

**Projekt**

z dnia 14 września 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLIV //2022  
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 22 września 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin,  
w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 559 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr V/49/2019 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej, po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej, zwana dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 20 ha, położony w północno-centralnej części miasta Margonin, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 190, którego granice określone zostały na rysunku planu.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 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) rozstrzygnięcie 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych; dopuszcza się wysunięcie o nie więcej niż 1,0 m poza wyznaczone linie następujących elementów budynków: niezabudowanych schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, balkonów, wykuszów, zadaszeń nad wejściami, ociepleń ścian, gzymsów, okapów oraz innych elementów i detali architektonicznych. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, miejsc do parkowania dla samochodów, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;
- 2) obiekcie towarzyszącym – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą możliwość sytuowania obiektów budowlanych, na której nakazuje się sytuowanie ściany elewacji frontowej budynków, bez możliwości wysunięcia jakichkolwiek elementów tych budynków. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci

infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, miejsc do parkowania dla samochodów, dojść, dojazdów, ogrodzeń;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

**§ 4. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków jako zespół stanowisk nr 8;
- 7) granice strefy średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Margonin;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 139 „Dolina Kopalna Smogulec - Margonin”;
- 2) granice historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r.;
- 3) strefa ochronna ujęcia wody w Margoninie – bezpośrednia.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne, które stanowi oznaczenie informacyjne – linie wymiarowe w metrach].

**§ 5.** Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów: 1MW, 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów: 1MM ÷ 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu 1M/US/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub teren sportu i rekreacji, lub zabudowy usługowej;

- 4) dla terenu 1U – teren zabudowy usługowej;
- 5) dla terenów 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U – teren usług publicznych lub zabudowy usługowej;
- 6) dla terenu 1US/U – teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej;
- 7) dla terenów: 1KDD ÷ 3KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) dla terenów: 1KDW ÷ 7KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 9) dla terenu 1IW – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 10) dla terenu 1IE – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) dla terenu 1ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, poza budynkami i urządzeniami z nimi związanymi, realizowanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się: obiekty towarzyszące, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

3. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu, pod warunkiem, że jest ona zgodna z ustaleniami uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) dla terenu 1M/US/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) dla terenu 1UP/U jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenu 1US/U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszarów położonych w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r. obowiązuje następujące zasady:

- 1) zachowanie i ochrona w niezmiennym kształcie rozplanowaniu ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, podziałów gruntów, linii zabudowy;

- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać architekturą, bryłą, gabarytami i proporcjami wysokościowymi oraz wysokością i kształtem dachu do istniejącej historycznej zabudowy, o której mowa w ust. 3;
- 3) wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom położony przy ul. Szamocińskiej nr 34 [1];
- 2) dom przy ul. Szamocińskiej nr 26 [2];
- 3) dom przy ul. Szamocińskiej nr 22 [3];
- 4) dom przy ul. Szamocińskiej nr 14 [4];
- 5) dom przy ul. Szamocińskiej nr 8 [5];
- 6) dom przy ul. Szamocińskiej nr 6 [6];
- 7) dom przy ul. Szamocińskiej nr 4 [7];
- 8) dom przy ul. Polnej nr 3 [8];
- 9) posterunek policji przy ul. Kościelnej nr 14 [9].  
*W nawiasie kwadratowym podano liczbę porządkową zabytku w granicach obszaru objętego planem*

4. Dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 3, obowiązuje następujące zasady:

- 1) zachowanie wyglądu i wystroju elewacji poprzez zachowanie detali architektonicznych oraz wymiarów i wykroju otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) zachowanie istniejących wysokości i kształtu dachu;
- 3) zachowanie bryły i gabarytów obiektu;
- 4) zakaz docieplania elewacji ceglanych i mających detal architektoniczny.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków:

- 1) stan. 14, obszar AZP 40-29/20 [A1];
- 2) stan. 15, obszar AZP 40-29/21 [A2].

6. Dla strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków jako zespół stanowisk nr 8 na obszarach położonych w granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 5, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

7. Na obszarach położonych w granicach strefy średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Margonin obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

**§ 10. 1.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenów KDD zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dla terenów: UP/U, 1US/U, 1ZP dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.

