

Projekt

z dnia 18 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1875, zm. poz. 2232.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566.) Rada Miasta i Gminy w Margoninie, 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, w rejonie ul. Kościuszki.

2. Zmianą planu miejscowego obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 45,8 ha, zlokalizowany w powiecie chodzieskim, w gminie Margonin, w obrębie geodezyjnym Margonin, położony w rejonie ul. Kościuszki.

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, w rejonie ul. Kościuszki”, opracowany w skali 1: 1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w Margoninie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w Margoninie 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 XVIII/224/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki.

§ 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 nadwieszeń, 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 (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych);
- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) tereny zabudowy usługowej;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 9) teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 10) teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) tereny rolnicze;
- 12) teren zabudowy zagrodowej;
- 13) teren drogi publicznej o klasie drogi głównej;
- 14) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
- 15) tereny dróg wewnętrznych;
- 16) teren infrastruktury technicznej;
- 17) tereny zieleni ochronnej;
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane 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 ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MW i 2MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1U, 2U i 3U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U;
- 5) teren zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1P;
- 6) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1P/U;
- 7) teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1RPP;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1R, 2R i 3R;
- 9) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1RM;
- 10) teren drogi publicznej o klasie drogi głównej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDG;
- 11) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW i 11KDW;
- 13) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1TT;
- 14) tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1ZO i 2ZO;
- 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1WS i 2WS.

§ 7. Linie rozgraniczające 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. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

2. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 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.

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

§ 11. 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 wykracaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń zmiany planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

§ 13. Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania oraz wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy zagrodowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej, określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz dla terenów zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określonych w przepisach odrębnych.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są w południowej części na terenie 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, obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nakaz zachowania bez zmian historycznego rozplanowania przestrzennego w zakresie istniejącego układu i linii zabudowy, komunikacji wewnętrznej, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, podziału terenu oraz kompozycji zieleni,
- 2) obowiązuje nakaz harmonizowania nowej zabudowy pod względem gabarytu, architektury i charakteru z istniejącą zabudową zabytkową i wkomponowania w historyczny układ przestrzenny,
- 3) realizowanie prac remontowych, adaptacyjnych obiektów zabytkowych oraz zmian w zagospodarowaniu i sposobie użytkowania obiektu wraz z otoczeniem, tylko na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 15,0 m od osi linii elektroenergetycznych 110 kV,
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 10,0 m od osi linii elektroenergetycznych 20 kV,
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,6 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 4) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 1,5 m od osi linii elektroenergetycznych nN,
- 5) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 2,0 m od wód powierzchniowych śródlądowych oraz od urządzeń wodnych,
- 6) wzdłuż rzeki Margoninki należy pozostawić pas szerokości co najmniej 4,0 m wolny od zabudowy, trwałych ogrodzeń, nasadzeń drzew i krzewów,
- 7) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-4, w porozumieniu z gestorem sieci,
- 8) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-4.

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

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

Rozdział 5.

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

§ 18. 1. Ze względu na lokalizację terenów objętych zmianą planu w strefie ochrony stanowisk archeologicznych nr 20 i 21 (AZP 40-29/28, 29) ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowych terenów a wymagających prac ziemnych innych niż prace polegające na uprawie roli.

2. W uzasadnionym przypadku ustala się nakaz wstrzymania prac ziemnych oraz nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

3. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

4. Obowiązuje nakaz zachowania bez zmian wszystkich obiektów zabytkowych w zakresie ich gabarytów, wystroju i detalu architektonicznego.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. Nakazuje się realizację oświetlenia ulic i placów wokół obiektów użyteczności publicznej.

§ 20. W zakresie dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie terenów ulic, ciągów pieszych oraz ogólnodostępnych placów zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, twardą i stabilną;
- 2) na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone – wtopione na całej długości przejścia, w sposób umożliwiający korzystanie osobom poruszającym się na wózkach;
- 4) przejścia z sygnalizacją świetlną należy wyposażać w sygnalizację dźwiękową oraz pas nawierzchni o wyróżniającej się strukturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 5) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomiernie, w sposób niepowodujący oślepienia;
- 6) latarnie lokalizować w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami 3MN i 11MN dopuszcza się realizację dojazdów.

§ 22. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 23. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,40.

§ 25. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 35%.

§ 26. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 27. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW i 2MW):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się realizację dojazdów.

§ 28. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 20,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 29. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 3,00.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50%.

§ 32. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 33. 1. Na terenach zabudowy usługowej (1U, 2U i 3U):

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 30,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem 3U dopuszcza się realizację dojazdów.

§ 34. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

§ 35. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,50.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50%.

§ 38. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 39. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych i usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych;
- 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 oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 40. Dla budynków mieszkalnych i usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 41. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 42. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,80.

§ 43. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60%.

§ 44. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem od 1MN/U do 4MN/U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%.

§ 45. Na terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (1P):

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 30,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 46. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 25,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 47. Dla budynków garażowych, gospodarczych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 48. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 49. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,40.

§ 50. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolami 1P ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 51. Dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 52. Na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej (1P/U):

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację budynków pełniących wyłącznie jedną funkcję oraz budynków o funkcji mieszanej, w dowolnych proporcjach;
- 4) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 5) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 30,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 53. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 25,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 54. Dla budynków garażowych, gospodarczych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 55. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 56. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1P/U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,40.

§ 57. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolami 1P/U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 58. Dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1P/U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 59. Na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (1RPP):

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów związanych z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji, w tym budynków inwentarskich;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 30,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów.

§ 60. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RPP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 25,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 61. Dla budynków garażowych, gospodarczych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RPP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 62. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RPP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 63. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RPP ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,40.

§ 64. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolami 1RPP ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 65. Dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1RPP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 66. Na terenach rolniczych (1R, 2R i 3R):

- 1) dopuszcza się realizację budynków związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolniczych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, w tym budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

§ 67. Dla budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 3R ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,50 m;
- 2) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.

§ 68. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 3R ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,20.

§ 69. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 3R ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 1,0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%.

§ 70. Dla działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 3R ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

§ 71. Na terenie zabudowy zagrodowej (1RM):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji, przy czym zakazuje się realizacji budynków inwentarskich;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 30,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 72. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 73. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 8,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 74. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 9,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 75. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,40.

§ 76. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 35%.

§ 77. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 78. 1. Na terenie urządzeń infrastruktury technicznej (1TT) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się obsadzenie terenu zielenią niską lub średniowysoką, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym oraz zgodny z ustaleniami zmiany planu.

3. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 65,0 m.

§ 79. 1. Na terenach zieleni ochronnej (1ZO i 2ZO) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się obsadzenie zielenią niską, wysoką lub średniowysoką, w sposób zgodny z ustaleniami zmiany planu, przy czym przy wyborze gatunków zieleni należy kierować się lokalnymi warunkami gruntowymi oraz zdolnością wyciszania hałasu przez poszczególne gatunki drzew i krzewów.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 80. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych (1WS i 2WS) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

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

§ 82. 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni produkcyjnej, składowej lub magazynowej oraz min. 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej.

2. W zależności od potrzeb, dopuszcza się realizację 2 miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym do bilansu miejsc postojowych można wliczyć 1 miejsce postojowe zrealizowane w garażu.

4. 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.

§ 83. W granicach terenu objętego zmianą planu:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1P, 1P/U i 1RPP ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2700 m²;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami od 1MN do 18MN, od 1MN/U do 4MN/U, od 1U do 3U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 750 m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami od 1R do 3R ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m².

