

**UCHWAŁA NR XXXIII/391/2017
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 18 maja 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie:
Ośrodka Wypoczynkowego – Hotel w Margoninie i ul. Polnej – teren zabudowy wielorodzinnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy w Margoninie, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie: Ośrodka Wypoczynkowego – Hotel w Margoninie i ul. Polnej – teren zabudowy wielorodzinnej.

2. Zmianą planu miejscowego obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 1,29 ha, zlokalizowany w powiecie chodzieskim, w gminie Margonin, w obrębie geodezyjnym Margonin, w rejonie ośrodka wypoczynkowego w Margoninie oraz w rejonie ul. Polnej.

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu, zatytułowane „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie: Ośrodka Wypoczynkowego – Hotel w Margoninie i ul. Polnej – teren zabudowy wielorodzinnej”, opracowane w skali 1: 1000 – stanowiące załączniki nr 1.1 i nr 1.2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w Margoninie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w Margoninie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu miejscowego wynika z uchwały Nr XXV/308/2016 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 24 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie: Ośrodka Wypoczynkowego – Hotel w Margoninie i ul. Polnej – teren zabudowy wielorodzinnej.

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

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

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

§ 5. 1. Do ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunkach zmiany planu miejscowego, stanowiących załączniki nr 1.1 i nr 1.2 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) teren zabudowy usługowej;
- 6) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, określone na załącznikach nr 1.1 i nr 1.2, o których 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MW;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U;
- 3) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDD.

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

Rozdział 1.

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 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów zmiany planu.

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

§ 10. 1. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym zmianą planu, działalnością, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz wykraczać poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

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

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

2. 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 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

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

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

Rozdział 4.

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

§ 16. 1. Ze względu na lokalizację terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony stanowisk archeologicznych (ob. AZP 40-29/21) ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowej części terenu a wymagających prac ziemnych innych niż prace polegające na uprawie roli.

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

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW):

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

2. Dopuszcza się realizację dojazdów.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 20,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie kondygnacji podziemnej w formie hali garażowej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 5) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

§ 20. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW 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°.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się:

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

§ 22. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się:

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

§ 23. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 24. 1. Na terenie zabudowy usługowej (U):

- 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 gabarytach dostosowanych do faktycznych potrzeb;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Dopuszcza się realizację dojazdów.

§ 25. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do sześciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 20,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dachu w formie tarasu;
- 4) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 26. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

§ 27. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 3,50.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

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

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

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

§ 31. 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej.

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

3. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy czym do bilansu miejsc postojowych można wliczać miejsca postojowe zrealizowane w garażu.

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

§ 32. W granicach terenu objętego zmianą planu:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 4000 m²;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1600 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowych działek wynoszącą minimum 16,0 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;
- 5) dopuszcza się podział terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo widzianej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział 7.

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

§ 33. 1. Teren objęty zmianą planu, położony jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 – „Dolina kopalna Smogulec-Margonin” – brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

2. Teren oznaczony symbolem U zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci – brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 8.

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

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

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem U ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 4000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m,
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem MW ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - a) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m,
- 3) 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 9.

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

§ 35. 1. Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących na obszarze objętym planem oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków oraz ich części, których parametry wykraczają poza wartości określone w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowych gabarytów.

§ 36. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów i sposobu ich usytuowania.

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

§ 38. 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 i cywile przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 10.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej**

§ 39. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych.

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

§ 40. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem KDD 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.

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

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

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

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) ścieki przemysłowe należy podczyścić do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 2) wody opadowe lub roztopowe:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów w ramach działki bezpośrednio w grunt, poprzez rozsącenie lub w inny sposób;
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości;
 - d) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zneutralizować przed ich odprowadzeniem;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze zmiany planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) ciepło do celów technologicznych: zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takiej jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno), ponadto dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 42. 1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), w wysokości 10%.

