

Uchwała Nr/..../22
Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie
z dnia2022r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Konary, gmina Miejska Górka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie Nr XXVI/140/17 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Konary, gmina Miejska Górka, Rada Miejska w Miejskiej Górcie 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 Górcie z dnia 28 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

- §1.** 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Konary, gmina 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) 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 Nr 3;
 - 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 jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Miejska Górka. Sporządzenie planu wynika 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 inwestowania na wyznaczonych terenach w zabudowę mieszkaniową.
- §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 linię zabudowy dopuszcza się do 1,20m realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym**-przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 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;
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny łąk, oznaczone na rysunku planu symbolem **PS**;
- 8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) tereny komunikacji publicznej - droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 10) tereny komunikacji publicznej - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 11) tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku symbolem **E**;

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 II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania:

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 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.
2. 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;
3. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, budynków inwentarskich i wiat oraz urządzeń infrastruktury technicznej w odległości 1,50m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5. 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. Ustala się konieczność zabezpieczenia wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z prowadzenia działalności rolniczej.
3. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/ - nie spełniających standardów emisji.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. 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 tj. na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U oraz na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo -usługowych, 102U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi).

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

1. Na terenie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) kościół parafialny p. w. Św. Michała Archanioła (nr rej. 388/Wlkp./A, decyzja z dn. 23.06.1969 r.);

2) Szkoła podstawowa (nr rej. 387/Wlkp./A, decyzja z dn. 30.03.1994 r.):

- budynek nr 56,
- budynek nr 58,
- pompa żeliwna.

W budynkach jednostkowo wpisanych do rejestru zabytków należy zachować:

- bryłę budynku,
- architektoniczny podział i wystrój elewacji,
- geometrię dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
- więźbę dachową,
- historyczny układ pomieszczeń,
- historyczną, zabytkową stolarkę okienną i drzwiową zewnętrzną i wewnętrzną).

Dopuszczalna jest jej wymiana jedynie w uzasadnionym przypadku np. z powodu złego stanu technicznego. W przypadku wymiany dany element należy odtworzyć zarówno w zakresie materiału (okna i drzwi drewniane) wymiarów, kształtu, wyglądu oraz profili.

Prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych.

Obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich bezpośrednim otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.

Zakres ich ochrony określają przepisy odrębne.

2. Na przedmiotowym obszarze położone są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) Zespół Kościoła Parafialnego p. w. Św. Michała Archaniola:

- kościół parafialny p. w. Św. Michała Archaniola (również w rejestrze zabytków) murowany 1512 r., zniszczony pożarem 1661 r., dobudowanie kruchty zachodniej 2 połowa XVII w., odrestaurowanie 1782 r., dobudowanie kruchty południowej XIX w., remont 1901 r.,
- dzwonnica drewniana XIX w.,
- ogrodzenie z kapliczką, murowane (kam.) XIX w.,
- plebania, murowana k. XIX w.,
- dom parafialny murowany k. XIX w.

2) Zespół szkolny:

- budynek nr 56 (również w rejestrze zabytków), murowany 1828 r.,
- budynek nr 58 (również w rejestrze zabytków), murowano - szachulcowy, ok. 1910 r.,
- pompa żeliwna (również w rejestrze zabytków), początek XX w.

3) Przedszkole, murowane początek XX w.

4) Zespół Fabryki Płótna:

- fabryka, dawny młyn parowy, murowany 1921 r., przebudowany i rozbudowany 1930 r.

W odniesieniu do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

1) Przedmiotem ochrony są:

- charakterystyczne bryły zachowanych budynków,
- rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał,
- historyczny wystrój elewacji.

2) Celem ochrony obiektów ujętych w ewidencji jest zachowanie ich tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych.

- 3) Rozbiórkę dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np. po potwierdzeniu złego stanu technicznego budynku, wykazania utraty przez niego wartości zabytkowych.
- 4) Zakres ich ochrony określają przepisy odrębne.
3. W odniesieniu do inwestycji budowlanych prowadzonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia: nowopowstające obiekty mieszkalne, jak gospodarcze, garażowe oraz usługowe powinny być dostosowane pod względem bryły, ukształtowania połaci dachowych, wystroju elewacji i zastosowanych materiałów do zabytkowej zabudowy.
4. Wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obszaru ze względu na sąsiedztwo historycznej zabudowy (obecność obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz kształtowanie nowej zabudowy powinny odbywać się w poszanowaniu elementów zabytkowych i w nawiązaniu do historycznego otoczenia. Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Teren objęty strefą ochrony archeologicznej - w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Konary st. 11 AZP 68-29/43 - ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-57MN**, 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; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00 m, 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 45%.
 - 7) Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°.
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 8,00m 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 8,00m;
 - 8) Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:

- a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 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 poprzez zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji;
- 9) Zasady podziału terenu na działki:
- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek: powierzchnia: min. 500 m².
- 10) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 120KDZ, 121KDZ, 122KDD-129KDD, 131KDD, 133KDW-140KDW oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **58MN/U** i **59MN/U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa; zieleń urządzonej, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 7,00m, 5,00m, 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 1,1.
 - 5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
 - 6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
 - 7) Charakterystyka - budynki mieszkalne oraz usługowe:
 - a) geometria dachu: stromy - o kącie nachylenia połąci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych 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.
 - 8) Charakterystyka - budynki gospodarcze i garażowe:
 - a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym /usługowym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 7,00m, maksymalna wysokość 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/ usługowymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji);
 - 9) Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek: powierzchnia: min. 800 m².

