

**Projekt**

z dnia 5 lipca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXVIII/.../2021  
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 8 lipca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej**

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. 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLVI/515/2018 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, Rada Miasta i Gminy Margonin stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, zatwierdzonej uchwałą nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 45°;
- 4) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7)  **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** – rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 3.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,**
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolem: **MN/U,**
  - c) zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **U,**
  - d) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US,**
  - e) lasów, oznaczone symbolem: **ZL,**
  - f) parkingu, oznaczone symbolami: **1KDP, 2KDP;**
- 2) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych – klasy zbiorczej, oznaczone symbolem: **KDZ,**
  - b) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,**
  - c) publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDxr, 2KDxr,**

d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.**

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §20,

b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

2) dopuszcza się:

a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

c) lokalizację dojazdów.

**§ 5. 1.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;

5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §21 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenu oznaczonego symbolem U:

- w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

- w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

d) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się w granicach stanowisk archeologicznych nr 9 i 10, ob. AZP 40-29/7,8, oznaczonych na rysunku planu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie stanowiska archeologicznego.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: ZL, US, KDZ, KDD, KDP, KDxr.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
- g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,

h) geometria dachu:

- dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połączenia dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §21 ust. 1 pkt 5 i 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §21 ust. 1 pkt 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: MN/U:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,8,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,0 m,
    - budynku usługowego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0m,
    - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
  - i) geometria dachu:
    - dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §21 ust. 1 pkt 5 i 6,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §21 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **U**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej;
  - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - d) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - i) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
  - j) geometria dachu: dach dowolny,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - l) dostęp do terenu zgodnie z §21 ust. 1 pkt 5 i 6,
  - m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §21 ust. 1 pkt 7 i 8.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji,
  - b) lokalizację usług nieuciążliwych do celów sportu i rekreacji,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,2;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 25,0m,
  - g) geometria dachu: dowolna,
  - h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
  - i) dostęp do terenu zgodnie z §21 ust. 1 pkt 5 i 6,
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §21 ust. 1 pkt 7 i 8.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych,
  - b) lokalizację wiat,
  - c) lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,
  - d) lokalizację urządzeń turystycznych;

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDP, 2KDP**:

- 1) ustala się:
- a) teren parkingu,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 10%,
  - d) dostęp do terenu zgodnie z §21 ust. 1 pkt 5 i 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDZ** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy zbiorczej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 12,0m,
- 3) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxr, 2KDxr** ustala się:

- 1) teren publicznej drogi pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 4,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
  - a) dla terenów 4KDW, 5KDW, 6KDW, nie mniej niż: 10,0m,
  - b) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 7KDW, nie mniej niż: 8,0m,
- 3) dla terenu 7KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie granic i sposobów 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 ustala się:

- 1) dla części obszaru, ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach GZWP nr 139 „Dolina kopalna Smogulec-Margonin” ochronę z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §9 pkt. 1 lit. j),
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §10 pkt. 1 lit. j),
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem: U zgodnie z §11 pkt. 1 lit. k);
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem: US zgodnie z §12 pkt. 1 lit. h);
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 20.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDZ – klasy zbiorczej

- b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) publiczne ciągi pieszo-rowerowe: KDxr;
  - 3) drogi wewnętrzne: KDW;
  - 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
  - 7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) 1 miejsce postojowe na terenie US;
  - 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 zgodnie z przepisami odrębnymi, na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.
    1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
      - 1) ustala się:
        - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
        - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
        - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
        - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
        - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
        - g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
        - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
        - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m<sup>2</sup>;
      - 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