**§ 11. 1.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów: UP/U, 1US/U, 1M/US/U, 1ZP.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku przy granicy działki pod warunkiem, że będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na działce sąsiedniej;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w zabudowy wielorodzinnej,
  - b) 2 stanowiska na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
  - c) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - d) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oświatowych,
  - e) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych ze sportem i rekreacją,
  - f) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej, które nie zostały wymienione w lit. d, e;
- 3) dla terenów MW, 1M/US/U, UP/U, 1US/U, 1U obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 2; w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w formie: placu postojowego, wiaty, samodzielnego obiektu budowlanego, część innego obiektu budowlanego.

**§ 13. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dla obszarów, o których mowa w ust. 2, ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 139 „Dolina Kopalna Smogulec - Margonin”;
- 2) granice historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r.;
- 3) strefa ochronna ujęcia wody w Margoninie – bezpośrednia.

**§ 14. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2–7, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

2. Dla terenów MW dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

3. Dla terenu 1M/US/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

4. Dla terenów: MN, 1M/US/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

5. Dla terenów: MN, 1M/US/U, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

6. Dla terenów: MN, 1M/US/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

7. Ustalenia, o których mowa w ust. 1–6, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

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

1) dla systemu komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: KDD, KDW oraz drogi wojewódzkiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: KDD, 5KDW, 7KDW,
- c) dopuszczenie powiązania drogi 1KDD z drogą wojewódzką (położoną poza granicami obszaru objętego planem) w formie skrzyżowania poprzez rozbudowę lub przebudowę istniejącego włączenia na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszy lub pieszo-rowerowy, lub dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, lub zagospodarowanie w obrębie własnej działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych,
- g) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

h) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

**§ 16. 1.** W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W odniesieniu do działek, stanowiących w dniu uchwalenia planu własność Gminy Margonin, obowiązują stawka procentowa w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 17. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych oraz do 20 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,0.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

4. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 18. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MN ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 19. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1M/US/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m, przy czym dla obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się wysokość do 15 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,5.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej.

3. Dopuszcza się realizację obiektów sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy budynków przeznaczonych pod te funkcje nie przekroczy 50% powierzchni całkowitej zabudowy, liczonej w odniesieniu do całego terenu, przy uwzględnieniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 5.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 3) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

6. Ustalenia ust. 4 i 5 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 20.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 9 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 21.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1UP/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym budynku mieszkalnym, w tym prowadzenie robót budowlanych, na zasadach określonych w ust. 1.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej..

**§ 22.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: 2UP/U, 3UP/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 23.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1US/U ustala się:



- 1) wysokość zabudowy do 15 m, przy czym dla zabudowy usługowej wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,5.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IIW ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnych oraz do 6 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

**§ 25.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IIE ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m;
- 2) dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

**§ 26.** Dla terenów KDD ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** Dla terenów KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IZP ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,3.

2. Dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak zaplecze sanitarne.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