- 10) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 120KDZ, 122KDD, 123KDD, 127KDD.
3. Dla terenów zabudowy zagrodowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **60RM-99RM**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0m, 6,00m, 7,00m, 8,00m, 20,00m, 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) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych 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.
 - 8) Charakterystyka - budynki gospodarcze, garaż i inne obiekty związane z funkcją terenu:
 - a) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°.
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m w przypadku dachu stromego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - 9) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 120KDZ, 121KDZ, 122KDD-124KDD, 126KDD-131KDD, 132KDW, 133KDW oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.
4. Dla terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **100U/MN**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 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 20% całkowitej powierzchni działki.
 - 6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
 - 7) Charakterystyka - budynki usługowe oraz mieszkalne:
 - a) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;

- b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych 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.
 - 8) Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
 - a) geometria dachu: jak na budynku usługowym /mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - 9) Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:powierzchnia: min. 1000m².
 - 10) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 120KDZ oraz 121KDZ.
5. Dla terenów usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **101U-107U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym usługi sakralne (101U) oraz usługi oświaty (102U).
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; pojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 7,00m, 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 60%.
 - 7) Charakterystyka - budynki usługowe:
 - a) geometria dachu: dowolna za wyjątkiem dlaterenów jednostek bilansowych oznaczonych symbolami 101U i 102U, dla których dopuszczalne są dachy strome o kącie nachylenia połąci 25° -45°;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych 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.
 - 8) Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
 - a) geometria dachu: dowolna za wyjątkiem dla terenów jednostek bilansowych oznaczonych symbolami 101U i 102U, dla których dopuszczalne są dachy strome o kącie nachylenia połąci 25° -45°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - 9) Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:powierzchnia: min. 400m².

- 10) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 120KDZ, 121KDZ, 122KDD oraz 126KDD.
6. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **108R**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny użytkowania rolniczego.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) Zakaz realizacji zabudowy.
 - 4) Dostępność komunikacyjna z dróg przyległych do obszaru opracowania.
7. Dla terenów łąk, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **109PS** -**113PS** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren użytków rolnych - łąk i pastwisk.
 - 2) Zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami.
 - 3) Zakaz niszczenia zadrzewień, naturalnych zbiorowisk roślinnych.
 - 4) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 120KDZ, 123KDD oraz 128KDD.
8. Dla terenów wód powierzchniowych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **114WS-119WS** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe.
 - 2) Dopuszcza się:
 - a) przebudowę, modernizację;
 - b) lokalizację przejść i przejazdów;
 - c) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej.
 - 3) Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
 - 4) Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
9. Dla terenów komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **120KDZ** i **121KDZ** ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 120KDZ - min. 9,89m, max 29,11m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 121KDZ - min. 8,85m, max 13,95m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **122KDD-131KDD**, 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) 122KDD - min. 10,15m, max 15,70m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 123KDD - min. 4,80m, max 9,40m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 124KDD - min. 5,75m, max 14,20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 125KDD - min. 5,65m, max 9,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 126KDD - min. 11,50m, max 12,85m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 127KDD - min. 10,15m, max 12,05m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 128KDD - min. 6,00m, max 7,10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 129KDD - min. 7,63m, max 11,35m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) 130KDD - 6,20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) 131KDD - 5,45m, max 12,20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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.
11. Dla terenów komunikacji - droga wewnętrzna, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **132KDW-140KDW**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 132KDW - min. 6,80m, max 8,05m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 133KDW - min. 8,80m, max 9,90m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 134KDW - 138KDW - 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 139KDW - 4,11m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 140KDW - 6,50m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.
 - 6) Zakazuje się wprowadzenia płyt betonowych.
 - 7) Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
12. Dla terenów infrastruktury – elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **141E**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.

- 3) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
- 5) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 80%.
- 6) Charakterystyka zabudowy:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) maksymalna wysokość 5,00 m;
- 7) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostki bilansowej: 120KDZ.

§8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Obszar opracowania obejmuje koncesja nr 12/2021/Ł z dnia 31.11.2021 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Krotoszyn", ważna do dnia 30.11.2051 r., udzielona przez Ministra Klimatu i Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

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

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji, część terenów usług - jednostkę 101U oraz 102U.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§10. 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 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.

§11. 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.

§12. 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) KDZ - droga publiczna powiatowa klasy zbiorczej,
 - b) KDD- droga publiczna gminna klasy dojazdowej,
 - c) KDW- droga wewnętrzna.
 - 2) Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek i ustalenia planu;
 - 3) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami MN;
 - b) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy dla terenów oznaczonych symbolami MN/U;
 - c) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż dla terenów oznaczonych symbolami RM;
 - d) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej dla terenów oznaczonych symbolami U/MN;
 - e) w przypadku zabudowy usługowej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej.
 - 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 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:
 - 1) 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;
 - 2) 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.

6. 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.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- 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.

8. 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.

9. Zasady gospodarki **odpadami**:

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

Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE

§13. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§14. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) przeznaczają się grunty na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak: według specyfikacji zawartej Decyzji.

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

- §16.** 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.