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

§ 84. 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

§ 85. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących warunkach:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1P 1P/U i 1RPP ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 2700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 30,0 m,
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN, od 1MN/U do 4MN/U, od 1U do 3U ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1R do 3R ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 30,0 m,
- 4) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny;

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych zmianą planu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 10.

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

§ 86. W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN, od 1MN/U do 4MN/U, od 1U do 3U oraz 1RM dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych.

§ 87. 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 planie i w przepisach odrębnych.

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

§ 89. 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.

§ 90. 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

§ 91. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących dróg publicznych oraz poprzez projektowane drogi publiczne i drogę wewnętrzną.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 92. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi głównej, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1KDG zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami zmiany planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 93. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1KDD – 6KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami zmiany planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 94. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDW do 11KDW zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami zmiany planu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 95. 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) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) ścieki przemysłowe należy podczyścić do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 2) wody opadowe lub roztopowe:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów w ramach działki bezpośrednio w grunt, poprzez rozsącenie lub w inny sposób;
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości;
 - d) 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

§ 96. 1. 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), w wysokości 10%.

2. 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), w wysokości 0%.

DZIAŁ III.

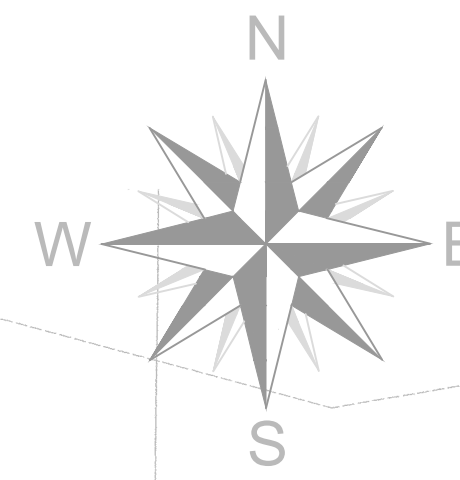
Przepisy końcowe

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

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



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki

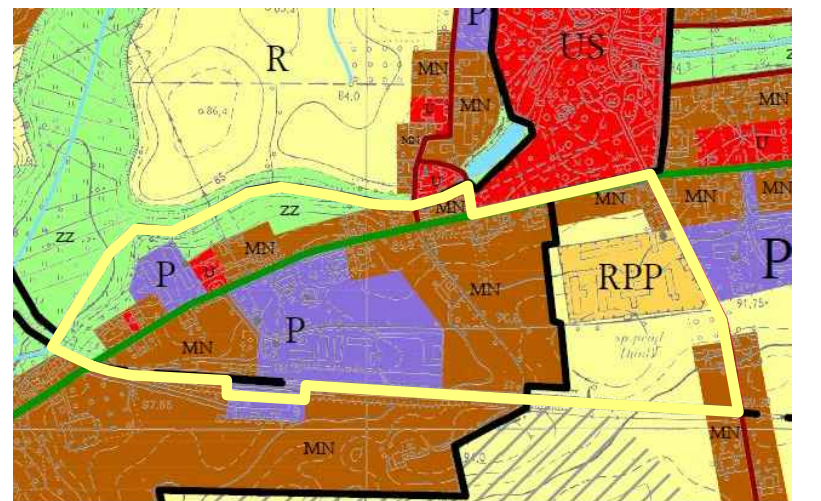


Skala 1:1000

0 25 50 75 m

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

Wynik ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin



Teren objęty zmianą planu miejscowego

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

- Granicz obszar objęty zmianą planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** Tereny zabudowy usługowej
- MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- P** Teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- P/U** Teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- RPP** Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- R** Tereny rolnicze
- RM** Teren zabudowy zagrodowej
- KDG** Teren drogi publicznej o klasie drogi głównej
- KDD** Tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych
- KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- TT** Teren infrastruktury technicznej
- ZO** Tereny zieleni ochronnej
- WS** Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

TREŚĆ INFORMACYJNA ZMIANY PLANU

- Granicz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 139 - Dolina kopalna Smogulec-Margonin
- Granicz historycznego założenia urbanistycznego miasta Margonin, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 695/Wkp/A decyzją WKK z dnia 07.08.2008 r.
- Granicz stanowiska archeologicznego
- Wymiary [m]



Załącznik Nr 2.1 do Uchwały Nr XLI/.../2018

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 25 stycznia 2018 r.

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, w rejonie ul. Kościuszki został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 3 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r. W ww. terminie nie wniesiono uwag do protokołu. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 11 sierpnia 2017 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie wniesiono jedną uwagę w przedmiotowej sprawie, ponadto wniesiono uwagi do protokołu z dyskusji publicznej, która miała miejsce w dniu 26 lipca 2017 r.

W dniach od 6 listopada 2017 r. do 28 listopada 2017 roku projekt zmiany planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu. W ww. terminie nie wniesiono uwag do protokołu. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 14 grudnia 2017 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie, ponadto wniesiono uwagi do protokołu z dyskusji publicznej, która miała miejsce w dniu 28 listopada 2017 r.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta i Gminy Margonin podejmuje o rozstrzygnięciu przedmiotowych uwag w sposób wskazany w wykazie, stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (pierwsze wyłożenie)

Wykaz dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki

Wykaz uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 3 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Margonin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	11.08.2017	Bereta Monika ul. Kościuszki 17/1 64-830 Margonin, Krystyna Furman 64-830 Margonin ul. Cmentarna 40 – Stowarzyszenie Ekologiczne Przyjaciół Ziemi Nadnoteckiej, Burzyński Wojciech, Burzyńska Maria	Zarzuty i uwagi Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin w rejonie ul. Kościuszki, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XVIII/224/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki. Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) – dalej upzp, my podpisani pod niniejszym dokumentem, wnosimy zarzuty i uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin w rejonie ul. Kościuszki (dalej projekt mpzp). Zarzuty Naruszenie: 1. Art. 1 ust. 1 pkt 2 poprzez nieuwzględnienie w sprawach przeznaczenia terenu na określone cele szeregu uwarunkowań dla tego rejonu, nie przyjmując za podstawę działań ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności: projekt przewiduje zwiększenie funkcji produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku symbolem 1P (załącznik nr 1 do projektu mpzp), która znajduje się w sąsiedztwie przez drogę wojewódzką Nr 193, z terenami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, oznaczonych na rysunku symbolem 2MW; 2MN; 1RM; 3MN; 6MN; 3MN/U; 9MN; 3U oraz działki budownictwa jednorodzinnego i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny oznaczone symbolem 10MN; 4MN/U; 12MN; 3MN/U; 9MN - są to działki stykowe do funkcji 1P, czyli bezpośrednio sąsiedzkie. W mpzp z 2005 r. tereny produkcji, składów i magazynów zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej w sąsiedztwie urzędu miasta i gminy Margonin stanowiły 7,2 ha , a w projekcie mpzp z 2017 r. teren ten stanowi obszar 9,1 ha ; 2. Art. 1 ust. 2 pkt 1), 2) upzp - poprzez nie uwzględnienie przepisów upzp w projekcie mpzp, a w szczególności: - ładu przestrzennego (zdefiniowanego w art. 2 pkt 1 upzp) i architektury, 1) art. 1 ust. 2 pkt 2) -nieuwzględnienie przy sporządzaniu projektu mpzp Rozdział 7 Zasady	Teren objęty zmianą planu miejscowego (w szczególności teren oznaczony symbolem 1P i 1RPP oraz okoliczne tereny zabudowy mieszkaniowej i usług.	Teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów 1P, teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej 1RPP. Ustalenia szczegółowe zawarto w projekcie uchwały.	W części zatytułowanej „Zarzuty”: Ad 1 i 2. Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych. Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m. Ad. 3. Uwaga uwzględniona w zakresie zarzutu sformułowanego względem ustaleń dotyczących „uciążliwości dla środowiska”. Zmodyfikowano zapisy dotyczące uciążliwości inwestycji dla środowiska – nowe ustalenia zawarto w paragrafie 11 uchwały. W części zatytułowanej „Zarzuty”: Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych. Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m.	W części zatytułowanej „Zarzuty”: Ad. 1 i 2. Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych. Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m. W pozostałej części uwagi pozostają nieuwzględnione. Ad. 3. Uwaga uwzględniona w zakresie zarzutu sformułowanego względem ustaleń dotyczących „uciążliwości dla środowiska”. Zmodyfikowano zapisy dotyczące uciążliwości inwestycji dla środowiska – nowe ustalenia zawarto w paragrafie 11 uchwały. W części zatytułowanej „Wnioski”: Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych.	W części zatytułowanej „Zarzuty”: Ad 1 i 2. Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych. Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m. Ad. 3. Uwaga uwzględniona w zakresie zarzutu sformułowanego względem ustaleń dotyczących „uciążliwości dla środowiska”. Zmodyfikowano zapisy dotyczące uciążliwości inwestycji dla środowiska – nowe ustalenia zawarto w paragrafie 11 uchwały. W części zatytułowanej „Zarzuty”: Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych. Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m. W pozostałej części uwagi pozostają nieuwzględnione.	W części zatytułowanej „Zarzuty”: Ad. 1 i 2. Pozostawia się projektowaną powierzchnię terenów oznaczonych symbolem 1P bez zmian. Zmieniono położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1P – odsuwając ją w wybranych miejscach na odległość większą aniżeli w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe ma zabezpieczyć ww. tereny przed przenikaniem uciążliwości i zapewnić rozdzielenie zabudowy w obszarach potencjalnie konfliktowych. Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m. W pozostałej części uwagi pozostają nieuwzględnione.	-

				kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu walorów architektonicznych i krajobrazowych . Tereny wzajemnie wykluczające się, konfliktowe, graniczą ze sobą - są to działki sąsiedzkie stykowe lub przez drogę, zapisy przedmiotowego rozdziału, nieodwracalnie ucierpi architektura i krajobraz tego rejonu, ład przestrzenny co jest istotą dobrego sąsiedztwa , hale przemysłowe kubaturą i powierzchnią zabudowy górować będą nad zabudową mieszkaniową; 2) § 22 pkt 1) dotyczący budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 17MN do wysokości zabudowy maksymalnie do 10,5 m, a dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1P - wysokość zabudowy maksymalnie do 35 m (§ 46 pkt 1 projektu mpzp), 3) § 25 pkt 2) dotyczący działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 35%, a dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolami 1P maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70% (§ 50 pkt 2 projektu mpzp). 3. Art. 1 ust. 2 pkt 5) poprzez nieuwzględnienie skutków w zakresie wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeb osób niepełnosprawnych przy sporządzaniu projektu mpzp Rozdział 7 skutków projektowanej zmiany przeznaczenia dodatkowych terenów z funkcją produkcji, składów i magazynów, które w mpzp z 2005 r. stanowią użytki rolne, w sąsiedztwie terenów chronionych tzn. budownictwa mieszkaniowego, co spowoduje zwiększenie emisji czynników szkodliwych dla zdrowia w rejonie ul. Kościuszki, np. § 51 projektu mpzp - dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala minimalny udział powierzchni biologicznie wynoszący 20%, co spowoduje: 1) zalewanie terenów działek budownictwa mieszkaniowego, niekontrolowany odpływ wód opadowych z działek produkcyjnych tj. z dachów, zabetonowanych dróg zakładowych, placów, a przy okazji zmywanie z przedmiotowych powierzchni przemysłowych: pyłów produkcyjnych, substancji chemicznych, biologicznych itp. używanych w procesach technologicznych, do studzienek kanalizacji burzowej, a dalej do zbiorników wodnych. Wysoce prawdopodobne jest również zagrożenie działek budownictwa mieszkaniowego tj. dla powierzchni uprawnych ogrodów tj. uprawianych warzyw, drzew owocowych. Takich przykładów emisji zanieczyszczeń produkcyjnych na terenie miasta jest wiele, widocznych gołym okiem, nie widzi tego tylko ten, kto nie chce widzieć. 2) Zagrożeniem będzie zwiększenie natężenia hałasu z powodu znacznego zwiększenia funkcji przemysłowej w rejonie byłego dworca kolejowego i w rejonie terenu zieleni ochronnej na terenach oznaczonych symbolem 2ZO i				Ograniczono projektowaną wysokość zabudowy na terenach 1P, 1RPP i 1P/U do 25 m. W pozostałej części uwagi nieuwzględnione. W części podsumowującej wnioski: Ad. 1. Nie uwzględniono. Ad. 2. Nie uwzględniono – zapisy zmiany planu nie przesądzaają o lokalizacji parkingu – uwaga bezzasadna. Ad. 3. Nie uwzględniono – projekt zmiany planu nie zakazuje lokalizowania zabezpieczeń dźwiękochłonnych.		W części podsumowującej wnioski: Ad. 1. Nie uwzględniono. Ad. 2. Nie uwzględniono – zapisy zmiany planu nie przesądzaają o lokalizacji parkingu – uwaga bezzasadna. Ad. 3. Nie uwzględniono – projekt zmiany planu nie zakazuje lokalizowania zabezpieczeń dźwiękochłonnych.	
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt											
Strona 2											

				zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny oznaczone symbolem 12MN i tereny mieszkaniowo-usługowe oznaczone symbolem MN/U. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi w porze dziennej 50 dB i w ciągu nocy 40 dB (na podstawie załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 1 października 2012 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1109). W skali porównawczej wg licznych publikacji naukowych 40 dB - szmery w mieszkaniu, rozrywanie papieru, cicha muzyka, cicha rozmowa, cicho nastawione radio, a 50 dB - szum w biurach, 60 dB – zwykła rozmowa, głośna rozmowa to 70 dB. W związku z powyższym zapis § 11 projektu mpzp, a dotyczący „uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym zmianą planu, działalnością, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz wykraczać poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny” nic nie znaczy, jest to martwe prawo, nie wykonywane przez inwestorów już prowadzących działalność w tym rejonie i nie tylko, nie jest kontrolowane przez nikogo, gmina ogranicza się tylko do zapisów prawa, ale jako gospodarz „umywa ręce”, nie jest zainteresowana realizacją ustanowionego przez siebie prawa miejscowego w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Wentylatory, sprężarki są źródłem dźwięków, zawierających w swym składzie infradźwięki. Ochrona przed nimi jest skomplikowana ze względu na znaczne długości fal (17-300 m), dla których tradycyjne ściany, przegrody, ekrany i pochłaniacze akustyczne są mało skuteczne - źródło: szeroko dostępne publikacje naukowe oparte na długoterminowych badaniach i pomiarach. Hałas przemysłowy, ze względu na jego natężenie, długotrwałą lub ciągłą jego emisję, zagraża zdrowiu, a nawet pośrednio życiu z uwagi, że wpływa destrukcyjnie na system nerwowy, jest wielkim stresorem, a stres jest komponentem wszystkich chorób po nowotwory włącznie. Ciągła ekspozycja na hałas zwłaszcza ciągły, osłabia organizm fizycznie i psychicznie, począwszy od zaburzenia snu polegające na utrudnieniu zasypiania, spłycaniu jego głębokości, przedwcześnie wybudzanie i skracanie jego czasu trwania, migreny z dużą częstotliwością, dzwonienie w uszach i wrażenie ucisku po ból, kołatania serca. Hałas wpływa destrukcyjnie na system nerwowy od irytacji, rozdraźnienia, niezadowolenia z siebie, miejsca i warunków bytowania. Szkodliwy wpływ hałasu na organizm człowieka rozpoczyna się już od 35-70 dB (A) - powoduje zmęczenie, utrudnia rozumienie mowy oraz negatywnie wpływa na sen i wypoczynek. Ekspozycja na hałas o poziomie 70-85 dB (A) może osłabić słuch, wywołać bóle głowy, zaburzenia nerwowe itp. Ekspozycja na hałas 90-130 dB (A) jest już niebezpieczna dla organizmu, gdyż powoduje zaburzenia układów m.in. krążenia czy pokarmowego. Hałas o poziomie wyższym od 130 dB (A) wprawia organy wewnętrzne w niszczące drgania, powoduje zaburzenia równowagi i mdłości, a nawet choroby psychiczne i nawet śmierć przez						
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt...										
Strona 3										

