

**UCHWAŁA NR XLIX/547/2018
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 11 października 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego (teren budownictwa mieszkaniowego)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2018 roku, poz.994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze zmianami), po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego (teren budownictwa mieszkaniowego).

2. Zmianą planu miejscowego obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 26,5ha, zlokalizowany w powiecie chodzieskim, w gminie Margonin, w obrębie geodezyjnym Margonin, położony w rejonie ul. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego.

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. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego”, opracowany w skali 1: 1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu miejscowego wynika z uchwały NR XXXVII/437/2017 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 26 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego (teren budownictwa mieszkaniowego).

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

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia tej 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 do powierzchni działki budowlanej;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków,
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany, które powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) tereny zabudowy usługowej;
- 9) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 10) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
- 11) tereny dróg wewnętrznych;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wkreślone 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 i 11MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW;
- 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;
- 5) tereny zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 1P i 2P;
- 6) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW;
- 8) tereny ciągu pieszego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1Kx.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

§ 13. 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 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.

3. 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.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

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

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

3. 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

§ 15. 1. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są, w części zachodniej i północnej, 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, obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w tym m.in. gabarytów wysokościowych zabudowy, wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej.

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

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

§ 17.1. Budynki mieszkalne zlokalizowane przy: ul. Kazimierza Jankowskiego, oznaczane numerem porządkowym 12, 16, 20, 22, 24, 28, 30, 32, 36, 44 i ul. Poznańskiej, oznaczane numerem porządkowym 3, 11, 15, 17, 19, 23, 27, 31, wpisane są do gminnej ewidencji zabytków.

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN):

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

§ 20. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN 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.

§ 21. Dla budynków garażowych, gospodarczych albo budynków łączących ww. funkcje, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN 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°.

§ 22. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,50.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 10%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%.

§ 25. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW, 3MW i 4MW):

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

§ 26. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 14,0 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 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.

§ 27. Dla budynków garażowych, gospodarczych albo budynków łączących ww. funkcje, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW 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 płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW ustala się:

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

§ 29. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW ustala się:

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

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 31. 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 15,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Na terenach zabudowy usługowej (1U i 2U) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;

§ 33. 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 6,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;

§ 34. 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.

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

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

§ 36. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 37. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1MN/U):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszanej, w dowolnych proporcjach;
- 3) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych albo budynków łączących ww. funkcje;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 38. Dla budynków mieszkalnych i usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U 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.

§ 39. Dla budynków garażowych, gospodarczych albo budynków łączących ww. funkcje, realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MN/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° lub płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 40. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U ustala się:

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

§ 41. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U ustala się:

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

§ 42. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 43. Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (1P i 2P):

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 3) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 10,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

§ 44. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;;
- 3) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;

§ 45. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2P 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° lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;

§ 46. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2P ustala się:

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

§ 47. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2P ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50%.

§ 48. Dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1P ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 49. Ustala się zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 50. 1. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:

- 1) min. 2 miejsca na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni produkcyjnej, składowej lub magazynowej,
- 2) min. 3 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej,
- 3) min. 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- 4) min. 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

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 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.

§ 51. W granicach terenu objętego zmianą planu:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1P i 2P ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami od 1MN do 11MN, 1MN/U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami od 1U do 3U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) ustala się prawo wydzielania działek dla celów budowy infrastruktury technicznej, dostosowanej do potrzeb operatora sieci lub niezbędnych dla potrzeb właściwej obsługi terenu.

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

§ 52. 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

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 25,0 m,
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN i 1MN/U, ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 500 m²,

- b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 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 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 25,0 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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 54. W granicach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN przy braku wyznaczenia obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych albo budynków łączących ww. funkcje w odległości 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych.

§ 55. Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących, ich funkcji 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.

