UCHWAŁA NR XXV/150/21
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCE

z dnia 11 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dąbrocznia, obręb 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miejskiej Górce Nr XXXVII/202/2018 z dnia 16 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dąbrocznia, obręb Miejska Górka, Rada Miejska w Miejskiej Górce po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/286/01 Rady Miejskiej w Miejskiej Górce z dnia 28 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Miejskiej Górce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Dąbrocznia, obręb Miejska Górka” zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załączniku Nr 1.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Miejska Górka. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów użytkowanych rolniczo m.in. na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usług, usług sportu i rekreacji oraz tereny komunikacji.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linie zabudowy dopuszcza się 1,2m realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;

4) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą /powyżej 50%/ formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

5) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego;

6) urządzeniach i obiektach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;

7) przepisach szczególnych i odrębnych - rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

3) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

4) tereny komunikacji publicznej - droga publiczna gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

5) tereny komunikacji publicznej-ciąg pieszo - jezdny, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP.**

2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 2.
ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;

2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

3) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Uwzględnić przebieg i potrzebę ochrony ponadlokalnego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Dąbroczni.

2. Zapewnić dostępność dla zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru rzeki Dąbroczni w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.

3. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.

4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/- nie spełniających standardów emisji.

5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne (na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi).

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: część otoczenia zabytku, wyznaczonego w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, tj. obszar z rozwidlenia dróg na Annopol i Rozstępniewo w kierunku na północno - zachodnią panoramę miasta (obszar ochrony widokowej historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Miejska Górka, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.01.1990 r., nr rejestru 1161/A).

2. Teren objęty strefą "W" ochrony archeologicznej, w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Miejska Górka st. 11AZP 68-28/39, ujętego w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-3MN**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; dojazdy, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe;

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m,7,00m, 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;

5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki;

6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50%całkowitej powierzchni działki;

7) Charakterystyka - budynki mieszkalne:

a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m;

b) geometria dachu - dowolna; w obszarze o którym mowa §6 pkt. 1 ust. 1) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pokryciu z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastoczerwonym;

8) Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:

a) geometria dachu - dowolna;

b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 7,00m w kalenicy w przypadku dachu stromego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;

c) usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

d) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi;

9) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

b) charakterystyka działek:

- powierzchnia: minimum 700,00m2,

- szerokość frontu: minimum 18,00m.

10) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 11KDD-13KDD oraz z terenów komunikacji publicznej będących w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

2. Dla terenów zieleni urządzonej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 8ZP, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) Zakaz zabudowy.

4) Nie ustala się podziału terenu.

5) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 11KDD.

3. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 10ZL ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny leśne.

2) Przeznaczenie uzupełniające -obiekty małej architektury; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, tymczasowe obiekty niezwiązane stale z gruntem niezbędne do prowadzenia gospodarstwa leśnego i związane z produkcją leśną;

3) Dopuszczalna realizacja obiektów służących bezpośrednio gospodarce leśnej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

4) Nakazuje się zachowanie dotychczasowej formy użytkowania i zagospodarowania terenu.

5) Zakaz realizacji zabudowy.

6) Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.

7) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 12KDD, 16KP oraz z terenów dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.

4. Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD-13KDD, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające -urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) 15,00m, zgodnie z rysunkiem planu, dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD;

b) 12,00m, zgodnie z rysunkiem planu dla jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 12KDD-13KDD.

4) Ustala się lokalizację zjazdów.

5) Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów komunikacji publicznej -ciąg pieszo - jezdny, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KP, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji publicznej - ciąg pieszo - jezdny wraz z infrastrukturą techniczną.

2) Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - min 3,00m zgodnie z rysunkiem planu.

4) Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.

5) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej.

2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Należy uwzględnić uwarunkowania terenowe, hydrologiczne oraz sytuacyjne pod względem możliwości występowania osuwania ziemi i podtopień.

2. Zapewnić odprowadzanie i spływ wód powierzchniowych.

3. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze planu przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia: gazociąg DN80 odboczka Miejska Górka (rok budowy 1974) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa - strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 30,00m (tj. 15,00 m na stronę gazociągu) oraz stacja gazowa Miejska Górka.Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiegają gazociągi jak i w obszarze strefy kontrolowanej tych gazociągów mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.