				rozerwanie organów. Hałas może uszkodzić zdrowie - rozchodzące się w powietrzu fale akustyczne o częstotliwościach nie wywołujących żadnych wrażeń słuchowych czyli ww. infradźwięki. Jednym z najbardziej typowych objawów stwierdzanych przez osoby narażone na infradźwięki, jest uczucie ucisku w uszach i dzwonienie. Zagrożeniem dla zdrowia są drażniące i uciążliwe odgłosy, natrętnie otaczające dźwięki o zmiennych częstotliwościach i tonacjach, których ludzki organizm nie akceptuje. Sprzeciw sygnalizuje symptomami różnych chorób. Jedną z poważniejszych konsekwencji narażenia na długotrwały hałas jest bezsenność, a co za tym idzie - obniżenie metabolizmu oraz aktywności kory mózgowej. Jeśli nawet nie „słysz się” pewnych częstotliwości to mają one na człowieka ogromny wpływ przyczyniając się często do wielu chorób zarówno fizycznych jak i psychicznych. Skojarzenie definicji hałasu z powszechnością jego występowania we wszystkich obszarach życia ludzkiego pozwala zrozumieć, dlaczego ten czynnik środowiskowy stał się współczesną plagą ludzi, jedną z najbardziej dokuczliwych, szkodliwych, a nawet niebezpiecznych. 1] Art. 1 ust. 2 pkt 7) w zw. z art. 6 upzp poprzez nie uwzględnienie przy sporządzaniu projektu mpzp Rozdział 7 ochrony prawa własności osób trzecich; 2] art. 2, art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez nieuwzględnienie przy sporządzaniu projektu mpzp Rozdział 7, a dotyczący poszanowania praw człowieka i obywatela, wszelkie prawa i wolności materialne w myśl szeroko pojętej zasady sprawiedliwości społecznej, zasada ochrony prawa własności itd.; 3] Art. 140 Kodeksu cywilnego poprzez nieuwzględnienie przy sporządzaniu projektu mpzp Rozdział 7, polegający na nieuprawnionym ograniczeniu właścicieli w możliwości korzystania ze swoich nieruchomości; 4] art. 1 ust. 2 pkt 11) upzp - nieskuteczne informowanie społeczeństwa, przez co nie miało możliwości czynnego udziału w pracach nad projektem zmiany rmpzp od momentu obwieszczenia o podjęciu uchwały Nr XVIII/224/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki; 5] art. 17 pkt 1 upzp stanowi m.in. że: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego kolejno: ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia”. Społeczeństwo nie kwestionuje powiadomienia przez burmistrza o podjęciu przez radę ww. uchwały przez ogłoszenie w prasie miejscowej i w mediach społecznościowych” oraz przez						
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt uchwały nr 10/2025 Rady Miasta i Gminy w Margoninie				Strona 4						

				obwieszczenia w urzędzie gminy, czy w Internecie, ale krytykuje, że burmistrz nie skorzystał z prawa jakie daje upzp w art. 17 pkt 1 tzn. „sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości”. Art. 17 pkt 1 upzp w zakresie informowania społeczeństwa przez organ samorządu, nie zabrania zamieścić ogłoszenia oprócz prasy miejscowej i obwieszczenia, także w „Margonińskim Informatorze Samorządowym”, którym dysponują organy samorządu w Margoninie. Dla mieszkańców miasta i gminy ważne jest, aby informacja była skutecznie przekazana, zwłaszcza że „Margoniński Informator Samorządowy” (dalej „Informator”) dostarczany jest co miesiąc bezpłatnie do pocztowych skrzynek przez organy gminy, roznoszony przez radnych itp. Zdaniem społeczeństwa miasta i gminy Margonin taka informacja powinna znaleźć się w nim, zwłaszcza że źródło finansowania „Informatora” pochodzi z budżetu gminy, na który składają się między innymi podatki jej mieszkańców. A zatem mieszkańcy mają prawo oczekiwać, że tak ważne informacje jak prace nad Studium oraz mpzp znajdą się w przedmiotowym informatorze. Niestety nie znalazły się i gmina uporczywie to robi od wielu, wielu lat, a Burmistrz przekonuje np. na wiejskich zebraniach, że „Informator” nie ma rangi miejscowej prasy i nie można w nim umieszczać przedmiotowej informacji. Jest to wprowadzanie ludzi w błąd, przez niewłaściwą interpretację ww. przepisu prawnego. Mogłyby znaleźć się w oszlonych tablicach ogłoszeń zlokalizowanych w wielu punktach miasta i na wsiach, zwłaszcza, że starsze społeczeństwo nie operuje komputerem, a wskazywanie mu, że obwieszczenia wywieszono są w urzędzie gminy i kto chce może się z nimi zapoznać jest wysoce niestosowne. Problemem informowania obywateli przez gminy zajmowała się także Najwyższa Izba Kontroli (NIK). Wynik kontroli NIK w zakresie przekazu informacji obywatelom przez gminy wypada na niekorzyść gmin. NIK stwierdziła, że gminy nieskutecznie informują społeczeństwo. Dalej organ stwierdził, że informacja spełni swoje zadanie, jeśli będzie skutecznie przekazana. 4. Naruszenie zasad sporządzenia planu, poprzez oparcie dokonanych ustaleń na wadliwej prognozie oddziaływania na środowisko przyrodnicze mpzp miasta Margonin w rejonie ul. Kościuszki (autorstwa Marka Nowaczewskiego - pracownika gminy): Podane informacje są bardzo ogólne, nie poparte badaniami, a zwłaszcza długoterminowymi lub ciągłymi już istniejących obiektów przemysłowych, bo tylko takie będą wiarygodne w zakresie faktycznych emisji czynników szkodliwych dla zdrowia emitowanych do środowiska produkcyjnego do terenów chronionych. W prognozcie nie zamieszczono w ogóle danych jak oddziałują przez tyle lat dotychczasowe zakłady przemysłowe w rejonie ul. Kościuszki. Brak informacji o rzeczywistym wpływie przyjętych w planie rozwiązań, co narusza art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o projektowaniu i budowie instalacji					
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