2. W odniesieniu do działek stanowiących w dniu uchwalenia planu własność Gminy Margonin ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), w wysokości 0%

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

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



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie: Ośrodka Wypoczynkowego - Hotel w Margoninie i ul. Polnej - teren zabudowy wielorodzinnej

Załącznik nr 1.1
do Uchwały Nr XXXIII/391/2017
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 18 maja 2017 r.

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- U** Tereny zabudowy usługowej

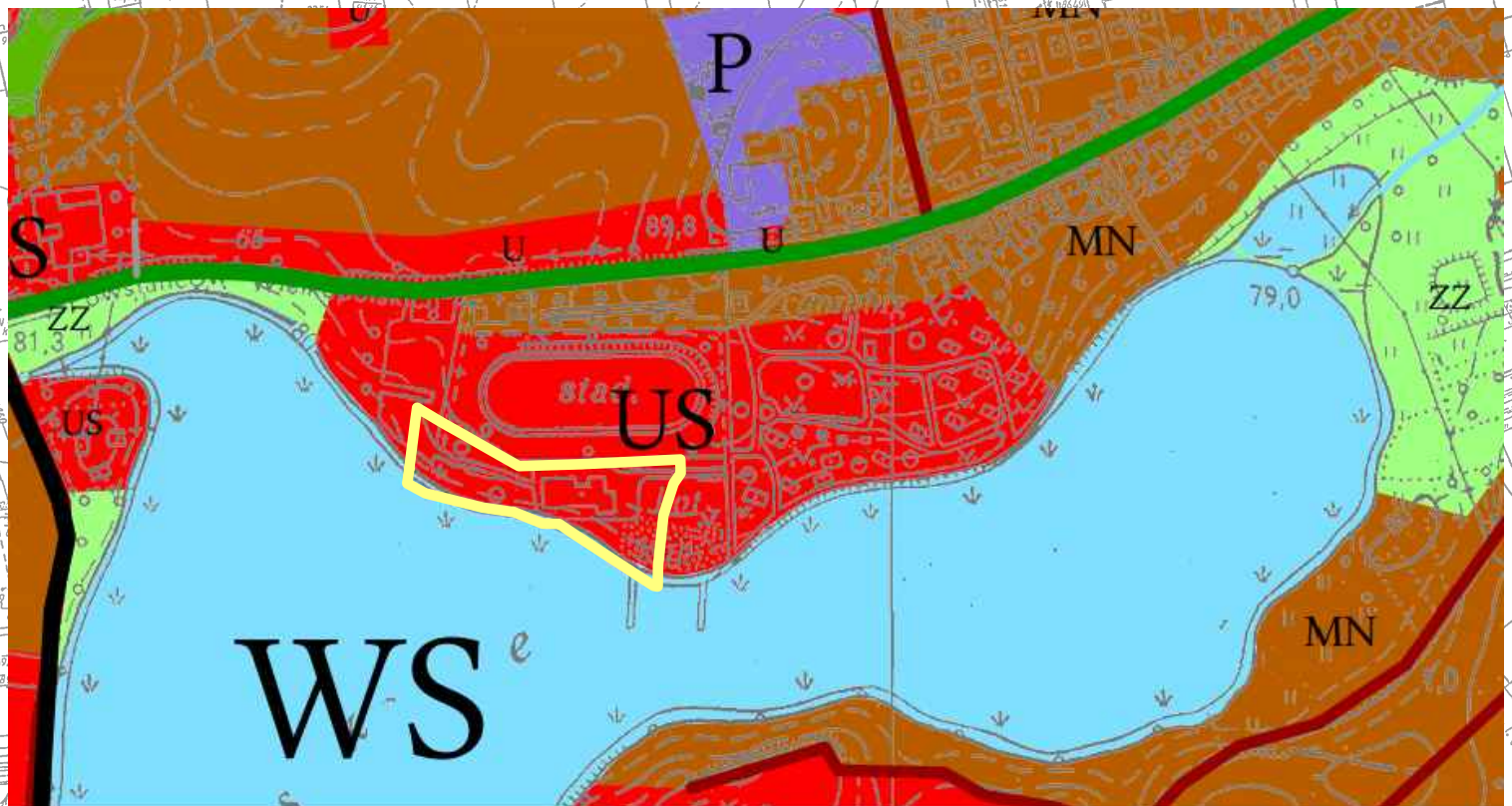
TREŚĆ INFORMACYJNA ZMIANY PLANU

- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 139 - Dolina kopalna Smogulec-Margonin
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci



GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr Tomasz Wojciechowski
urbanista kwalifikowany na podstawie art. 5 pkt 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Środa Wielkopolska 2016 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin



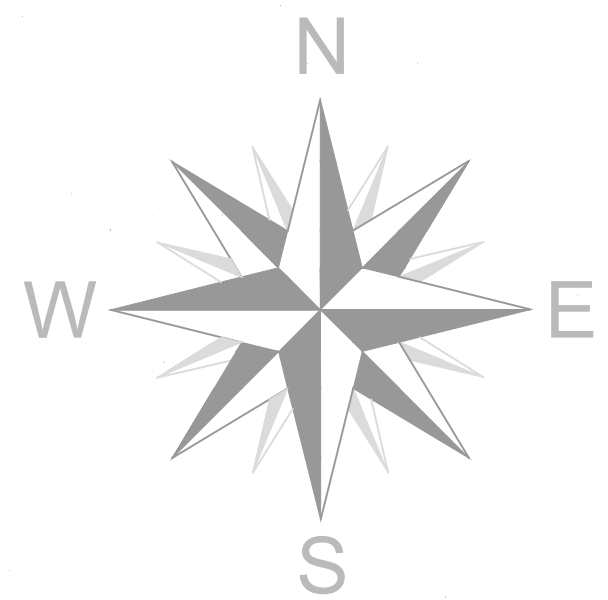
Teren objęty zmianą planu miejscowego

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Pomniejszonej do skali 1:1000	
Województwo	wielkopolskie
Powiat	chodzieski
Miasto	Margonin
Seksja	6.190.13.17.3.2
	6.190.13.17.3.4
	6.190.13.17.4.1
	6.190.13.17.4.3
DZ. 297/2011	

Kopie techniczne i mapy wydane na podstawie
materiałów fotograficznych i inżynierskich
otrzymanych z zasobu państwowego wymaga
każdorazowo zezwolenia starosty (art. 18 ustawy
z dnia 17 maja 1989 r. o prawie geodezyjnym
i kartograficznym (Dz. U. Nr 240, poz. 2082 z 2005 r.)

Starosta Chodzieski
Powiatowy Główny Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Chodzieży
Poważam się zgodzić z niniejszą mapą z oryginałem
przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu 2024
i zwiędzcowanym pod nr 492.43.13.2.3.4
Niniejsza mapa nie może służyć
dla celów projektowych
Chodzisz, dnia 2.06.2024

Starosta Chodzieski
Inżynier Nowak
INSPEKTOR



Skala 1:1000



0 50 100 150 m



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie: Ośrodka Wypoczynkowego - Hotel w Margoninie i ul. Polnej - teren zabudowy wielorodzinnej

Załącznik nr 1.2
do Uchwały Nr XXXIII/391/2017
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 18 maja 2017 r.

