

**UCHWAŁA NR XXIV/288/2016
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 16 września 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin – działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy w Margoninie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania wsi Klotyldzin – działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin - zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, uchwalonego uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 21 maja 2015 roku.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłaszanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały;

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 3) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu miejscowego wynika z uchwały Nr XX/246/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 17 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin - działka nr 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych rozgraniczającymi liniami i oznaczonych symbolami, zgodnie z rysunkiem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MN,

§ 5. Oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) symbole przeznaczenia terenów, określone odpowiednim symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów,
- 5) odległość pomiędzy punktami.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta i Gminy Margonin,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia, występujące na tym terenie,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają, lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, wyznaczony rozgraniczającymi liniami,
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie, bezpośrednio metodami produkcyjnymi dóbr materialnych,
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię w jakiej nakazuje się usytuowanie lica ściany budynku bądź budynków na minimum 60% długości elewacji; przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
- 9) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć wymiar działki wzdłuż jej granicy z wyznaczoną na rysunku drogą publiczną lub wewnętrzną, z której działka jest obsługiwana,
- 10) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej,
- 11) powierzchnia zabudowy budynku - to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię terenu),
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku, którą się mierzy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej krawędzi elewacji frontowej,

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

- 1) nakaz zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zielenią obrzeży działek,
- 2) nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury,
- 4) projektowane budynki gospodarcze lub/i garażowe, winny być zharmonizowane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 5) ogrodzenie od frontowej strony nieruchomości o wysokości do 1,6 metra. Wysokość ogrodzenia pozostałych granic nieruchomości do 2,0 metra. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z materiałów jak metal, stal (w tym siatka i jej odmiany) drewno oraz prefabrykowane elementy betonowe (z wyłączeniem stosowania od frontowej strony nieruchomości).

§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **MN** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo lub/i garażowy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako lokale użytkowe wbudowane w budynek mieszkalny – zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem przebudowy, rozbudowy, rozbiórki i zmiany funkcji – zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- 4) nakaz uwzględniania, przy lokalizacji obiektów budowlanych, korzystnych warunków gruntowo – budowlanych,
- 5) parametry budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) do dwóch kondygnacji naziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Łączna wysokość nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 11 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - c) powierzchnia zabudowy do 280m²,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie pomieszczeń garażowych lub/i gospodarczych,
 - e) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: ceglasty, czerwony, szary, brąz, antracytowy wraz z ich odcieniami z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw,
- 6) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych lub/i garażowych:
 - a) lokalizowanie budynków gospodarczych lub/i garażowych jako wolnostojących lub jako dobudowanych do budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy a w przypadku braku wyznaczenia w odległości wynoszącej 1,5 metra od granicy z działką sąsiednią,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku do 80 m²,
 - c) do dwóch kondygnacji naziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Łączna wysokość nie przekroczy od poziomu terenu do kalenicy dachu 6 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 7 m n.p.t.,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - e) nakaz zastosowania materiału i koloru pokryciowego dachu takiego samego jak na budynku mieszkalnym,
 - f) formą architektoniczną i stylizacją nawiązujący do budynku mieszkalnego,
- 7) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- 9) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki,
- 10) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,7
- 11) nakaz stosowania pastelowych barw elewacji budynków,
- 12) prawo budowy chodników, ścieżek, obiektów małej architektury m.in.: architektury ogrodowej, w tym altan o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m²,
- 13) prawo lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego,
- 14) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów w obsłudze technicznej, urządzeń melioracyjnych, obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa, ochrony przeciwpożarowej.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane

z planowanym przeznaczeniem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Kopalna Smogulec – Margonin – Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO – nr 139), zagospodarowanie terenów w maksymalnym stopniu winno zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami i skażeniami,
- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem.
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych we własnych urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz alternatywnych źródeł energii,
- 7) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta,
- 8) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu spełniających funkcje estetyczne i ekranizujące, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych,
- 9) wody opadowe lub roztopowe: zakłada się kompleksową budowę zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się (do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji deszczowej) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- 10) wskazuje się, iż tereny oznaczone symbolem MN w zakresie ochrony przed hałasem zaliczają się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wszelka prowadzona działalność na terenie MN nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczegółowego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycje krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

1. Teren objęty zmianą planu, położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 – „Dolina kopalna Smogulec-Margonin” – obowiązuje nakaz neutralizowania na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych, z powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych.