				ocenach oddziaływania na środowisko (dalej uuiś). Sprzeczność projektu mpzp ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin część II Studium (teoretyczna): - Zagospodarowanie poszczególnych terenów powinno eliminować możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji - wprowadzenie terenów przemysłowych w sąsiedztwie strefy mieszkaniowej, co prowadzić będzie do kolizji interesów właścicieli nieruchomości (dot. to zwłaszcza terenów w mpzp z 2005 r. z funkcją użytki rolne oznaczone w załączniku do mpzp kolorem żółtym). Tereny o odmiennym przeznaczeniu (funkcji) powinny być sytuowane w odpowiedniej odległości - projekt mpzp przewiduje bezpośrednie sąsiedztwo, przez drogę lub sąsiedztwo działek mieszkaniowych z terenami przemysłowymi. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto pogląd, że za szerokim rozumieniem pojęcia działki sąsiedniej przemawia zarówno ochrona prawa własności, jak też deklarowana w art. 6 ust. 2 upzp zasada wolności zagospodarowania terenu. Dlatego przez pojecie działki sąsiedniej nie można rozumieć wyłącznie działki granicznej, ale należy odnieść to pojęcie do nieruchomości i terenów położonych w okolicy, tworzących pewną urbanistyczną całość. Ponadto kluczowe znaczenie ma zasada dobrego sąsiedztwa, której istotą jest zagwarantowanie ładu przestrzennego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zdefiniowanie tego pojęcia na pierwszym miejscu w słowniczku pojęć oraz także w art. 1 ww. upzp, pokazuje, że ustawodawca chciał podkreślić jego wagę. Wnioski: 1. Z ww. względów projekt mpzp należy sporządzać w poszanowaniu prawa własności, by szkodliwe oddziaływanie zanieczyszczeń przemysłowych, w tym hałasu, na zdrowie ludzi było jak najmniejsze. Jednym i najważniejszym ze sposobów jest zachowanie ładu przestrzennego, który ma za zadanie eliminować funkcje konfliktowe, zapobieganie przez izolacje, w projekcie mpzp funkcje konfliktowe sąsiadują ze sobą tj. strefa produkcji, składów i magazynów ze strefą mieszkaniową, co oznacza, że są w kolizji ze względu na przeznaczenie i wzajemnie wykluczają się. 2. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych dla Firmy zajmującej się hodowlą drobiu, która w obecnych granicach funkcji produkcji, składów i magazynów mpzp z 2005 r. prowadzi swoją działalność, w wyniku przekształceń terenów w przedmiotowym projekcie mpzp z terenów użytków rolnych na tereny produkcji, składów i magazynów, powiększy swoją nieruchomość, która graniczyć będzie z terenami o funkcji mieszkaniowej. Z informacji publicznej wynika, że firma już wystąpiła o zgodę na budowę studni, na terenach objętych projektem mpzp, a zatem logiczne jest, że ma zamiar powiększyć hodowlę. Projekt nie należy zwiększać funkcji produkcja,						
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt										Strona 6

				składy i magazyny, z uwagi że negatywne skutki projektowanej zmiany przeznaczenia dodatkowych terenów z funkcją produkcji, składów i magazynów, które w mpzp z 2005 r. stanowią użytki rolne, w sąsiedztwie terenów chronionych tzn. budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, będą większe co spowoduje zwiększenie emisji do środowiska obecnych już czynników szkodliwych dla zdrowia w rejonie ul. Kościuszki, dotkliwie odczuwalnych w strefie budownictwa mieszkaniowego przez społeczność ul. Kościuszki. 1) Źródłem jest zakład produkcyjny (sąsiedztwo przez drogę wojewódzką) zajmujący się obróbką drewna, dotkliwie odczuwa emisję czynników szkodliwych dla zdrowia tj. pyły przemysłowe (w tym pyły drewna twardego dąb i buk o udowodnionym działaniu rakotwórczym), które obecne są w mieszkaniu, na oknach, parapetach, pary, gazy, hałas. Źródła zanieczyszczeń to: maszyny stolarskie np. piła tarczowa (do 120 dB) oraz narzędzia pneumatyczne i elektryczne np. przecinarki, szlifierki (do 135 dB), wentylatory przemysłowe w tym naziemne (do 115 dB), sprężarki podobnie itp., które należą do najbardziej hałaśliwych maszyn i urządzeń, są źródłem wytwarzanego przez nie hałasu porównywalny do kopalnictwa, budownictwa. 2) Transport komunikacyjny (hałas, pyły, gazy) drogi wojewódzkiej Nr 193, która graniczy z terenami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, transport ciężarowy firmy BroMargo zwłaszcza w nocy i nad ranem. 3) Farma wiatrowa (pole elektromagnetyczne, hałas w tym infradźwiękowy) zlokalizowana w rejonie ul. Kościuszki, tj. obwód nr 3 farmy wiatrowej Margonin Wschód, liczy 10 wiatraków, każdy o mocy 2MW – najbliższy zlokalizowany w odległości 457 m od zabudowy mieszkaniowej, najdalszy 2,2 km. 4) Parking Urzędu Miasta i Gminy (pyły, gazy, hałas) ok. 16 stanowisk dla samochodów osobowych, przylegający do ściany budynku mieszkalnego, wielorodzinnego - 6 mieszkań własnościowych, właściciele mieszkań nie korzystają z tego parkingu. Do dyspozycji mają garaże i parking od drugiej strony ich bloku. 3. W powyższych sprawach zakres ograniczenia prawa własności nie przybierze formy faktycznego wywłaszczenia, ale w znacznym stopniu utrudni, a może nawet uniemożliwić korzystanie z nieruchomości do której posiadamy tytuł prawny, utrudni zbycie nieruchomości, zaniży wartość. 4. Rada Miasta i Gminy Margonin (dalej Rada gminy) w przedmiotowej sprawie powinna uwzględnić prawo własności wszystkich właścicieli nieruchomości sąsiadujących. Zgodnie z upzp planowanie przestrzenne nie może pomijać własności, a wręcz przeciwnie ma poszukiwać rozwiązań, które w optymalny sposób rozwiązują konflikt potrzeb publicznych i potrzeb właścicieli poszczególnych działek, albowiem ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości w interesie ogółu i w interesie państwa, a nie w interesie jednostki. Projektant, wykonawca i inwestor projektu, nie może być						
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt										Strona 7

				ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego. 5. W sytuacji związania rady gminy ustawieniami studium przy uchwalaniu mpzp nie można wykluczyć sytuacji naruszenia czyjegoś interesu prawnego już na etapie studium. Pogląd ten został podzielony w wyrokach NSA. Można więc uznać, że organy są zobowiązane do badania, czy poprzez ustalenia studium nastąpiło naruszenie czyjegoś interesu prawnego. 6. Rada gminy musi kierować się w zakresie planowania przestrzennego ogólnymi zasadami określonymi w art. 1 upzp, plany miejscowe muszą być zgodne z innymi ustawami regulującymi określone sprawy szczegółowe z zakresu gospodarki przestrzennej np. ustawa o ochronie środowiska, plany miejscowe muszą być zgodne z Konstytucją RP i postanowieniami ratyfikowanych umów międzynarodowych. Oznacza to w szczególności, że wszelkie ograniczenia własności, ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności. 7. Zgodnie z art. 6 ust. 1 upzp ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, natomiast ust. 2 tego przepisu zapewnia właścicielowi prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z planem, o ile nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, oraz prawo do ochrony własnego interesu przy ustalaniu zagospodarowania terenu należącego do innych osób lub jednostek organizacyjnych. 8. Trybunał Konstytucyjny, odnosząc się do konstytucyjnych gwarancji prawa własności, wskazywał m.in., że dopuszczalność ograniczeń prawa własności musi być oceniana z punktu widzenia regulacji art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Ograniczenia prawa własności, poza warunkiem, że muszą zostać określone w ustawie, są dopuszczalne tylko w zakresie, w jakim nie naruszają istoty tego prawa oraz tylko o tyle, o ile są niezbędne dla realizacji jednego z celów wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. 9. Gmina ma możliwość wprowadzenia ograniczenia prawa własności. Kompetencja organu gminy do określenia zasad zagospodarowania terenu wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada gminy, przy opracowaniu planu miejscowego lub zmian w planie miejscowym, działa w granicach przysługującego jej władztwa planistycznego. Władztwo to mieści się w zakresie określonym art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, art. 6 ust. 1 upzp oraz art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Artykuł 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP dopuszczają możliwość ograniczenia prawa własności, wskazując, obok wymogu zachowania formy ustawy, również warunek niezbędności tego ograniczenia dla realizacji						
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt										Strona 8