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

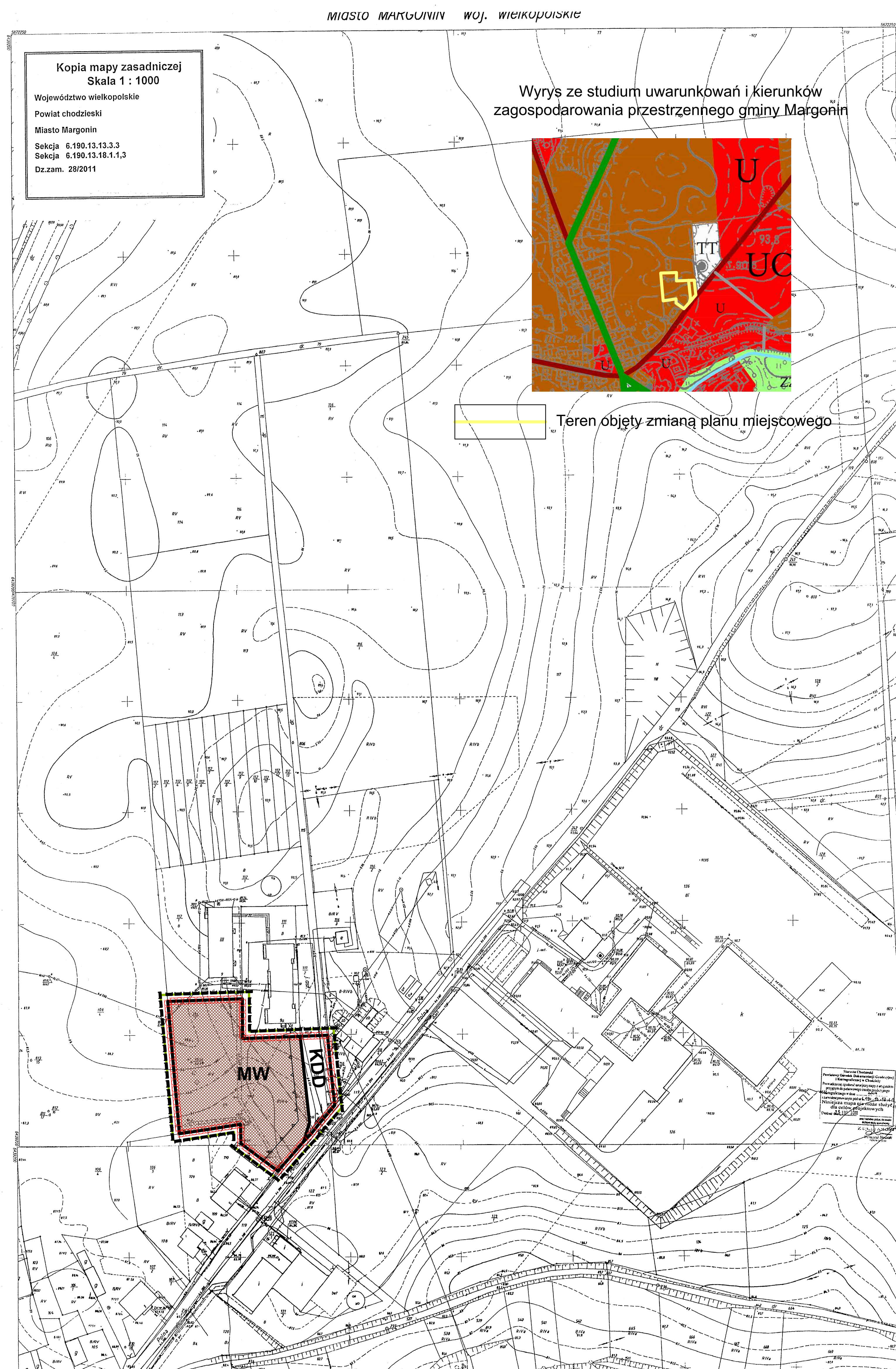
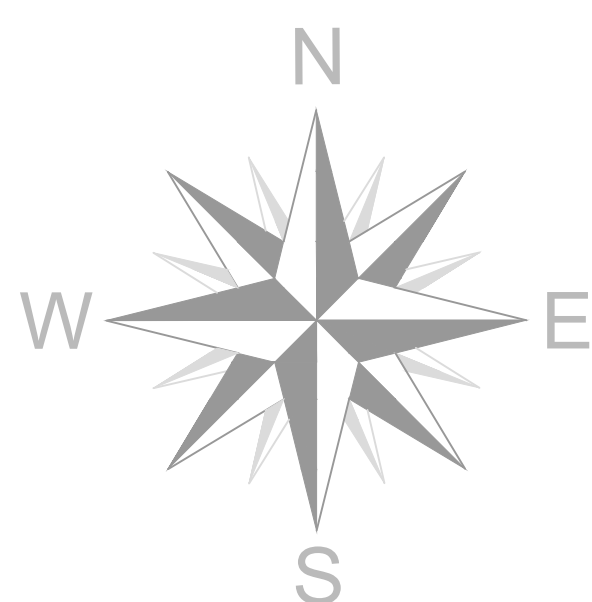
- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KDD** Teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej