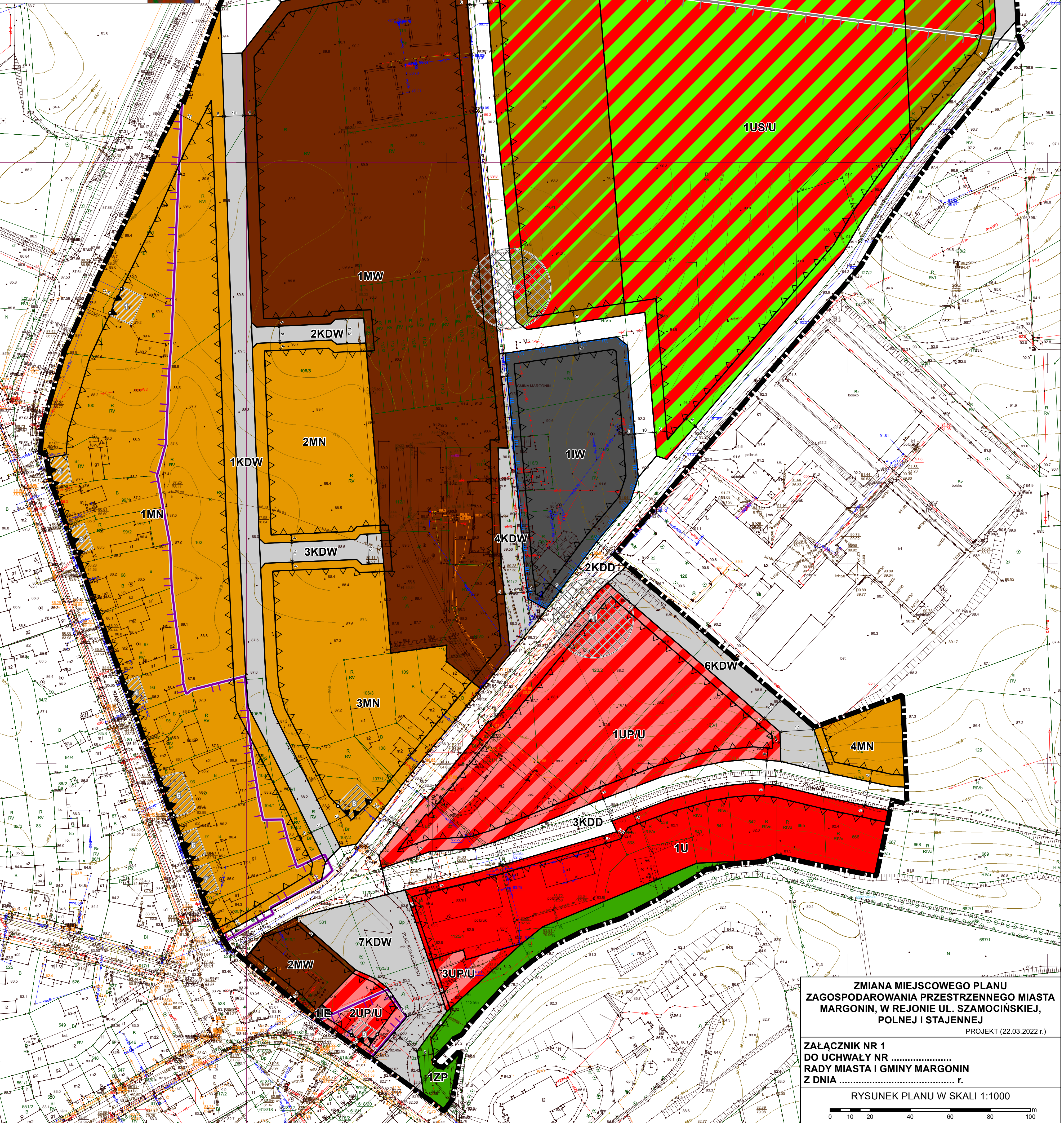


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARGONIN, W REJONIE UL. SZAMOCIŃSKIEJ, POLNEJ I STAJENNEJ

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MARGONIN  
SKALA 1:10 000



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
MARGONIN, W REJONIE UL. SZAMOCIŃSKIEJ,  
POLNEJ I STAJENNEJ**  
PROJEKT (22.03.2022 r.)

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN  
Z DNIA ..... r.**

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

■ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE

**1MW** SYMBOLE TERENÓW

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MUS/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB TEREN SPORTU I REKREACJI, LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP/U** TEREN USŁUG PUBLICZNYCH LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US/U** TEREN SPORTU I REKREACJI LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- W** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ▲ ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

- ▲ ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ ORAZ GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ▲ GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ ORAZ GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW JAKO ZESPÓŁ STANOWISK NR 8
- ▲ GRANICE STREFY ŚREDNIOWIECZNYCH I NOWOŻYTNYCH NAWARSTWIEN KULTUROWYCH MIASTA MARGONIN
- ▲ **OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- ▲ OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 139 „DOLINA KOPALNA SMOGULEC - MARGONIN”
- ▲ GRANICE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA MARGONIN WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NUMEREM REJESTRU 695/WLK/P/A DECYZJĄ Z DNIA 07.08.2008 R.
- ▲ STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY W MARGONINIE - BEZPOŚREDNIA
- ▲ **OZNACZENIE INFORMACYJNE:**
- ▲ LINIE WYMIAROWE W METRACH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV //2022

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 22 września 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej nie została złożona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miasta i Gminy Margonin nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych.

**rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) 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. Realizacje 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 XLIV //2022

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 22 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenie projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr V/49/2019 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3

- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin”, zwanego dalej projektem Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym projekt Studium określa następujące przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz tereny zabudowy usługowej (U).