				jednej z sześciu wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 tj. bezpieczeństwa lub porządku publicznego państwa, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności praw innych osób oraz zakaz naruszania istoty prawa lub wolności. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw, które wymienione wartości wyznaczają granice dopuszczalności ustanawianych ograniczeń. Znajduje to swoje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. 10. Korzystanie z kompetencji władczych organów gminy powinno zamykać się w granicach celów, realizacji których służą poszczególne rozwiązania przyjmowane w dokumentach planistycznych. Granice te wyznacza Konstytucja RP i ustawy. Zasada fakultatywności sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta w upzp nie oznacza, że jednostki samorządu terytorialnego mogą działać w sposób dowolny, lecz muszą wykonywać swoje zadania dla dobra całej wspólnoty samorządowej i aktywnie wykorzystywać swoje kompetencje. Szerokie władztwo planistyczne nie może być wykorzystywane w sposób dowolny, ale musi służyć dobru wspólnoty samorządowej. Rada gminy ma obowiązek podjęcia działań niezbędnych dla realizacji tego dobra. Ponadto, zgodnie z art. 7 kodeksu postępowania administracyjnego, w toku postępowania organy administracji publicznej powinny stać na straży praworządności i podejmować wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Przepisy konstytucyjne chroniące prawo własności nie gwarantują właścicielowi nieruchomości prawa do skutecznego żądania realizacji oczekiwanego przez niego sposobu wykorzystania terenu, zwłaszcza, że tereny dopiero w wyniku przekształcenia w projekcie mpzp będą miały funkcje produkcji, składów i magazynów. W związku z wymienionymi zarzutami i uwagami do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin w rejonie ulicy Kościuszki, wnioskujemy o: 1. nie powiększanie istniejącej strefy przemysłowej, składów i magazynów, 2. likwidację parkingu przy ulicy Kościuszki 17, 3. ochrony dźwiękochłonnej strefy mieszkaniowej od strefy przemysłowej przed szkodliwością hałasu, np. zamontowanie ekranów dźwiękochłonnych.							
	2	26.07.2017	GKUA w miejscu	Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073) w dniu 26 lipca 2017 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki.	Teren objęty zmianą planu miejscowego	Dotyczy całego projektu zmiany planu miejscowego.	1. Uwaga nr 11 uwzględniona w zakresie nowoprojektowanych dróg KDW, tzn. takich, które są projektowane na niewydzielonych dotąd działkach ewidencyjnych. 2. Uwagi od nr 14 do nr 16 uwzględnione, przy czym uwaga nr 16 uwzględniona wyłącznie w części zapisów rozdziału regulującego wskaźniki projektowanej zabudowy.	1. Uwagi od nr 1 do 10 nieuwzględnione. 2. Uwaga nr 11 uwzględniona w zakresie nowoprojektowanych dróg KDW, tzn. takich, które są projektowane na niewydzielonych dotąd działkach ewidencyjnych. W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona.	1. Uwaga nr 11 uwzględniona w zakresie nowoprojektowanych dróg KDW, tzn. takich, które są projektowane na niewydzielonych dotąd działkach ewidencyjnych. 2. Uwagi od nr 14 do nr 16 uwzględnione, przy czym uwaga nr 16 uwzględniona wyłącznie w części zapisów rozdziału regulującego wskaźniki projektowanej zabudowy.	1. Uwagi od nr 1 do 10 nieuwzględnione. 2. Uwaga nr 11 uwzględniona w zakresie nowoprojektowanych dróg KDW, tzn. takich, które są projektowane na niewydzielonych dotąd działkach ewidencyjnych. W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona. 3. Uwaga nr 13 nieuwzględniona. 4. Uwaga nr 16 uwzględniona	Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki.

Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt

				Protokół sporządził Marek Nowaczewski, Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego, Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska ds. Gospodarki Przestrzennej. 1) wyznaczone w miejscowym planie tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wpłyną negatywnie na komfort życia mieszkańców. Pożądane jest zachowanie funkcji rolniczej, 2) naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1), 2), 3), 5), 7), 11) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 64 ust 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 140 Kodeksu Cywilnego, a także art. 52 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, 3) naruszenie ładu przestrzennego, brak zachowania i naruszenie prawa własności (ograniczenie w użytkowaniu własnej nieruchomości), 4) nieskuteczne poinformowanie społeczeństwa - zwiększyć ilość obwieszczeń na terenie Gminy Margonin, wykorzystać samorządowy miesięcznik „Czas na Margonin”, 5) sprzeczność projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. Rozdziału 3 tiret 1 „zagospodarowanie poszczególnych terenów powinno eliminować możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji” - w projekcie planu wprowadzane są tereny przemysłowe w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, powyższe prowadzić będzie do kolizji interesów właścicieli nieruchomości. Ponadto, zdaniem osób wnoszących uwagi, tereny o odmiennym przeznaczeniu powinny być sytuowane w odpowiedniej odległości, a projekt planu zakłada bezpośrednie sąsiedztwo lub tereny oddziela wyłącznie pas drogowy, 6) naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, poprzez oparcie dokonanych ustaleń na wadliwej prognozie oddziaływania na środowisko przyrodnicze autorstwa Marka Nowaczewskiego - pracownika Urzędu Miasta i Gminy Margonin, 7) wprowadzić funkcję zieleni przed budynkiem położonym przy ul. Kościuszki 17 w Margoninie. Likwidacja parkingu jako zbędnego źródła zanieczyszczeń, pyłów, hałasu i gazów (spaliny), 8) w projekcie planu wpisać nakaz lub możliwość budowy ekranów akustycznych odgradzających teren 1P od drogi wojewódzkiej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej, 9) ponowne spotkanie z mieszkańcami oraz radnymi w sprawie projektu miejscowego planu, 10) pani Krystyna Furman wniosła, aby zaznaczyć, że jest członkiem Stowarzyszenia Przyjaciół Ziemi Nadnoteckiej, 11) zmniejszenie szerokości pasa dróg wewnętrznych do 8 metrów, 12) poszerzenie linii zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 13) przebudowa układu dróg wewnętrznych na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. wyprowadzenie drogi 10KDW z terenu 5KDD, wyprostowanie odcinka				3. Uwaga nr 13 nieuwzględniona. 4. Uwaga nr 16 uwzględniona wyłącznie w części zapisów rozdziału regulującego wskaźniki projektowanej zabudowy – nie jest możliwe uwzględnienie tej uwagi w odniesieniu do rozdziału uchwały regulującego zasady scalania i podziału nieruchomości.	wyłącznie w części zapisów rozdziału regulującego wskaźniki projektowanej zabudowy – nie jest możliwe uwzględnienie tej uwagi w odniesieniu do rozdziału uchwały regulującego zasady scalania i podziału nieruchomości.	przeprowadzonej w dniu 26.07.2017
Id: 75578466-B077-4F8A-9B3A-C98DEBD266BB. Projekt 6KDW,									Strona 10	