2. Teren objęty zmianą planu, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci – brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) postuluje się aby zachować istniejące podziały działek,
- 2) działki lub zespoły działek, których kształt wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury technicznej, ukształtowanie, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu, należy scalać i wtórnie podzielić,

- 3) działki budowlane uzyskane w wyniku scalania lub z podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:
- a) minimalna szerokość frontu działki 18,0 metrów,
 - b) minimalna powierzchnia działek 500,0 m²,
 - c) granica działki równoległa w stosunku do linii rozgraniczających ulic,
 - d) w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania mniejszego kąta przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się możliwość scalenia działek w jedną z usytuowaniem budynku zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 5) prawo wydzielania nieruchomości (dostosowanej do potrzeb operatora sieci) dla celów budowy stacji transformatorowych i/lub innych budowli związanych z dostarczeniem i zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i inne media techniczne,
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek niezbędnych dla potrzeb właściwej obsługi terenu.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 2) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej 50 m n.p.t. i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę,
- 3) nakaz zachowania odległości zabudowy od linii elektroenergetycznej, wynikających z poziomów pól elektromagnetycznych związanych z liniami,

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

1. Komunikacja: nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki, przy czym miejsca w garażu wlicza się do ogólnej liczby miejsc postojowych. W przypadku wyodrębnienia lokalu użytkowego nakaz zabezpieczenia 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zachowanie ciągłości istniejących sieci z dopuszczeniem ich przebudowy, wymiany lub przełożenia; podstawą dla zaopatrzenia w wodę jest istniejąca sieć wodociągowa,
- 2) zabezpieczenie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania; w przypadku braku warunków technicznych dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) kompleksową budowę zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) dopuszcza się (do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji deszczowej) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

4. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) zbiorcze odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej z elementami towarzyszącymi,
- 2) w przypadku odprowadzania ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakaz instalowania niezbędnych urządzeń podczyszczających przed wprowadzeniem do systemu komunalnego,

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem jej przebudowy, w tym w drodze usunięcia kolizji,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów w odległościach mniejszych niż w określonych w obowiązujących normach oraz uniemożliwiania dojazdu do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym. Lokalizację obiektów budowlanych w pobliżu linii uzgodnić z operatorem sieci,
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii sieci elektroenergetycznych oraz innych napowietrznych sieci urządzeń infrastruktury technicznej,

6. W zakresie telekomunikacji ustala się budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej.

7. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.

8. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz ziemny z istniejącej sieci

9. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, nie wymienionych w niniejszej uchwale, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

10. Nowoprojektowaną sieć uzbrojenia technicznego realizować w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Na obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu, uchwała 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 10 %.

§ 18. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XIV/148/2015 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 8 października 2015 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin, w rejonie ul. Borówkowej, ul. Jeżynowej, ul. Poziomkowej, ul. Malinowej i ul. Grzybowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 roku, poz. 5933 z dnia 19 października 2015 roku).

