej dopuszcza się możliwość wydzielania działek w sposób nie naruszający przepisów szczególnych.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Miejskiej Górki do przystosowania i urządzenia przestrzeni publicznej w sposób zapewniający odpowiednią estetykę i funkcjonalną, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. Dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury. przy drogach publicznych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa.
4. Tereny przestrzeni publicznej na terenie objętym planem stanowią drogi publiczne.

§ 14

1. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

1. Od dróg gminnych, oznaczonych na załączniku graficznym symbolem KDG, KDG1 - 6,0 m.
2. Dopuszcza się zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 jedynie w przypadku gdy uzyska się pozytywną opinię zarządcy drogi.

§ 15

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

I. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz związanych z nimi budynków gospodarczo - garażowych.
3. Dopuszcza się realizację w budynkach mieszkalnych lub gospodarczo - garażowych funkcji handlowo - usługowych pod warunkiem nie powstawania konfliktów funkcjonalno - przestrzennych.
4. Budynki mieszkalne mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej.
5. Dopuszcza się zabudowę działki do 30% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 400 m².
6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 500 m².
7. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki.
8. Ustala się maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
9. Dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką, materiałem dachówko - podobnym, lub blachą.
10. Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych do 2.
11. Liczba kondygnacji budynków gospodarczo - garażowych - 1.
12. Budynki gospodarczo - garażowe zintegrowane z budynkami mieszkalnymi lub wolnostojące.
13. Ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczo - garażowych na 5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
14. Dopuszcza się realizację budynków garażowych jako jedno lub dwustanowiskowych.
15. Dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów nieruchomości pod warunkiem dostępu do drogi publicznej.

II. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG , obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren drogi publicznej gminnej.
2. Na terenach wymienionych w pkt. 1, obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej funkcjonalnie z infrastrukturą drogową.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych i obiektów budowlanych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zgodnej z przepisami szczególnymi.
4. Tereny dróg w liniach rozgraniczających stanowią pas drogowy bez uszczegółowienia parametrów technicznych drogi.

II. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG 1, obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren drogi publicznej gminnej projektowanej.
2. Na terenach wymienionych w pkt. 1, obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej funkcjonalnie z infrastrukturą drogową.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych i obiektów budowlanych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zgodnej z przepisami szczególnymi.
4. Minimalna szerokość pasa drogowego dla nowoprojektowanych terenów - 8 m.
5. Dopuszcza się wytyczanie przebiegu dróg dla nowoprojektowanych terenach pod warunkiem spełnienia warunków technicznych, ustalonych w przepisach szczególnych.

6. Tereny dróg w liniach rozgraniczających stanowią pas drogowy bez uszczegółowienia parametrów technicznych drogi.

III. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG 2, obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren drogi publicznej gminnej przeznaczonej do likwidacji, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDG2.

IV. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EE, obowiązują następujące ustalenia:

1. Teren projektowany pod stację transformatorową.

2. W przypadku braku konieczności lokalizacji stacji transformatorowej, powyższy teren zostaje włączony do powierzchni działki sąsiedniej.

§ 16

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę działek według podziału działek wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się podział terenu objętego planem wg. schematu wyznaczonego na rysunku planu.

3. Postulowana ilość powstałych działek budowlanych - 15.

4. Działki budowlane powstające w wyniku podziału terenu muszą spełniać następujące warunki:

a) przeznaczenie w planie na tereny z prawem zabudowy, z wyjątkiem terenów rolnych,

b) bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

c) wymiary działki umożliwiające jej zabudowę,

5. Powierzchnia działki dla terenów powierzchniowej infrastruktury technicznej może zostać określona zgodnie z zapotrzebowaniem wnioskodawcy.

§ 17

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

1. Podstawowe wymogi funkcjonalne i techniczne stawiane ciągom komunikacyjnym należy określać w oparciu o przepisy szczególne.

2. Parametry ulic niezdefiniowane na rysunku planu i w ustaleniach planu należy przyjmować według aktualnie obowiązujących przepisów.

3. Dla drogi KDG1 przyjmuje się minimalną szerokość pasa drogowego 8 m.

4. Realizacja wjazdów na drogi publiczne podlega uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 18

Ustala się następujące zasady korzystania i rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach ustalonych przez jej dysponenta.

2. Ustala się obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.

3. Ustala się etapową budowę systemu kanalizacji sanitarnej dla całego obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego.

4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących sieci SN 15 kV, istniejących stacji transformatorowych oznaczonych symbolem EE i linii rozprowadzających 0,4 kV.

6. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji.

7. W przypadku realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren - projektowany teren oznaczony na załączniku graficznym symbolem EE.

8. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg. PN-75/E-05100.

9. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.

10. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

11. Lokalizacja sieci infrastrukturalnych w pasie drogowym drogi gminnej, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDG1.

§ 19

Ustalenia końcowe

Na podstawie art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

1. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

- 1) MN - 5 %
- 2) KDG 1 - 0 %
- 3) EE - 0%

§ 20

W związku z uchwaleniem planu miejscowego, wyłączone zostają z produkcji rolnej grunty stanowiące użytki rolne V i VI klasy bonitacyjnej o powierzchni 1,63 ha.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miejskiej Górki.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.