2. Scalanie oraz wydzielanie działek w uzasadnionych przypadkach, stosownie do potrzeb, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

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

1. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

3. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc postojowych:

1) Podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 11KDD-13KDD- droga publiczna gminna klasy dojazdowej,

b) 16KP- droga publiczna - ciąg pieszo - jezdny.

2) Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek i ustalenia planu;

3) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży dla terenów oznaczonych symbolem MN - w ilości nie mniejszej niż 2miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaż;

4) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci; do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykonywanie indywidualnych ujęć wody;

2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;

3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;

4) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

2) możliwość wykorzystywania innych źródeł energii np. odnawialnej pozyskiwanej tylko dla potrzeb indywidualnej działki budowlanej /urządzenia o wysokości nie większej niż 15,00m/;

3) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;

4) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych; nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;

5) możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej;

6) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.

7) uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;

8) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych, bez konieczności zachowania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **sieci gazowych:**

1) zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych;

3) ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych, zgodne z przepisami odrębnymi;

5) wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej;

6) dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

1) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania.

9. Zasady gospodarki odpadami:

1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy;

2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;

3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) przeznacza się grunty na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak: DR-I.7151.70.2020 według specyfikacji zawartej Decyzji.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miejskiej Górki.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zdzisław Goliński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- DĄBROCZNIA, OBRĘB MIEJSKA GÓRKA

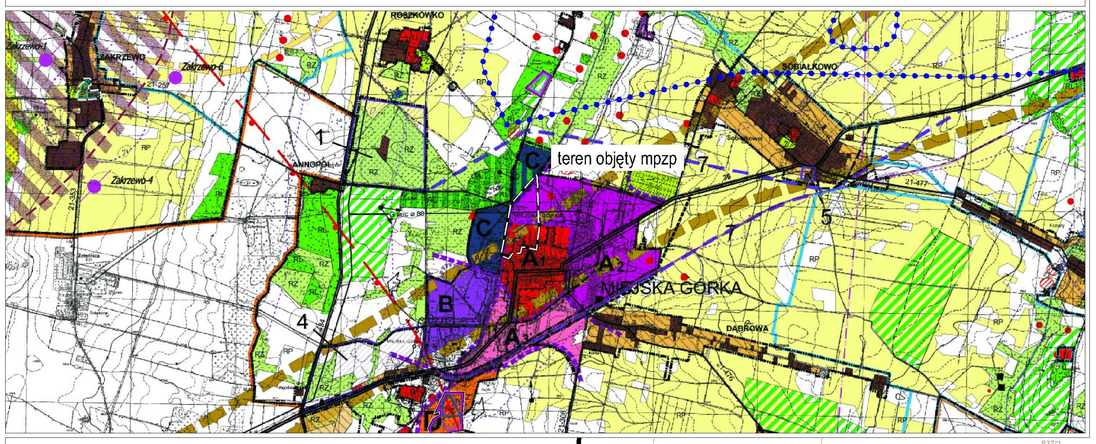
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/150/21
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCE
z dnia 11 marca 2021r.

OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR....., z dnia .....

492

FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIEJSKA GÓRKA



skala 1 : 1 000
skala wydruku 1 : 2 000

10 0 25 50 100m

MAPA SYTUACYJNA
Skala 1:2000
Woj. wielkopolskie
Gmina: MIEJSKA GÓRKA
Obręb: MIEJSKA GÓRKA
DGK. 6619 ZI 2019
Poświadcza się zgodność treści kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA PAŃSKI
w zasob. ...
G1
2019-01-17
z up. STAROSTY
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ)

16KP
12KDD
13KDD
11KDD
8ZP
10ZL
1MN
2MN
3MN
RZEKA DĄBROCZNIA

Obszar objęty strefą "W" ochrony archeologicznej w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Miejska Górka st. 11 AZP 68-28/39 ujętego w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków.