			14) usunąć zapis dotyczący obowiązku gromadzenia odpadów w sposób selektywny, 15) usunąć zapis dotyczący nakazu zgłaszania lotnictwu cywilnemu obiektów powyżej 50 metrów n.p.t., 16) usunąć zapis dotyczący ustaleń w zakresie minimalnej szerokości frontu nowych działek budowlanych oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Wykaz uwag złożonych podczas drugiego wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2017 r. do 28 listopada 2017 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Margonin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.11.2017	GKUA w miejscu	Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073) w dniu 28 listopada 2017 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki. Protokół sporządził Marek Nowaczewski, Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego, Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska ds. Gospodarki Przestrzennej. 1. Projekt miejscowego planu opracowany na podstawie Studium rażąco narusza interes społeczny w zakresie przeznaczenia terenu, tj. zmiana funkcji terenu upraw rolnych, sadów i ogrodów (10R) na tereny przemysłu, skaldów, magazynów (1P) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Skutki zmiany mogą być negatywne dla środowiska zarówno przyrodniczego jak i ludzkiego. 2. Tereny produkcyjne znacząco przewyższają tereny zabudowy mieszkaniowej (pod względem powierzchni i planowanej wysokości). 3. Brak terenów zieleni izolujących i buforowych. 4. Brak wyznaczenia terenów dróg wewnętrznych i publicznych w obrębie wyznaczonego terenu 1P. Na terenach zabudowy mieszkaniowej pomiędzy 13MN i 14MN oraz 16MN, 15MN i 17MN wyznaczono drogi wewnętrzne 9KDW i 11KDW. 5. Tereny zabudowy produkcyjnej 1P posiadają obsługę komunikacyjną z terenu 3KDD i 1KDG brak wyznaczenia nowej obsługi komunikacyjnej. Droga 4KDD nie jest wykonana w technologii zezwalającej na obsługę ruchu komunikacyjnego ciężkiego transportu dla terenów przemysłowych. 6. Na terenie 2MW ujęto teren stanowiący własność Gminy Margonin w użytkowaniu jako parking, który nie	Teren objęty zmianą planu miejscowego	Dotyczy całego projektu zmiany planu miejscowego.	Ad. 11 Uwaga uwzględniona w części dotyczącej oczywistych omyłek w treści prognozy oddziaływania na środowisko.	Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu z kierunku rolniczego na produkcyjny lub przemysłowy nie narusza sama w sobie interesu społecznego – ten należy rozpatrywać z punktu widzenia właściciela terenu. Powyższa zmiana ma charakter rozwojowy i wiąże się z możliwością rozwoju zabudowy na takim terenie, co z pewnością spowoduje jego rozwój. Skutki rozwoju w oparciu o plan miejscowy będą oceniane w toku innego postępowania administracyjnego – przy ewentualnym pozyskiwaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia – jeśli obowiązek jej uzyskania względem projektowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie faktycznie wynikał z przepisów szczegółowych. Ad. 2. Treść punktu nie stanowi uwagi – jest stwierdzeniem faktu. W przypadku projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu tereny zabudowy produkcyjnej stanowią istotny fragment obszaru objętego projektem planu miejscowego. Jednakże dominację przedmiotowego terenu względem otoczenia należy rozpatrywać z uwzględnieniem terenów przylegających do granic projektu zmiany planu miejscowego – a nie wyłącznie w jego granicach, które nie funkcjonują samodzielnie w oderwaniu od terenów sąsiednich. Ad. 3. Zarzut braku terenów izolacyjnych i buforowych w postaci zieleni – w projekcie zmiany planu miejscowego analizowano potencjalną odległość projektowanych budynków produkcyjnych od projektowanych lub istniejących budynków o funkcjach potencjalnie konfliktowych względem zabudowy produkcyjnej. Różne formy zagospodarowania oddzielono w przedmiotowym projekcie nie poprzez tereny zieleni izolacyjnej a poprzez wprowadzenie odpowiednich odległości linii zabudowy – dbając przy tym o zachowanie możliwe dużej odległości pomiędzy mającymi powstać budynkami o funkcjach potencjalnie konfliktowych. Ponadto, ustalenia dla	Ad. 11 Uwaga uwzględniona w części dotyczącej oczywistych omyłek w treści prognozy oddziaływania na środowisko.	Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu z kierunku rolniczego na produkcyjny lub przemysłowy nie narusza sama w sobie interesu społecznego – ten należy rozpatrywać z punktu widzenia właściciela terenu. Powyższa zmiana ma charakter rozwojowy i wiąże się z możliwością rozwoju zabudowy na takim terenie, co z pewnością spowoduje jego rozwój. Skutki rozwoju w oparciu o plan miejscowy będą oceniane w toku innego postępowania administracyjnego – przy ewentualnym pozyskiwaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia – jeśli obowiązek jej uzyskania względem projektowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie faktycznie wynikał z przepisów szczegółowych. Ad. 2. Treść punktu nie stanowi uwagi – jest stwierdzeniem faktu. W przypadku projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu tereny zabudowy produkcyjnej stanowią istotny fragment obszaru objętego projektem planu miejscowego. Jednakże dominację przedmiotowego terenu względem otoczenia należy rozpatrywać z uwzględnieniem terenów przylegających do granic projektu zmiany planu miejscowego – a nie wyłącznie w jego granicach, które nie funkcjonują samodzielnie w oderwaniu od terenów sąsiednich. Ad. 3. Zarzut braku terenów izolacyjnych i buforowych w postaci zieleni – w projekcie zmiany planu miejscowego analizowano potencjalną odległość projektowanych budynków produkcyjnych od projektowanych lub istniejących budynków o funkcjach potencjalnie konfliktowych względem zabudowy produkcyjnej. Różne formy zagospodarowania	Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki, przeprowadzonej w dniu 28.11.2017