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

§ 20. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo-wschodniej części obrębu Klotyldzin. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu miejscowego wynosi 0,2191ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 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 jako teren zabudowy mieszkaniowej. 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 wsi Klotyldzin – działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin, 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 XIV/148/2015 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 8 października 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin, w rejonie ul. Borówkowej, ul. Jeżynowej, ul. Poziomkowej, ul. Malinowej i ul. Grzybowej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 roku, poz. 5933 z dnia 19 października 2015 roku). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi korektę ww. uchwały, w zakresie wyznaczonej linii zabudowy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy m.in.: § 8 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) spełniają zapisy m.in.: § 9. ww. zagadnieniu plan miejscowy nie podejmuje ustaleń.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, przy wykorzystaniu istniejących medii technicznych oraz rozwiązań komunikacyjnych 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). Teren planu w całości przeznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skonstruowane zapisy planu i przeznaczenie obszaru pod ww. funkcję spowoduje w konsekwencji 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) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane na działce lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 23 marca 2016 roku – 25 kwietnia 2016 roku, okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia 2016 roku do 23 sierpnia 2016 roku 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zachowaniem układu komunikacyjnego, 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. Ze względu na zakres opracowania planu nie jest możliwe zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Opracowanie miejscowego planu znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Margonin, przyjętej uchwałą Nr XIX/237/2016 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykazała dodatni wynik. Wzrost dochodów budżetowych związanych jest z tym, że na terenie nie zachodzi konieczność budowy infrastruktury technicznej lub wykupu gruntu. 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 w dniu 17 marca 2016 roku podjęła Uchwałę Nr XX/246/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 17 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin - działka nr 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin.

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 roku o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 353 ze zmianami),

1) 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;

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

3) pismem z dnia 24 marca 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

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 7.06.2016 roku uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 8) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska milcząco zaopiniował miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z załącznikami i prognozą oddziaływania na środowisko,
- 9) dnia 08 czerwca 2016 roku uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 16 maja 2016 roku do 16 czerwca 2016 roku 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 1 sierpnia 2016 roku do 23 sierpnia 2016 roku 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 22 sierpnia 2016 roku zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) Burmistrz Miasta i Gminy Margonin rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu do dnia 7 września 2016 roku

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

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

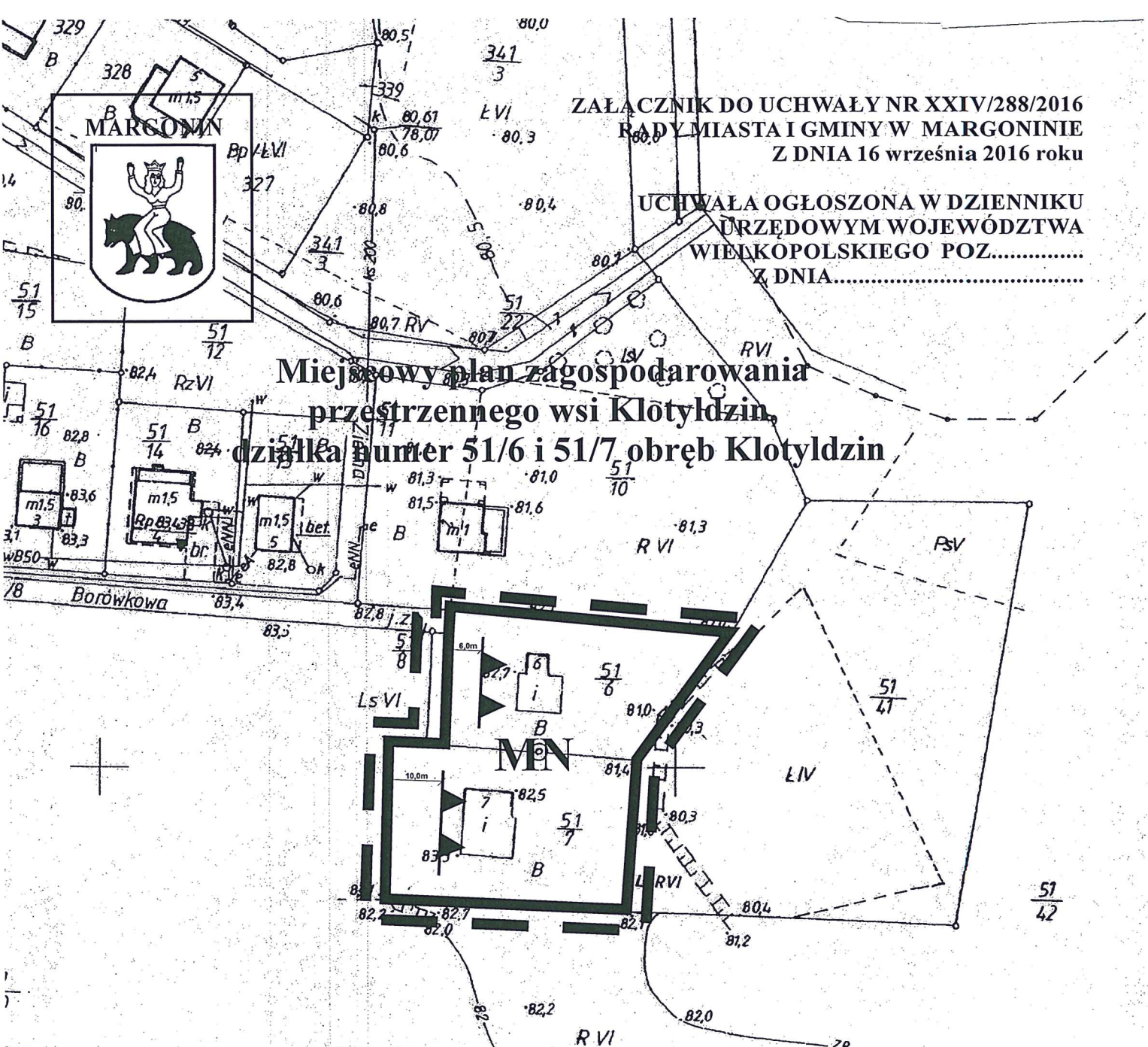
Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy w Margoninie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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.