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

§ 57. 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

§ 58. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących dróg publicznych oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu, przy czym dostępność terenu do dróg wojewódzkich należy zapewnić wewnętrznym układem komunikacyjnym, połączonym z tymi drogami poprzez istniejące włączenia (skrzyżowania i zjazdy). Dopuszcza się przebudowę ww. włączeń na warunkach określonych przez zarządcę drogi w oparciu o przepisy szczególne dla dróg publicznych.

§ 59. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD 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.

§ 60. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDW do 7KDW 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.

§ 61. Na terenie ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1Kx 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.

§ 62. 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 rozsączenie 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; 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, ponadto dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;

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

- 8) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację skrzynek infrastruktury technicznej od strony dróg wojewódzkich przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych oraz w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnianie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się

Rozdział 13.
Stawki procentowe

§ 63. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

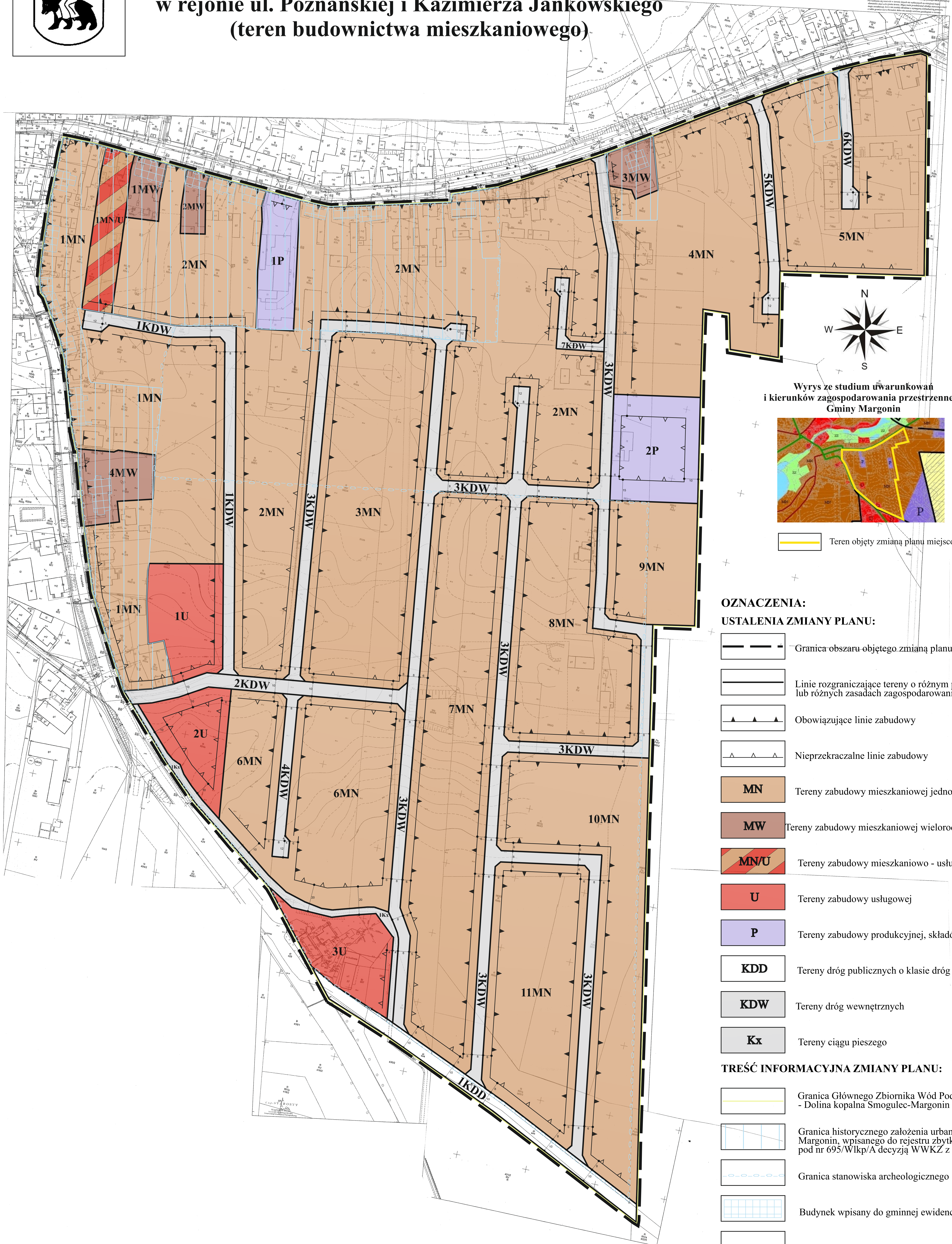
§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Jerzy Toboła