TREŚĆ INFORMACYJNA ZMIANY PLANU

- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 139 - Dolina kopalna Smogulec-Margonin
- Granica stanowiska archeologicznego

Skala 1:1000

0 50 100 150 m



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/391/2017
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 18 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy w Margoninie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie:
Ośrodka Wypoczynkowego – Hotel w Margoninie i ul. Polnej – teren zabudowy wielorodzinnej**

Zgodnie z art. 17 ust. pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie: Ośrodka Wypoczynkowego – Hotel w Margoninie i ul. Polnej – teren zabudowy wielorodzinnej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.03.2017r. do 5.04.2017r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do protokołu. W dniu 28 marca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 20 września 2017 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy w Margoninie nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta i Gminy w Margoninie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/391/2017
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 18 maja 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miasta i Gminy w Margoninie 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. 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 zachodniej części miasta Margonin (Hotel w Margoninie na terenie ośrodka wypoczynkowego) i centralnej teren zabudowy wielorodzinnej przy ul. Polnej). Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 1,29ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej.

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 m.in.: jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz 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 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.

Cały omawiany obszar posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu:

1) Ośrodka Wypoczynkowego - Hotel w Margoninie, obowiązuje plan miejscowy podjęty uchwałą Nr XXXIII/349/2013 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 7 listopada 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Powstańców Wlkp. (obszar Ośrodka Wypoczynkowego oraz teren przy zbiorniku wodnym) (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 roku, poz. 7193, z dnia 12 grudnia 2013 roku),

2) ul. Polnej - teren zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje plan miejscowy podjęty uchwałą Nr XXV/254/2013 Rady Miasta i Gminy w Margoninie dnia 24 stycznia 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Polnej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 roku, poz. 2067, z dnia 11 marca 2013 roku).

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

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

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

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

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg, wód

powierzchniowych śródlądowych, lasów i zieleni izolacyjnej natomiast pozostały obszar to grunty prywatne przeznaczone pod działalność gospodarczą. Tak skonstruowane zapisy planu i przeznaczenie terenów pod omawianą funkcję powoduje w konsekwencji znaczący wzrost podatku od nieruchomości oraz po realizacji zabudowy również podatku od powierzchni użytkowej.

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

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

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 1.11.2016 r. – 5.12.2016 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 13.03.2017 r. – 5.04.2017 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 usługowymi oraz mieszkaniowymi wielorodzinnymi wraz z układem komunikacyjnym 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. 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 XIX/237/2016 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 XXV/308/2016 obejmuje dwa tereny, położone w mieście Margonin, tj. w rejonie byłego „Hotelu Margoninka” na terenie ośrodka wypoczynkowego przy ul Powstańców Wlkp. oraz w rejonie ul Polnej.

Burmistrz Miasta i Gminy Margonin przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz Miasta i Gminy Margonin ogłosił w lokalnym tygodniku „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 3 listopada 2016 roku zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 3 listopada 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 16.01.2017r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

8) w dniu 01.02.2017 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

9) w dniu 25.01.2017r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

10) w dniach od 29.12.2016r. do 6.02.2017r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

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

12) w dniach od 13.03.2017r. do 5.04.2017r. 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 28 marca 2017r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

14) Burmistrz Miasta i Gminy Margonin rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu dnia 24.04.2017r.

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.