



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 października 2018 r.

Poz. 8234

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, określone na załączniku nr 1, o którym mowa wyżej, stanowią treść informacyjną.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

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

§ 6. Na obszarze zmiany planu 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 wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych, melioracyjnych oraz sieci drenażowej 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 nowożytnie 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 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; 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 drogowaskazowej, 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.

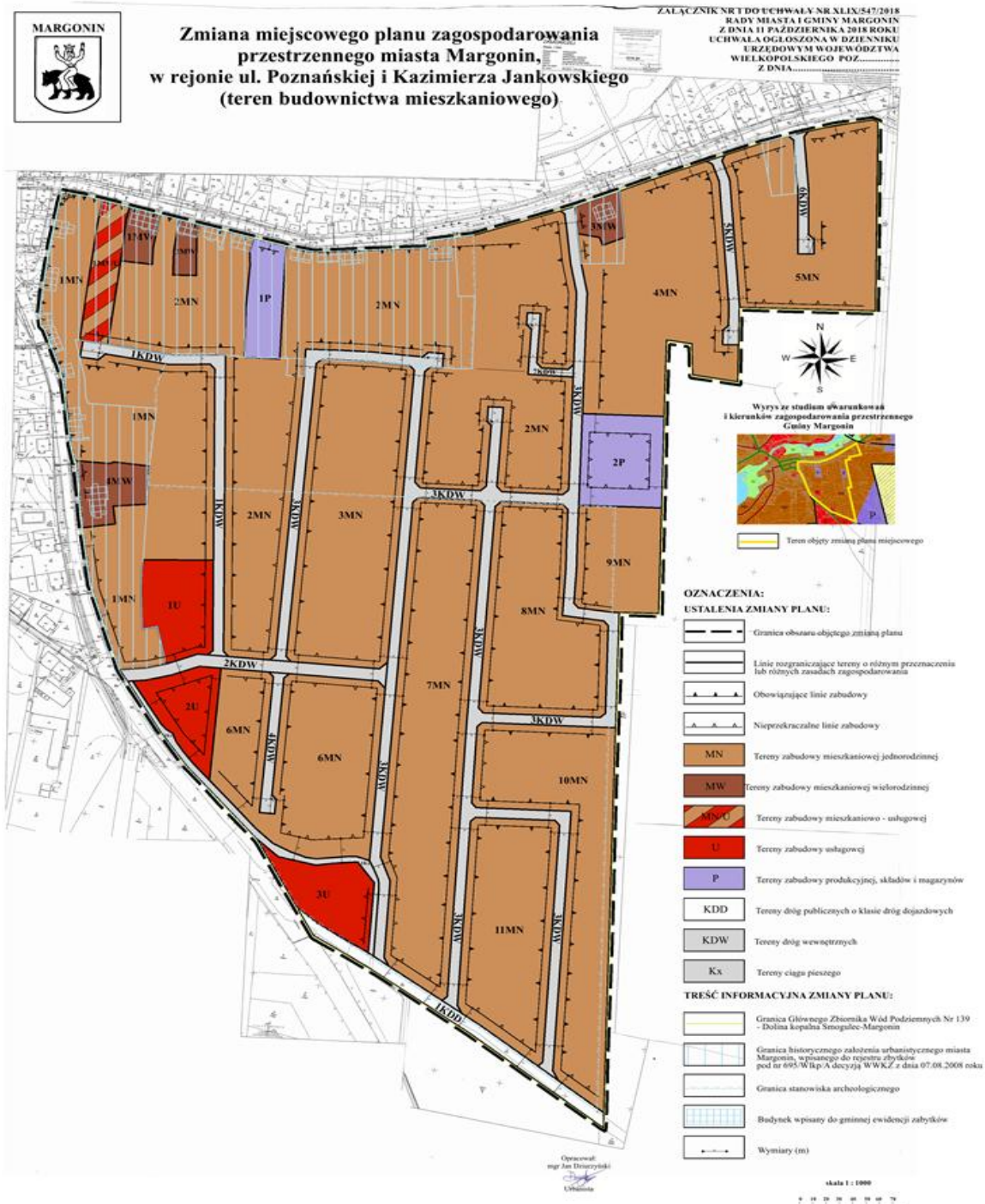
Przepisy końcowe

§ 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.

Przewodniczący Rady
(-) Jerzy Toboła

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/547/2018
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 11 października 2018 r.



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.