				posiada żadnych dokumentów budowlanych zezwalających na jego budowę, lokalizację. Na terenie nie będzie mógł być zrealizowany cel wyznaczenia terenu tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Parking nie służy funkcji terenu 2MW. Dowód zostanie dostarczony do dokumentacji protokołu w terminie 7 dni. 7. Projekt planu jest sprzeczny z ustawami powszechnie obowiązującymi, na podstawie których został on opracowany tj. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 ust 1 pkt 2, art. 1 ust 2 pkt 2, art. 2 ust. 2 pkt 3 i 5, art. 1 ust 2 pkt 7 w związku z art. 6, art. 2 i 34 Konstytucji, art. 140 Kodeksu cywilnego, Prawa ochrony środowiska. 8. Zbyt ogólne ustosunkowanie się do złożonych uwag w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu. 9. Podtrzymujemy uwagi złożone do I wyłożenia projektu miejscowego planu, pismo data wpływu uwag do UMiG 11/8/17 nr 5586. 10. Brak uczestnictwa urbanisty (autora planu), Radnych Miasta i Gminy Margonin. 11. Prognoza oddziaływania na środowisko zrobiona zbyt ogólnie, brak szczegółów, brak oparcia o pomiary aktualne. Prognoza zawiera dane z innych prognoz oddziaływania na środowisko. W prognozie powinno ująć się badania długoterminowe. Z powodu braku punktu bazowego nie można sporządzić prognozy w sposób prawidłowy i właściwy. Prognoza nie odnosi się do emitowanych już zanieczyszczeń, farmy wiatrowej, zakładów przemysłowych, masztu telefonii komórkowej, drogi wojewódzkiej. 12. Rozbudowa terenów przemysłowych jest cofnięciem w rozwoju. 13. Rozbudowa terenów produkcyjnych powoduje uszczuplenie terenów zabudowy mieszkaniowej. 14. Strony wniosły o przekazanie kopii wykazu uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp i rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Margonin (kopie ww. dokumentów strony otrzymały). 15. W „Czas Margonina” brak umieszczenia informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp.				terenu przemysłowego jak i ustalenia dla terenów sąsiednich nie wykluczają możliwości realizacji zieleni ochronnej na przedmiotowych działkach. Ustalenia te nie wykluczają również możliwości posadowienia innego rodzaju zabezpieczeń przed hałasem jak np. ekrany akustyczne. Ad. 4. W obrębie terenu produkcyjnego dopuszczono realizację dojść i dojazdów. Wyznaczanie liniami rozgraniczającymi dróg w ramach terenu produkcyjnego o nieregularnym kształcie i dużej powierzchni mogłoby wpłynąć ujemnie na możliwość jego racjonalnego zagospodarowania. Ad. 5. Projekt planu miejscowego nie uwzględnia jakości wykonania poszczególnych dróg w jego obszarze. Odnoszenie się do aktualnego stanu drogi w obszarze opracowania projektu zmiany planu miejscowego jest niezasadne. Ad. 6. W projekcie zmiany planu miejscowego w granicach obszaru 2MW nie wyróżniono terenu parkingu jako odrębnej funkcji. Teren funkcjonujący jako „parking” oznaczony jest jako funkcja 2MW. Powyższe rozwiązanie nie przesądza o legalizacji opisanego parkingu. Projekt planu narzuca dla przedmiotowego terenu funkcję zagospodarowania. Ad. 7. Zgodność projektu zmiany planu miejscowego z przepisami prawa należy do wyłącznej kompetencji organu kontrolnego – Wojewody Wielkopolskiego. W ocenie tut. Urzędu projekt planu opracowano zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Ad. 8. Zapis nie stanowi uwagi – jest stwierdzeniem faktu. Ad. 9. Uwagi złożone w toku pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu zostały rozpatrzone w wyznaczonym do tego terminie. Ad. 10. Urbanista jak i Radni nie są zobowiązani do obligatoryjnego uczestnictwa w dyskusji publicznej – wymóg taki nie wynika z przepisów obowiązującego prawa. Ad. 11. Ocena prognozy oddziaływania na środowisko należy do organów opiniujących ww. dokument tj. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska jak i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, które to instytucje przekazały stosowne uwagi do treści dokumentu. Ad. 12 i 13. Treść nie stanowi uwagi – posiada charakter oceny. Ad. 14 i 15. Treść nie stanowi uwagi i nie podlega uwzględnieniu w toku rozstrzygnięcia.		oddzielono w przedmiotowym projekcie nie poprzez tereny zieleni izolacyjnej a poprzez wprowadzenie odpowiednich odległości linii zabudowy – dbając przy tym o zachowanie możliwe dużej odległości pomiędzy mającymi powstać budynkami o funkcjach potencjalnie konfliktowych. Ponadto, ustalenia dla terenu przemysłowego jak i ustalenia dla terenów sąsiednich nie wykluczają możliwości realizacji zieleni ochronnej na przedmiotowych działkach. Ustalenia te nie wykluczają również możliwości posadowienia innego rodzaju zabezpieczeń przed hałasem jak np. ekrany akustyczne. Ad. 4. W obrębie terenu produkcyjnego dopuszczono realizację dojść i dojazdów. Wyznaczanie liniami rozgraniczającymi dróg w ramach terenu produkcyjnego o nieregularnym kształcie i dużej powierzchni mogłoby wpłynąć ujemnie na możliwość jego racjonalnego zagospodarowania. Ad. 5. Projekt planu miejscowego nie uwzględnia jakości wykonania poszczególnych dróg w jego obszarze. Odnoszenie się do aktualnego stanu drogi w obszarze opracowania projektu zmiany planu miejscowego jest niezasadne. Ad. 6. W projekcie zmiany planu miejscowego w granicach obszaru 2MW nie wyróżniono terenu parkingu jako odrębnej funkcji. Teren funkcjonujący jako „parking” oznaczony jest jako funkcja 2MW. Powyższe rozwiązanie nie przesądza o legalizacji opisanego parkingu. Projekt planu narzuca dla przedmiotowego terenu funkcję zagospodarowania. Ad. 7. Zgodność projektu zmiany planu miejscowego z przepisami prawa należy do wyłącznej kompetencji organu kontrolnego – Wojewody Wielkopolskiego. W ocenie tut. Urzędu projekt planu opracowano zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Ad. 8. Zapis nie stanowi uwagi – jest stwierdzeniem faktu. Ad. 9. Uwagi złożone w toku pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu zostały rozpatrzone w wyznaczonym do tego terminie. Ad. 10. Urbanista jak i Radni nie są zobowiązani do obligatoryjnego uczestnictwa w dyskusji publicznej – wymóg taki nie wynika z przepisów obowiązującego prawa. Ad. 11. Ocena prognozy oddziaływania na środowisko należy do organów opiniujących ww. dokument tj. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska jak i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, które to instytucje przekazały stosowne uwagi do treści dokumentu. Ad. 12 i 13. Treść nie stanowi uwagi – posiada charakter oceny. Ad. 14 i 15. Treść nie stanowi		Strona 12
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	-----------

									uwagi i nie podlega uwzględnieniu w toku rozstrzygnięcia.	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie oraz protokoły z dyskusji publicznej.

Margonin, dnia 04.01.2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w Margoninie 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 we wschodniej części miasta Margonin. Obszar położony jest w mieście Margonin i wsi Margońska Wieś, wzdłuż ulicy Kościuszki (droga wojewódzka Nr 193) tj. teren pomiędzy byłym torowiskiem kolejowym, Rzeką Margoninką, parkiem w Margoninie oraz drogą Margońska Wieś - Kowalewo. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 45,8ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, teren zabudowy produkcyjno-usługowej, teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny rolnicze, teren zabudowy zagrodowej, teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej, tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, tereny dróg wewnętrznych, teren infrastruktury technicznej, tereny zieleni ochronnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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 zm) 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, teren produkcji, składów i magazynów, teren usług. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Margoninie 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, w rejonie ul. Kościuszki, realizują wymagania 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. Wielkopolskiego Nr 43, poz. 1114 z dnia 3 kwietnia 2006 roku),

-Nr XII/106/2011 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 9 listopada 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 roku, poz. 458 z dnia 18 stycznia 2012 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 kulturowego” 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 4 pn. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uchwały.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz 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 ważenia 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 śródlądowych, 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 22.02.2016 r. – 29.03.2016 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 22.02.2016 r. – 29.03.2016 r. 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 w Margoninie podjęła Uchwałę Nr XVIII/224/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kościuszki.

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.

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

-pismem z dnia 24 lutego 2016 roku zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

-pismem z dnia 24 lutego 2016 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

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

-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;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

- dnia 17/3/2017r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- w dniu 24/3/2017r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

- w dniu 22/3/2017r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

- w dniach od 21/2/2017r. do 23/3/2017r. 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;

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

- w dniach od 3/7/2017r. do 26/7/2017r projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożył 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;

- w dniu 26/7/2017r., zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- Burmistrz Miasta i Gminy Margonin rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu dnia 30/8/2017roku

- w dniach od 6/11/2017r. do 28/11/2017r drugi raz wyłożył do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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;

- w dniu 28/11/2017r., zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- Burmistrz Miasta i Gminy Margonin rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu dnia 4/1/2018roku

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 procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.