UCHWAŁA NR XLIII/251/22
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCE

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kobylińskiej, obręby Miejska Górka i Sobiałkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miejskiej Górce Nr XV/81/16z dnia 28września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kobylińskiej, obręby Miejska Górka i Sobiałkowo, Rada Miejska w Miejskiej Górce po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kobylińskiej, obręby Miejska Górka i Sobiałkowo" 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) rozstrzygnięcia 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 Nr3;

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

3. 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 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz tereny komunikacji. Sporządzenie planu wynika również z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724). Przedmiotem planu jest umożliwienie zainwestowania wyznaczonych w studium terenów zabudową mieszkaniową

§ 2. 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 (do 1,20m) realizację 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 formą wykorzystania terenu;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym**- przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;

6) **urządzeniach 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, i inne niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;

7) zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.

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

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

2) tereny zabudowy usługowej z możliwością wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;

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

4) tereny komunikacji publicznej - droga klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo-rowerowym, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**.

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 środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. 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.

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

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

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

5. 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 jednorodzinnej oraz na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-2MN**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe;

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 8,00m, 10,00m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

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) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25º-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;

   b) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m 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;

   c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

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

9) Możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50 m od granicy działki budowlanej.

10) Zasady podziału terenu na działki:

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

   b) charakterystyka działek:

      - powierzchnia minimalna600,00m^2,

      - linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.

11) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami:4KDP, 5KDD oraz 6KDD.

1. Dla terenów zabudowy usługowej z możliwością wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3U/MN**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa z wykluczeniem usług typu: składowanie opału itp.

2) Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 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 1,2.

5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.

6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 65%.

7) Charakterystyka - budynki usługowe oraz mieszkalne:

a) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25º-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;

b) wysokość: do 10,00 m;

8) Charakterystyka- budynki gospodarcze i garażowe:

a) geometria dachu - dowolna;

b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, w kalenicy do 7,00m;

c) usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50 m od granicy działki budowlanej;

9) Zasady podziału terenu na działki:

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

b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:

- powierzchnia minimalna 600,00m^2.

10) Dostępność komunikacyjna z terenów drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz z terenów drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

3. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDP**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym.

2) Przeznaczenie uzupełniające –zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) Lokalizacja zjazdów, parametry jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KDD i 6KDD**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

2) Przeznaczenie uzupełniające –zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.

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

a) 5KDD - 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6KDD - 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) Lokalizacja zjazdów, parametry jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji.

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

§ 8. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem jej charakteru.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

5. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych:

1) dla linii napowietrznych SN – 14.00m, po 7,00m po każdej ze stron od osi linii;

2) dla linii napowietrznych nn-0,4kV – 7,00m, po 3,50m po każdej ze stron od osi linii;

3) dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,50m – po 0,25m po każdej ze stron od osi linii; obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

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

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.

4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

5. Dla jednostek bilansowych, dla których nie określono zasad podziału nieruchomości w rozdziale III ustala się podział zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociągową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

1. 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) 4KDP - droga publiczna klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym,

b) 5KDD i 6KDD- droga publiczna klasy dojazdowej.

2) Powiązanie systemu komunikacji planu z układem zewnętrznym wyłącznie z drogą gminną.

3) Zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 36.

4) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN- w ilości nie mniejszej niż 2miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;

b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN- dla zabudowy mieszkaniowej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaż; 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni usługowej.

5) 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.

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

1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;

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

3) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;

b) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, rozbudowaną i przebudowywaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;

2) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych – w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;

4) dla istniejącej i planowanej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

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

1) ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej;

2) zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;

3) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, także poza tymi obszarami;

2) budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje z zachowaniem odpowiednich stref i odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;

3) zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;

5) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

6. Zasady **gospodarki odpadami**: Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. 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 2022r. poz. 503) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) przeznacza się grunty na cele nierolnicze zgodnie z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.602.275.2018 z dnia 15 listopada 2018 r., według specyfikacji zawartej w przedmiotowej Decyzji.

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

§ 14. 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 DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W REJONIE ULICY KOBYLIŃSKIEJ, OBRĘBY MIEJSKA GÓRKA I SOBIAŁKOWO

powiat: RAWICKI **woj.: WIELKOPOLSKIE** **RYSUNEK PLANU**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIII/251/22
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCE
z dnia 29 czerwca 2022r.

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

URBANISTYKA I ARCHITEKTURA
FIRMA "PROJEKT"

PROJEKTANT mgr inż. arch. Monika Pierożyńska-Semenków
upr. do proj. w planowaniu przestrzennym Nr Z-461/KW/317/2014

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/251/22

Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

z dnia 29 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kobylińskiej, w obrębie Miejskiej Górki i Sobiałkowa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)rozstrzyga się, co następuje:

Na podstawie Rozstrzygnięcia Burmistrza Miejskiej Górki załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Gostkowo, gmina Miejska Górka wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się co następuje:

Z powodu braku uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia, nie stwierdza się również konieczności ponawiania czynności, o których mowa w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/251/22

Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

z dnia 29 czerwca 2022 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 W REJONIE ULICY KOBYLIŃSKIEJ,W OBRĘBIE MIEJSKIEJ GÓRKI I SOBIAŁKOWA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 2022 r., poz. 559 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. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.

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 XLIII/251/22

Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Miejskiej Górce

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kobylińskiej,

obręby Miejska Górka i Sobiałkowo

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XV/81/16 Rady Miejskiej w Miejskiej Górce z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kobylińskiej, obręby Miejska Górka i Sobiałkowo.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 położony jest w środkowej części gminy Miejska Górka. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejska Górka teren ten oznaczony jest jako 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 1MN-2MN możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie 3U/MN możliwość sytuowania zabudowy usługowej z zabudową jednorodzinną.

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 §5 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;

c)Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych ustalono w rozdziale II projektu uchwały;

d)Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych - nie dotyczy;

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale II §5 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 oraz publicznych.

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 III §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 III §10 - 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.

<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:</u>

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 uzasadnione w sensie ekonomicznym i społecznym.

<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:</u>

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 - drogi klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDP oraz dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD i 6KDD.

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

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - drogi klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDP, dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD i 7KDD oraz ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KP.

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*.

W wyniku negatywnego uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 4 maja 2022 r. znak: O.PO.Z-3.438.45.2022.1.ep oraz konieczności zakończenia procedury planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej w terminie określonym w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych /Dz.U.2021.724 t.j. z dnia 2021.04.20/, postanowiono odstąpić od procedowania planu i w konsekwencji od uchwalenia aktu prawa miejscowego dla południowej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia 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.