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO POZ.....
Z DNIA.....

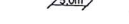
**Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego wsi Klotyldzin,
działka numer 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin**



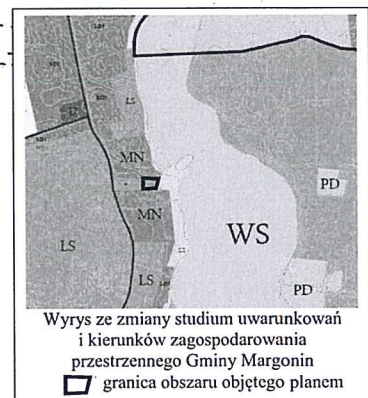
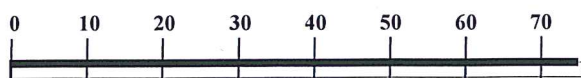
PRZEZNACZENIE TERENU:

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA GRAFICZNE:

-  Granica uchwalenia planu
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym
-  przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
-  Obowiązujące linie zabudowy
-  Odległość pomiędzy punktami (w metrach)

skala 1 : 1000



Opracował:
mgr Jan Dziurzyński
urbanista kwalifikowany na podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/288/2016
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 16 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o stwierdzeniu zgodności miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin, – działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin– działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin, jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin, uchwalonego uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 21 maja 2015 roku.

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin, zwane dalej studium, określa zasady zagospodarowania przestrzennego terenów objętych niniejszą uchwałą. Dla terenu Studium wskazuje przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego funkcje terenów, zasady zagospodarowania, nakazy, zakazy, są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w studium w zakresie przeznaczenia terenów, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturalnego – umożliwia właściwe zagospodarowanie terenów atrakcyjnych, położonych na terenie gminy Margonin.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/288/2016
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 16 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Klotyldzin– działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/288/2016

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 16 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin – działka 51/6 i 51/7 obręb Klotyldzin, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji, których leży rozwój sieci.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji wyżej określonych zadań stanowić będą zapisy wieloletniej prognozy finansowej.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy.