

Uchwała Nr VI/44/24
Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie
z dnia 21 listopada 2024 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - rejon ul. Rawickiej i ul. Fabrycznej w Miejskiej Górcie

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 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie Nr LII/292/23 z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - rejon ul. Rawickiej i ul. Fabrycznej w Miejskiej Górcie, Rada Miejska w Miejskiej Górcie 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 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 - rejon ul. Rawickiej i ul. Fabrycznej w Miejskiej Górcie.
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. Przedmiotem planu jest umożliwienie modernizacji i dalszego rozwoju obecnego zainwestowania terenu – Cukrowni Miejska Górka.
- §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;
- 7) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P**;
 - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.
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.
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, budowli 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 obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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.

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

1. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest Zespół Cukrowni Miejska Górka (Cukrownia; willa dyrektora; magazyn cukru; magazyn; magazyn cukru; pakownia; suszarnia; warsztat mechaniczny i kuźnia; komin; ogrodenie) ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków Gminy Miejska Górka.
2. W obszarze Zespołu Cukrowni Miejska Górka nakazuje się dostosować planowaną zabudowę do istniejącej zabudowy historycznej.
3. W obszarze zabudowy planowanej kształtować ją z poszanowaniem istniejącej zabudowy historycznej.

Rozdział III **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenów usług i produkcji, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** i **2U-P**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: produkcja przemysłowa, składy i magazyny, usługi. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
 - 2) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i modernizacji oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: 0,00 m i 5,00 m od linii rozgraniczających teren oraz ok. 8,00 m i 25,00 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 36, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) W granicach jednostki bilansowej oznaczonej symbolem 1U-P obiekty wysokościowe lokalizować w odległości równej wysokości tych obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 36.
 - 5) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację i/lub likwidację istniejących sztucznych zbiorników gospodarowania wodami technologicznymi.

- 6) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację i/lub likwidację biologicznej oczyszczalni ścieków.
 - 7) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,0.
 - 8) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
 - 9) Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 85%.
 - 10) Charakterystyka zabudowy:
 - a) geometria dachu: dowolna.
 - b) wysokość zabudowy do 30m,
 - dopuszcza się budowę kolejnego silosu o wysokości nie wyższej niż istniejący /w obszarze planu - maksymalnie dwa silosy o wysokości do 65m/;
 - wysokość komina do 85m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
 - d) możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.
 - 8) Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek: szerokość frontu działki 15,00m; powierzchnia: min. 1000 m²;
 - 9) Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostki bilansowej: 1KR oraz z terenów poza obszarem planu.
2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 planu nieznajduje się na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszarach osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych.

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

W planie nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§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: 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.
4. W przypadkach projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż 2,5 m dla linii kablowych SN, nn - należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

§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) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
 - 2) Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek i ustalenia planu.
 - 3) Oświetlenie terenów przyległych do drogi krajowej nr 36 należy projektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko oślnienia użytkowników tej drogi.
 - 4) Zapewnić 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 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno - usługowej oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000m² dla zabudowy magazynowej.

- 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 z zakresu dróg publicznych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji, do systemu gminnego kanalizacji;
 - 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do przemysłowej biologicznej oczyszczalni ścieków;
 - 4) dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe 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;
 - 5) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 6) 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 poprzez rozbudowę sieci gazowej;
 - 2) 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,
 - 4) dopuszcza się w strefach kontrolowanych budowę nowych sieci gazowych.

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 2024 r. poz. 1130) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miejskiej Górki.

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

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