

Uchwała Nr/.../20
Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie
z dnia2020r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Dąbrocznia, obręb Miejska Górką

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

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

- §1.** 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Dąbrocznia, obręb Miejska Górką” 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.
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 Górką. 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 linię 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 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) tereny usług sportu i rekreacji oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **US/U**;
 - 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 5) tereny wód powierzchniowych oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZP**;
 - 6) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 7) tereny komunikacji publicznej - droga publiczna gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 8) 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 II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu 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 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.
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 pyłących 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:
 - 1) część historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Miejska Górka, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.01.1990 r., nr rejestru 1161/A, wraz z częścią otoczenia zabytku, wyznaczonego w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, tj. obszarem z rozwidlenia dróg na Annopol i Rozstępniewo w kierunku na północno - zachodnią panoramę miasta.

2. Na obszarze planu położone są zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) plebania w zespole kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja, ul. Sikorskiego nr 1, murowana, z poł. XIX w.;
 - 2) dom nr 2 przy ul. Sportowej, ob. przedszkole, murowany, z 1882 r.Obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przedmiotem ochrony są:
 - charakterystyczne bryły zachowanych budynków;
 - rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał;
 - historyczny wystrój elewacji;
 - b) rozbiórkę dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np. po potwierdzeniu złego stanu technicznego budynku, wykazania utraty przez niego wartości zabytkowych.
3. 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 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-5MN**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń 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 i 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 dachówkopodobnego 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 stromeego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
 - c) 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: min. 18,00m.
 - 10) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 11KDD-14KDD oraz z terenów komunikacji publicznej będących w bezpośrednim sąsiedztwie planu.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6MN/U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zabudowa usługowa z wykluczeniem usług typu: składowanie opału itp.; obiekty gospodarcze i garażowe; zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; dojazdy, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 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 1,2.
 - 5) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
 - 6) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 65%.
 - 7) Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku usługowego, budynku mieszkalnego, gospodarczego oraz garażu i innych związanych z funkcją podstawowa i towarzyszącą terenu.
 - 8) Charakterystyka - budynki mieszkalne i usługowe:
 - a) wysokość: do 10,00 m;
 - b) geometria dachu - dwuspadowe lub wielospadowe o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym.

- 9) Charakterystyka- budynki gospodarcze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu oraz 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 we wspólnych granicach działek budowlanych;
 - 10) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: min 900,00m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00m.
 - 11) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 11KDD, 14KDD i 15KDD oraz z terenów komunikacji publicznej będących w bezpośrednim sąsiedztwie planu.
3. Dla terenów usług, usług, sportu i rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **7US/U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny usług sportu i rekreacji oraz usług;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu –budynki, obiekty małej gastronomii, handlu, plac zabaw, amfiteatr letni, obiekty gospodarcze, itp.; zieleni urządzonej, izolacyjnej, ochronnej, ozdobnej; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) Nieprzekraczalne linie 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 0,9.
 - 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
 - 6) Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
 - 7) Charakterystyka budynków:
 - a) wysokość: do 9,00 m;
 - b) geometria dachu - dwuspadowe lub wielospadowe o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym; dla budynków i obiektów do 5,00m wysokości dowolna.
 - 8) Nie ustala się nowych podziałów terenu.
 - 9) Dostępność komunikacyjna dotychczasowa z terenów dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.
4. 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) Zakaz podziału terenu na działki.
 - 5) Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 11KDD oraz dotychczasowa z terenów dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.
5. Dla terenów wód powierzchniowych oraz zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **9WS/ZP**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny wód powierzchniowych, zieleni urządzonej;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) Zakaz zabudowy.
 - 4) Dopuszcza się dla wód powierzchniowych:
 - a) lokalizację przejść i przejazdów,
 - b) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) Zakaz podziału terenu na działki.
 - 6) Dostępność komunikacyjna dotychczasowa z terenów dróg publicznych przyległych do terenu objętego opracowaniem.
6. 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 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.

7. Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **11KDD-15KDD**, 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-14KDD;
 - c) min. 5,00m, max 17,00m, zgodnie z rysunkiem planu, dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD;
 - 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.
8. 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 przestrzeń publiczną tereny komunikacji.
2. Przestrzeń publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjna, urzędowa i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

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

1. 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);
 - 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 wydzielanie 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-15KDD - 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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - w ilości nie mniejszej niż 2miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaż;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U - dla zabudowy mieszkaniowej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając

- w to garaż; 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej;
- c) dla terenów oznaczonych symbolem US/U - dla zabudowy usługowej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej.
- 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/, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone po wcześniejszym uzgodnieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:

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 zamkniętych 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 IV USTALENIA KOŃCOWE

§12. 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 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.) przeznaczają się grunty na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak: 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.