

Projekt

z dnia 17 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVI/.../2018
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - działki nr ewid. 898/1 i 898/2, obręb geodezyjny Margonin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) Rada Miasta i Gminy Margonin, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - działek nr ewid. 898/1 i 898/2, obręb geodezyjny Margonin.

2. Zmianą planu miejscowego obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 0,0930 ha, zlokalizowany w powiecie chodzieskim, w gminie Margonin, w obrębie geodezyjnym Margonin, położony w rejonie Rynku.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawiono na rysunku zmiany planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, zatytułowany „Zamiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - działek nr ewid. 898/1 i 898/2, obręb geodezyjny Margonin”, opracowany w skali 1: 500 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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.

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu miejscowego wynika z uchwały Nr XXXV/425/2017 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 7 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - działka 898/1, 898/2 obręb miasto Margonin.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;
- 3) funkcji terenu - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia terenu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;

- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. 1. Do ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, określone na załączniku nr 1, o którym mowa wyżej, stanowią treść informacyjną.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze zmiany planu, jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U/MN.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku zmiany planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1 Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,6 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 1,5 m od osi linii elektroenergetycznych nN,
- 3) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1 i 2, w porozumieniu z gestorem sieci,
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1 i 2.

1. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów zmiany planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń zmiany planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Działalność prowadzona na obszarze objętym zmianą planu nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 13. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 15. Z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. W granicach terenu objętego zmianą planu miejscowego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której ochroną konserwatorską obejmuje się średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe miasta Margonin.

2. Na terenie strefy konserwatorskiej dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej na zasadach określonych w zmianie planu miejscowego oraz określa się wymóg prowadzenia prac archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych.

§ 17. 1. Teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach historycznego założenia urbanistycznego miasta Margonin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 695/Wlkp/A decyzją WWKZ z dnia 07.08.2008 r.,

2. Wszelkie roboty budowlane na tym obszarze wymagają pozwolenia właściwego organu, odpowiedzialnego za ochronę zabytków.

3. W granicach historycznego założenia urbanistycznego miasta Margonin, którego granice wskazano na załączniku graficznym zmiany planu, obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w tym m.in. gabarytów wysokościowych zabudowy, wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej.

§ 18. 1. Budynek zlokalizowany na działce nr ewid. 898/1, położony bezpośrednio w głównej pierzei rynku, wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

2. Obowiązuje nakaz zachowania bez zmian budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w zakresie bryły, gabarytów, historycznej kompozycji elewacji, historycznego podziału stolarki okiennej i drzwiowej oraz historycznego pokrycia i kształtu dachu.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Nie ustala się

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej (U/MN):

- 1) ustala się realizację budynków usługowych lub mieszkalnych lub budynków usługowo-mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków pełniących wyłącznie jedną funkcję oraz budynków o funkcji mieszanej, w dowolnych proporcjach;
- 3) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych lub budynków łączących ww. funkcje;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie połaci dachów w formie tarasów, z zachowaniem przepisów szczegółowych.

§ 21. Dla budynków garażowych, gospodarczych i budynków łączących ww. funkcje ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 22. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,70;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,24.

§ 23. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 23%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 95%.

§ 24. Dla działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 1%.

§ 25. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 26. 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na trzech zatrudnionych pracowników.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym do bilansu miejsc postojowych można wliczyć 1 miejsce postojowe zrealizowane w garażu.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

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

§ 27. Teren objęty zmianą planu, położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 – „Dolina kopalna Smogulec-Margonin” – nakazuje się zabezpieczanie miejsc prowadzenia robót budowlanych przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 28. Ustala się zachowanie istniejącego podziału geodezyjnego, stanowiącego element historycznego założenia urbanistycznego miasta Margonin.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 29. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicach sąsiednich działek budowlanych.

§ 30. Z zastrzeżeniem § 18 ust. 2, dopuszcza się zachowanie budynków istniejących na obszarze objętym zmianą planu oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w zmianie planu i w przepisach odrębnych.

§ 31. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym zmianą planu przy zachowaniu istniejących gabarytów i sposobu ich usytuowania.

§ 32. Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i umieszczenie ich w postaci podziemnej infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych.

§ 33. Wszelkie projektowane na obszarach objętych zmianą planu obiekty budowlane o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać jednostkom odpowiedzialnym za lotnictwo wojskowe przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 34. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 190 oraz poprzez działki oznaczone numerami ewid.: 913, 897/2 i 897/1.