LEGENDA

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalana linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZL – tereny leśne
- KDD – tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej
- KP – tereny komunikacji publicznej - ciąg pieszo - jezdny

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica obszaru objętego ochroną widokową
- gazociąg DN80 odboczka Miejska Górka wraz ze strefą kontrolowaną
- linia podziału wewnętrznego - postulowana
- postulowane zasady sytuowania budynków mieszkalnych

URBANISTYKA I ARCHITEKTURA
FIRMA "PROJEKT"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/150/21

Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

z dnia 11 marca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Miejskiej Górce
§ 1.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dąbrocznia, obręb Miejska Górka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne.

1) **uwaga dotyczy:** *zmiany na mniejsze szerokości dróg klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: W tak zaprojektowanych drogach zmieści się infrastruktura niezbędna do funkcjonowania osiedla mieszkaniowego, możliwość realizacji miejsc parkingowych, bezpiecznego przejazdu służb ratunkowych. W przyszłości umożliwi to też pozyskiwanie ewentualnych dofinansowań na realizacje dróg.

2) **uwaga dotyczy:** *zmiany szerokości dróg z 12m na 10m.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: W tak zaprojektowanych drogach zmieści się infrastruktura niezbędna do funkcjonowania osiedla mieszkaniowego, możliwość realizacji miejsc parkingowych, bezpiecznego przejazdu służb ratunkowych. W przyszłości umożliwi to też pozyskiwanie ewentualnych dofinansowań na realizacje dróg.

3) **uwaga dotyczy:** *uzupełnienia mpzp o możliwość wykonania pokrycia dachowego w odcieniach szarego, jeśli nie ma możliwości dla całego obszaru prosi o uwzględnienie uwagi dla części północnej powyżej drogi 11KDD.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Ustalenia dotyczące kolorystyki pokrycia dachowego dotyczą części otoczenia zabytku, wyznaczonego w decyzji o wpisie do rejestru zabytków i zostały określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jak wynika z załącznika graficznego do mpzp obszar ten obejmuje jedynie nieznaczny fragment części planu powyżej drogi 11KDD.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/150/21

Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

z dnia 11 marca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Miejskiej Górce
W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- **Dąbrocznia, obręb Miejska Górka.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Miejskiej Górce określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.

3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.

4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości,

b) wydatki z budżetu gminy,

c) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

2. Dopuszcza się udział innych niż Gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/150/21
Rady Miejskiej w Miejskiej Górce
z dnia 11 marca 2021 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- Dąbrocznia, gmina Miejska Górka

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXVII/202/2018 Rady Miejskiej w Miejskiej Górce z dnia 16 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dąbrocznia, obręb Miejska Górka.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 położony jest w północno - zachodniej części miasta Miejska Górka. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejska Górka teren ten oznaczony jest jako rejon o wielofunkcyjnym przeznaczeniu /m.in. usług centrotwórczych/ z preferencjami dla rozwoju funkcji mieszkaniowej/ strefa zainwestowania miejskiego/ oraz rejon o bardzo korzystnych warunkach dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej w części północnej i wschodniej z udziałem rzemiosła /strefa otwarta/.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale III ustalając na terenach 1-3MN możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale III - Ustalenia szczegółowe projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a)wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale II projektu uchwały ustalając rozwiązania zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochronę terenów sąsiadujących przed ewentualnym ponadnormatywnym oddziaływaniem powodowanym przez prowadzoną działalność;

b)Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono w rozdziale II projektu uchwały stosując rozwiązania odpływu wody mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach przyległych;

c)wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych - nie dotyczy;

d)wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych - Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak: DR-I.7151.70.2020;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale II §6 projektu uchwały;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono w rozdziale III - Ustalenia Szczegółowe.

7)prawo własności;

Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych.

*8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*Nie dotyczy.

9)potrzeby interesu publicznego;

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w §8.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale II §11 ustalając dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji publicznej.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale II - zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd do jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego planu wynika z analizy i oceny potrzeb inwestycyjnych. Uchwalenie przedmiotowego planu jest zatem uzasadniona w sensie ekonomicznym i społecznym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 11KDD-13KDD, oraz ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KP.

2)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 11KDD-13KDD oraz ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KP.

3)dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003 nr 166 poz. 1612), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -

przestrzennej;

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Lokalizacja terenów przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Miejska Górka.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno - prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejska Górka.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.