**§ 22.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.



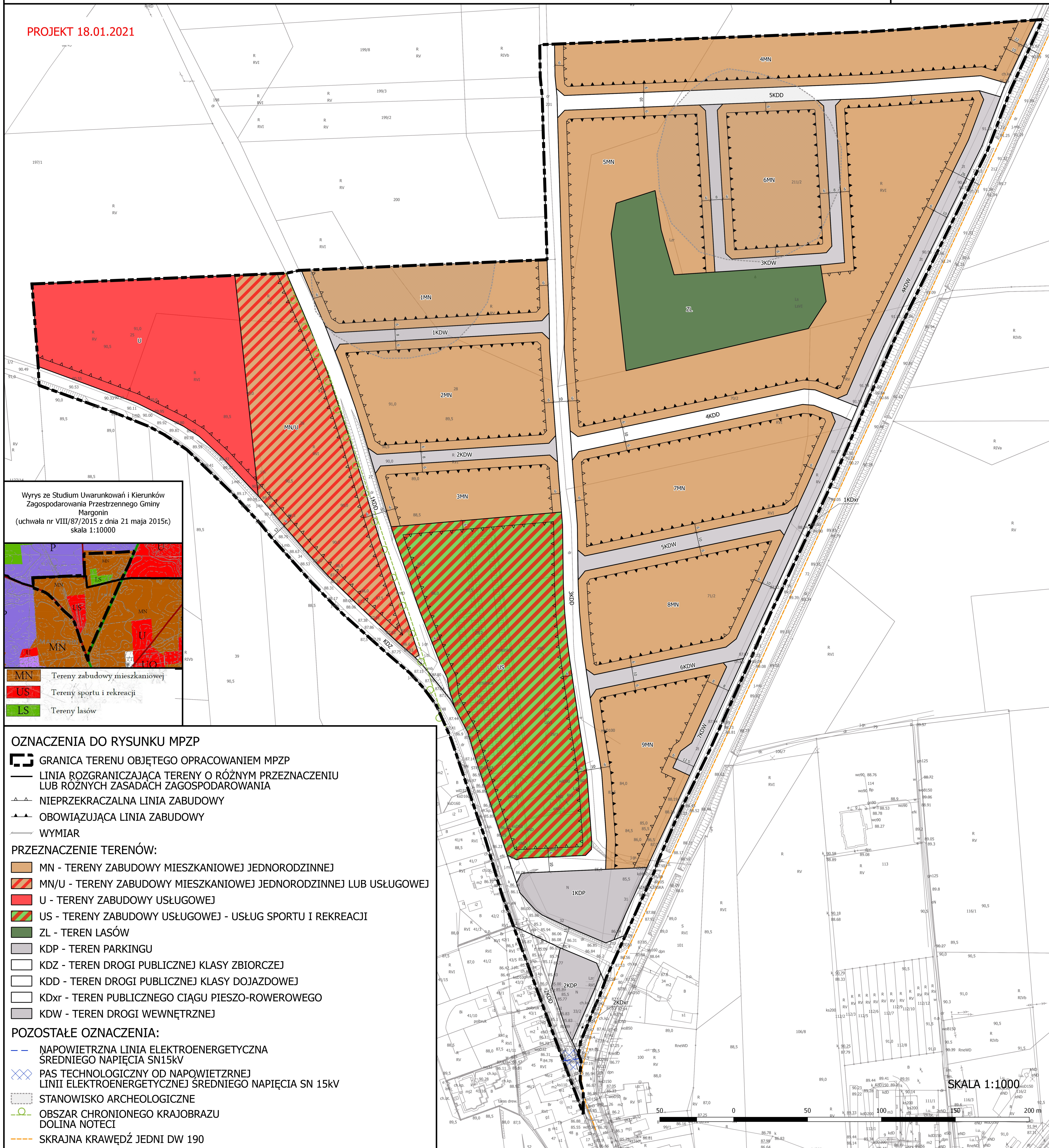
**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PROJEKT 18.01.2021



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Margonin (uchwała nr VIII/87/2015 z dnia 21 maja 2015r.) skala 1:10000

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej
US	Tereny sportu i rekreacji
LS	Tereny lasów

OZNACZENIA DO RYSUNKU MPZP

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZL - TEREN LASÓW
- KDP - TEREN PARKINGU
- KDZ - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDxr - TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NĄPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA NOTECI
- SKRAJNA KRAWĘDŹ JEDNI DW 190

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/.../2021  
Rady Miasta i Gminy Margonin  
z dnia 8 lipca 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej**

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

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r.. W dniu 8 lutego 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 3 marca 2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miasta i Gminy Margonin nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/.../2021

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 8 lipca 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

### **o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

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

#### **§ . 1**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada częściową rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

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

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach 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 XXVIII/.../2021

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 8 lipca 2021 r.

Zalacznik4.xml

**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

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,0 ha w granicach obrębu geodezyjnego miasto Margonin. Granice planu od południa, wschodu i zachodu wyznacza układ komunikacyjny: ul. Szamocińska (DW 190) i ul. Strzelecka). Natomiast od północy teren opracowania graniczy z polami uprawnymi. Teren opracowania to typowy, niezagospodarowany obszar podmiejski. Obejmuje przede wszystkim nieużytki, pola, łąki i zurbanizowane grunty niezabudowane. W centralnej części, przy ul. Strzeleckiej znajduje się strzelnica Bractwa Kurkowego, a dalej plac magazynowy. Jedyna zabudowa występuje w obrębie strzelnicy i jest to budynek dwukondygnacyjny, o wysokości ok. 8,5m z dachem spadzistym wielospadowym. Poza granicami opracowania, w kierunku Margonina, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o gęstym charakterze. Na północ od terenu opracowania występują grunty rolne. W granicach opracowania znajdują się dwa kompleksy leśne. Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin – uchwała nr XXIII/240/05 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 grudnia 2005 r.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XLVI/515/2018 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, (uchwała nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 r.), analizowany obszar oznaczony jest symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, US – tereny sportu i rekreacji, LS – tereny lasów.

4.Przedmiotowy plan miejscowy uzyskał zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Przedmiotowe grunty oznaczone są w planie symbolem US – teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji.

5.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Margonin stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.

6.Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej”,

-„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej”.

7.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 15 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 9 czerwca 2020 r.,

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 15 stycznia 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 25 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 8 lutego 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 3 marca 2021 r.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, w ustawowym terminie wpłynęło 12 pism od instytucji oraz 1 pismo od osoby fizycznej. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach stanowisk archeologicznych nr 9 i 10, ob. AZP 40-29/7,8, oznaczonych na rysunku planu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie stanowiska archeologicznego. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, jest przede wszystkim możliwość wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy, wykazanej na skutek przeprowadzonych analiz przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin, a także ustalenie pozostałych zasad zagospodarowania terenu umożliwiających realizację nowych inwestycji, zgodnych ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr XIX/237/2016 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 25 lutego 2016 r.

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej.” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.

13. Burmistrz Miasta i Gminy Margonin, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miasta i Gminy Margonin projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy przede wszystkim mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.