§ 35. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego zmianą planu w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń zmiany planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe i przemysłowe:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) ścieki przemysłowe należy podczyścić do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;

2) wody opadowe lub roztopowe:

a) do sieci kanalizacji deszczowej;

b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości;

c) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zneutralizować przed ich odprowadzeniem;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze zmiany planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

6) ciepło do celów technologicznych: zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takiej jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno), ponadto dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się

Rozdział 13.

Stawki procentowe

§ 36. W odniesieniu do działek stanowiących w dniu uchwalenia planu własność Gminy Margonin ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w wysokości 0%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

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



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - działki nr ewid. 898/1 i 898/2, obręb geodezyjny Margonin

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

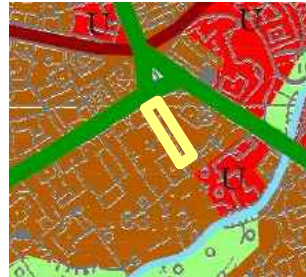
Skala: 1:500

Województwo: wielkopolskie
Powiat: chodzieski
Gmina: MARGONIN - MIASTO
Obręb: MIASTO MARGONIN
Działka: 898/1, 898/2
Arkusze: 6.190.13.18.3.1
Stan na dzień: _____
Dz. zam.: GN.6642.1.327.2017

Wykorzystanie niniejszej mapy niezgodnie z warunkami licencji podlega karze pieniężnej.
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie elementów sieci uzbrojenia terenu. Mapa może przedstawiać obiekty stanowiące treść mapy zasadniczej, które nie zostały określone z wymaganą dokładnością pomiaru, a także granice nieruchomości, które nie zostały ustalone geodezyjnie w terenie.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin



 Teren objęty zmianą planu miejscowego

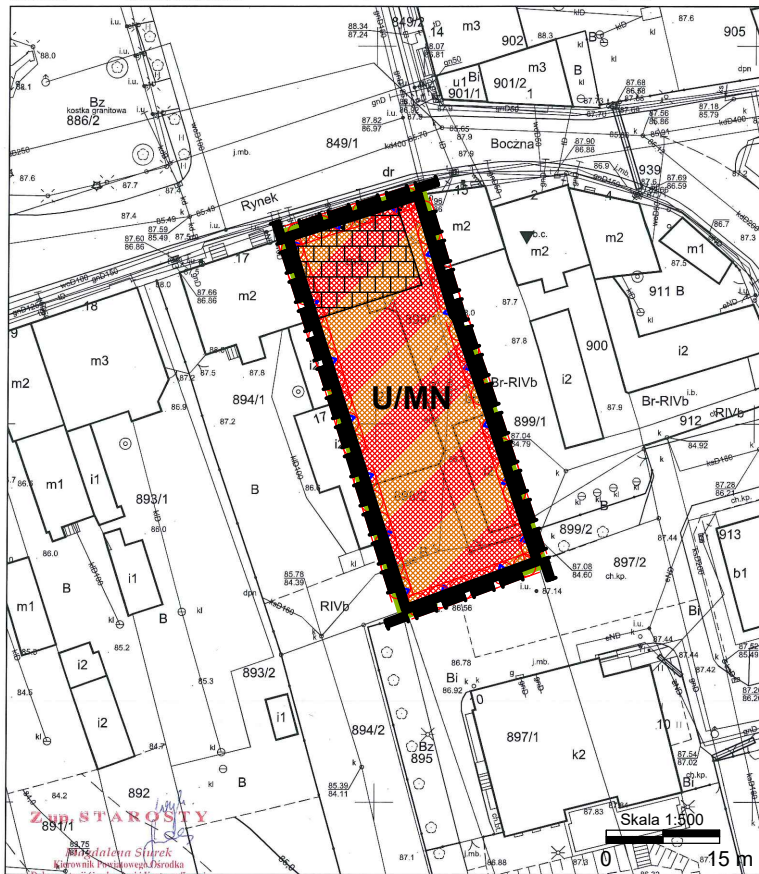
OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

-  Granica obszaru objętego zmianą planu
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  U/MN Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
-  Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

TREŚĆ INFORMACYJNA ZMIANY PLANU

-  Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 139 - Dolina kopalna Smogulec-Margonin
-  Granica historycznego założenia urbanistycznego miasta Margonin, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 695/Wlkp/A decyzją WVKZ z dnia 07.08.2008 r.
-  Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków



Załącznik nr 1
do uchwały Nr ____/____/2018
Rady Miasta i Gminy w Margoninie
z dnia ____ 2018 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/.../2018

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 24 maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin – działki nr
ewid. 898/1 i 898/2, obręb geodezyjny Margonin**

Zgodnie z art. 17 ust. pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin – działki nr ewid. 898/1 i 898/2, obręb geodezyjny Margonin został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.03.2018 r. do 04.04.2018 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do protokołu.