Dla terenów MN ustalono:

- dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz możliwość ich łączenia na zasadach określonych w planie miejscowym,

- jako funkcję uzupełniająca dopuszczono funkcję usługową (za zasadach jak dla terenów U), z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- udział funkcji uzupełniającej w granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi nie może przekraczać 50%. Funkcję usługową można realizować jako budynki o funkcji mieszanej (udział powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcję dopuszczalną nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku) lub jako budynki o funkcjach rozdzielnych (powierzchnia zabudowy budynków przeznaczonych pod funkcję usługową nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni zabudowy w granicach terenu;

- w granicach terenów o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się realizację innego zagospodarowania oraz innych rodzajów zabudowy, stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej oraz funkcji uzupełniającej (tj. takich obiektów jak budynki gospodarcze, parkingi, budynki garażowe i inne) pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie rodziła konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w graniach terenów zabudowy mieszkaniowej oraz w graniach terenów przylegających;

- wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów.

Dla terenów U ustalono:

- realizację związanych z działalnością usługową, w tym dopuszcza się realizację m.in.: obiektów sakralnych, urzędów administracji publicznej i samorządowej, szkół, obiektów związanych z realizacją usług kultury i rekreacji, obiektów związanych z obsługą komunikacji i transportu, obiektów handlowych o powierzchni do 2000,0 m<sup>2</sup>;

- dopuszcza się realizację zagospodarowania i obiektów stanowiących uzupełnienie względem funkcji podstawowej terenu, pod warunkiem, że nie będzie to rodziło konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w granicach terenów zabudowy usługowej oraz w granicach terenów przylegających;

- wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów.

Dla ww. terenów Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: wysokość zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy wielorodzinnej do 20 m i 5 kondygnacji nadziemnych, dla budynków usługowych realizowanych w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość zgodną z parametrami zabudowy jednorodzinnej i analogicznie dla budynków usługowych realizowanych w rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokość zgodną z parametrami zabudowy wielorodzinnej.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 20 ha, zlokalizowany w północnocentralnej części miasta, na wschód od ulicy Szamocińskiej (droga wojewódzka nr 193), w rejonie ulicy Polnej i Stajennej. Obszar opracowania stanowią tereny zagospodarowane i w części zabudowane. W granicach planu zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie ustaleń planistycznych w postaci warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy (mieszkaniowej oraz usługowej, w tym usług publicznych oraz sportu i rekreacji) wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz teren zieleni wzdłuż rzeki Margoninki. Projektowane dominujące przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest zgodne z kierunkami rozwoju określonymi dla tego rejonu miasta.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w w ustaleniach ogólnych uchwały;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały ;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami projektu Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedyne w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – Projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej. W Projekcie planu wyznaczono drogi publiczne i wewnętrzne zapewniające ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 29.05.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 19.06.2020 r.) nie wpłynął żaden wniosek;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu będą sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ustalenia Projektu planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu.

Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta.

Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.



Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu, kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr XIX/237/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta i Gminy Margonin przyjęła przygotowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin analizę aktualności studium i planów miejscowych. Zgodnie z jej ustaleniami rekomendowane jest zwiększenie środków finansowych w budżecie gminy Margonin na działania związane z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz sukcesywne wyznaczanie terenów do objęcia procedurami planów miejscowych. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu jest zgodne z ustaleniami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy. Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 29.05.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 19.06.2020 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami projektu Studium.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego. Projekt planu wyznacza teren przeznaczony pod zabudowę, w ramach, którego lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, terenu sportu i rekreacji oraz tereny infrastruktury technicznej. Poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczone zostały tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej lub terenu sportu i rekreacji, lub zabudowy usługowej (1M/US/U), zabudowy

usługowej (1U), usług publicznych lub zabudowy usługowej (U/UP); teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej (1US/U), drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), drogi wewnętrznej (KDW), teren infrastruktury technicznej – wodociągi (1IW), teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (1IE), teren zieleni urządzonej (1ZP). W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania

krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej. Ponadto ustalono zakaz lokalizacji działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wprowadzono zasady ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów KDD ustalono zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, a dla terenów UP/U, 1US/U, 1ZP dopuszczono realizację tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów KDD oraz dopuszczono lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów: UP/U, 1US/U, 1M/US/U, 1ZP. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczono sytuowanie budynku przy granicy działki pod warunkiem, że będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na działce sąsiedniej oraz ustalono zasady realizacji miejsc postojowych. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono:

obszar położony w granicach Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) Nr 139 „Dolina Kopalna Smogulec - Margonin”, obszar położony w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r. oraz bezpośrednią strefę ochronną ujęcia wody w Margoninie. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dla działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono obsługę komunikacyjną i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszczono realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

## 7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.