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego (teren budownictwa mieszkaniowego)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/547/2018
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN
Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU
UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO POZ.....
Z DNIA.....



Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin



Teren objęty zmianą planu miejscowego

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

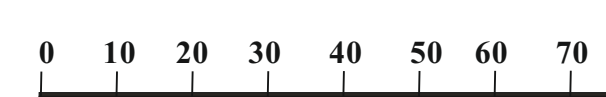
- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- KDD Tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- Kx Tereny ciągu pieszego

TREŚĆ INFORMACYJNA ZMIANY PLANU:

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

Opracował:
mgr Jan Dziurzyński
Urbanista

skala 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/547/2018

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 11 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

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. Poznańskiej i Kazimierza Jankowskiego (teren budownictwa mieszkaniowego) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2.07.2018 r. do 30.07.2018 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do protokołu.

W dniu 25.04.2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. W spotkaniu uczestniczyło 7 osób. Przybyłe osoby zapoznały się z rozwiązaniami określonymi w projekcie miejscowego planu, nie wnosząc uwag i wniosków do zaproponowanych rozwiązań.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 20.08.2018 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/547/2018

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 11 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

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

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

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

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Margonin, tj. teren położony w mieście Margonin, pomiędzy ul. Kazimierza Jankowskiego i Poznańską a drogą Margonin-Kowalewo. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 26,5ha. Przedmiotem zmiany ww. planu miejscowego jest przystosowanie polityki przestrzennej gminy do zmieniających się potrzeb społeczno-gospodarczych gminy

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, tereny dróg publicznych oklasie dróg lokalnych, tereny dróg publicznych oklasie dróg dojazdowych, tereny dróg wewnętrznych.

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

Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju terenów m.in.: jako teren zabudowy mieszkaniowej, 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 wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

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

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

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

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

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

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

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wzięcia 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 10.11.2017 r. – 12.12.2017 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 02/07/2018 r. – 30/07/2018 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 XXXVII/437/2017 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 26 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Poznańskiej i 22 Stycznia (teren budownictwa mieszkaniowego). Zarządzeniem Zastępczym NR KN-I.4102.61.2017.10 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 12 grudnia 2017 r. w sprawie nadania ulicy 22 Stycznia położonej w miejscowości Margonin nazwy Kazimierza Jankowskiego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 roku, poz. 8525) została zmieniona nazwa ulicy z 22 Stycznia na Kazimierza Jankowskiego.

Burmistrz Miasta i Gminy Margonin przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

2) pismem z dnia 27 listopada 2017 roku zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 27 listopada 2017 roku wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

- 4)rozpatrzył w wymaganym terminie wnioski, o których mowa w pkt. 1;
- 5)sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6)sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 7)dnia 19/4/2018r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w gminie Margonin;
- 8)w dniu 23/4/2018r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 9)w dniu 29/3/2018r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 10)w dniach od 22/03/2018r. do 26/4/2018r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 11)w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 12)w dniach od 2/7/2018r. do 30/7/2018r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w lokalnej prasie (Tygodnik Chodzieżanin), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13)w dniu 25/7/2018r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14)Burmistrz Miasta i Gminy Margonin rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu 27/08/2018 r.
- 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 Margonin o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Margonin miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Obecnie trwają prace związane z opracowaniem bilansu terenów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.