W dniu 04.04.2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. W toku dyskusji wniesiono dwie uwagi do protokołu. Uwagi dotyczyły likwidacji zapisów ustalających wysokość poziomu posadzki parteru oraz konieczności korekty definicji powierzchni całkowitej zabudowy – uwagi zostały uwzględnione.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 20.04.2018 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta i Gminy Margonin nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/.../2018

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 24 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w centralnej części miasta Margonin, przy ul. Rynek nr 16 (południowa pierzeja zabudowy „Rynku w Margoninie”. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 931m². Przedmiotem zmiany ww. planu miejscowego jest przystosowanie polityki przestrzennej gminy do zmieniających się potrzeb społeczno-gospodarczych gminy. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowo - mieszkalnej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze zmianami) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.

Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju terenów m.in.: jako teren zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.

Ustalenia zmiany miejscowego planu miasta Margonin - działka 898/1, 898/2 obręb miasto Margonin, realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności zmiana planu miejscowego uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXIII/240/05 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 43, poz. 1114 z dnia 3 kwietnia 2006 roku).

Przedmiotowy plan miejscowy w znacznej części stanowi kontynuację zapisów ww. uchwał lub wynika z obowiązujących ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy m.in.: Rozdziału 3 pn. „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” i Rozdziale 4 pn. „Zasady kształtowania krajobrazu” uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) spełniają zapisy m.in.: Rozdziału 5 pn. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uchwały.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg, wód powierzchniowych, łąk, lasów i zieleni izolacyjnej natomiast pozostały obszar to grunty prywatne przeznaczone pod działalność gospodarczą. Tak skonstruowane zapisy planu i przeznaczenie terenów pod omawianą funkcję powoduje w konsekwencji znaczący wzrost podatku od nieruchomości oraz po realizacji zabudowy również podatku od powierzchni użytkowej.

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych lub w ich sąsiedztwie.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 10/10/2017r. – 13/11/2017r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 12/03/2018r.-04/04/2018r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.margonin.pl.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi wraz z układem komunikacyjnym oraz zabudową mieszkaniową uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ze względu na charakter miejscowości (brak lokalnego transportu zbiorowego) obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa, w tym ciężarowa. Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają i umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Margonin, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/391/2014 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy w związku ze wzrostem podatku od nieruchomości i powierzchni użytkowej budynków. Nie przewiduje się wpływu uchwalenia planu miejscowego na finanse szczebla powiatowego, wojewódzkiego i krajowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Miasta i Gminy Margonin podjęła Uchwałę XXXV/425/2017 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 7 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - działka 898/1, 898/2 obręb miasto Margonin inicjującą opracowanie miejscowego planu. Burmistrz Miasta i Gminy Margonin przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz Miasta i Gminy Margonin ogłosił w lokalnym tygodniku „Chodzieżanin”, na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Margonin, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 9 października 2017 roku zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 9 października 2017 roku wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

4) rozpatrzył w wymaganym terminie wnioski, o których mowa w pkt. 1;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

7) dnia 12/2/2018r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

w gminie Margonin;

8)w dniu 15/2/2018r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

9)w dniu 31/1/2018r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

10)w dniach od 15/1/2018 – 19/2/2018r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

11)w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;

12)w dniach od 12/03/2018r.-04/04/2018r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w lokalnej prasie (Tygodnik „Chodzieżanin”), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

13)w dniu 4/4/2018r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

14)Burmistrz Miasta i Gminy Margonin rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu (brak uwag do planu);

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko mówi, że zakres prognozy oddziaływania na środowisko powinien przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w projekcie planu (w szczególności w odniesieniu do obszarów Natura 2000, które na tym obszarze nie występują). Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miasta i Gminy w Margoninie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Margonin miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie trwają prace związane z opracowaniem bilansu terenów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.