



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 października 2022 r.

Poz. 6838

UCHWAŁA NR XLIV /424/2022 RADY MIASTA I GMINY MARGONIN

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 559 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr V/49/2019 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej, po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej, zwana dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 20 ha, położony w północno-centralnej części miasta Margonin, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 190, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych; dopuszcza się wysunięcie o nie więcej niż 1,0 m poza wyznaczone linie następujących elementów budynków: niezabudowanych schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, balkonów, wykuszów, zadaszeń nad wejściami, ociepleń ścian, gzymsów, okapów oraz innych elementów i detali architektonicznych. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, miejsc do parkowania dla samochodów, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych;

- 2) obiekcie towarzyszącym – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi, garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą możliwość sytuowania obiektów budowlanych, na której nakazuje się sytuowanie ściany elewacji frontowej budynków, bez możliwości wysunięcia jakichkolwiek elementów tych budynków. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, miejsc do parkowania dla samochodów, dojść, dojazdów, ogrodzeń;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków jako zespół stanowisk nr 8;
- 7) granice strefy średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Margonin;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 139 „Dolina Kopalna Smogulec - Margonin”;
- 2) granice historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r.;
- 3) strefa ochronna ujęcia wody w Margoninie – bezpośrednia.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne, które stanowi oznaczenie informacyjne – linie wymiarowe w metrach].

§ 5. Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów: 1MW, 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów: 1MM ÷ 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu 1M/US/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub teren sportu i rekreacji, lub zabudowy usługowej;
- 4) dla terenu 1U – teren zabudowy usługowej;
- 5) dla terenów 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U – teren usług publicznych lub zabudowy usługowej;
- 6) dla terenu 1US/U – teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej;
- 7) dla terenów: 1KDD ÷ 3KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) dla terenów: 1KDW ÷ 7KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 9) dla terenu 1IW – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 10) dla terenu 1IE – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) dla terenu 1ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, poza budynkami i urządzeniami z nimi związanymi, realizowanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się: obiekty towarzyszące, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

3. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji w granicach więcej niż jednego terenu, pod warunkiem, że jest ona zgodna z ustaleniami uchwały.

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

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenu 1M/US/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu 1UP/U jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenu 1US/U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszarów położonych w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r. obowiązuje następujące zasady:

- 1) zachowanie i ochrona w niezmienionym kształcie rozplanowaniu ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, podziałów gruntów, linii zabudowy;
- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać architekturą, bryłą, gabarytami i proporcjami wysokościowymi oraz wysokością i kształtem dachu do istniejącej historycznej zabudowy, o której mowa w ust. 3;
- 3) wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom położony przy ul. Szamocińskiej nr 34 [1];
- 2) dom przy ul. Szamocińskiej nr 26 [2];
- 3) dom przy ul. Szamocińskiej nr 22 [3];
- 4) dom przy ul. Szamocińskiej nr 14 [4];
- 5) dom przy ul. Szamocińskiej nr 8 [5];
- 6) dom przy ul. Szamocińskiej nr 6 [6];
- 7) dom przy ul. Szamocińskiej nr 4 [7];
- 8) dom przy ul. Polnej nr 3 [8];
- 9) posterunek policji przy ul. Kościelnej nr 14 [9].

W nawiasie kwadratowym podano liczbę porządkową zabytku w granicach obszaru objętego planem

4. Dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 3, obowiązuje następujące zasady:

- 1) zachowanie wyglądu i wystroju elewacji poprzez zachowanie detali architektonicznych oraz wymiarów i wykroju otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) zachowanie istniejących wysokości i kształtu dachu;
- 3) zachowanie bryły i gabarytów obiektu;
- 4) zakaz docieplania elewacji ceglanych i mających detal architektoniczny.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków:

- 1) stan. 14, obszar AZP 40-29/20 [A1];
- 2) stan. 15, obszar AZP 40-29/21 [A2].

6. Dla strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków jako zespół stanowisk nr 8 na obszarach położonych w granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 5, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

7. Na obszarach położonych w granicach strefy średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Margonin obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu.

§ 10. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenów KDD zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dla terenów: UP/U, 1US/U, 1ZP dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.

§ 11. 1. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów: UP/U, 1US/U, 1M/US/U, 1ZP.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku przy granicy działki pod warunkiem, że będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na działce sąsiedniej;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w zabudowy wielorodzinnej,
 - b) 2 stanowiska na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - c) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - d) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków oświatowych,
 - e) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków związanych ze sportem i rekreacją,
 - f) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej, które nie zostały wymienione w lit. d, e;
- 3) dla terenów MW, 1M/US/U, UP/U, 1US/U, 1U obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 2; w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w formie: placu postojowego, wiaty, samodzielnego obiektu budowlanego, część innego obiektu budowlanego.

§ 13. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dla obszarów, o których mowa w ust. 2, ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 139 „Dolina Kopalna Smogulec - Margonin”;
- 2) granice historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 695/Wlkp/A decyzją z dnia 07.08.2008 r.;
- 3) strefa ochronna ujęcia wody w Margoninie – bezpośrednia.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2–7, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 300 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

2. Dla terenów MW dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

3. Dla terenu 1M/US/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

4. Dla terenów: MN, 1M/US/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 600 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

5. Dla terenów: MN, 1M/US/U, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

6. Dla terenów: MN, 1M/US/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 300 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

7. Ustalenia, o których mowa w ust. 1–6, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: KDD, KDW oraz drogi wojewódzkiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: KDD, 5KDW, 7KDW,
 - c) dopuszczenie powiązania drogi 1KDD z drogą wojewódzką (położoną poza granicami obszaru objętego planem) w formie skrzyżowania poprzez rozbudowę lub przebudowę istniejącego włączenia na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszy lub pieszo-rowerowy, lub dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych,

- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, lub zagospodarowanie w obrębie własnej działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych,
- g) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- h) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

§ 16. 1. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W odniesieniu do działek, stanowiących w dniu uchwalenia planu własność Gminy Margonin, obowiązują stawka procentowa w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MW ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych oraz do 20 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,0.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

4. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów MN ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1M/US/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m, przy czym dla obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się wysokość do 15 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,5.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej.

3. Dopuszcza się realizację obiektów sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy budynków przeznaczonych pod te funkcje nie przekroczy 50% powierzchni całkowitej zabudowy, liczonej w odniesieniu do całego terenu, przy uwzględnieniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 5.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m², z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 3) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

6. Ustalenia ust. 4 i 5 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 9 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1UP/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym budynku mieszkalnym, w tym prowadzenie robót budowlanych, na zasadach określonych w ust. 1.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m².

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojazdów, infrastruktury technicznej..

§ 22. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: 2UP/U, 3UP/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IUS/U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m, przy czym dla zabudowy usługowej wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,5.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą: regulacji granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IIW ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnych oraz do 6 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IIE ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m;
- 2) dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

§ 26. Dla terenów KDD ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu IZP ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,3.

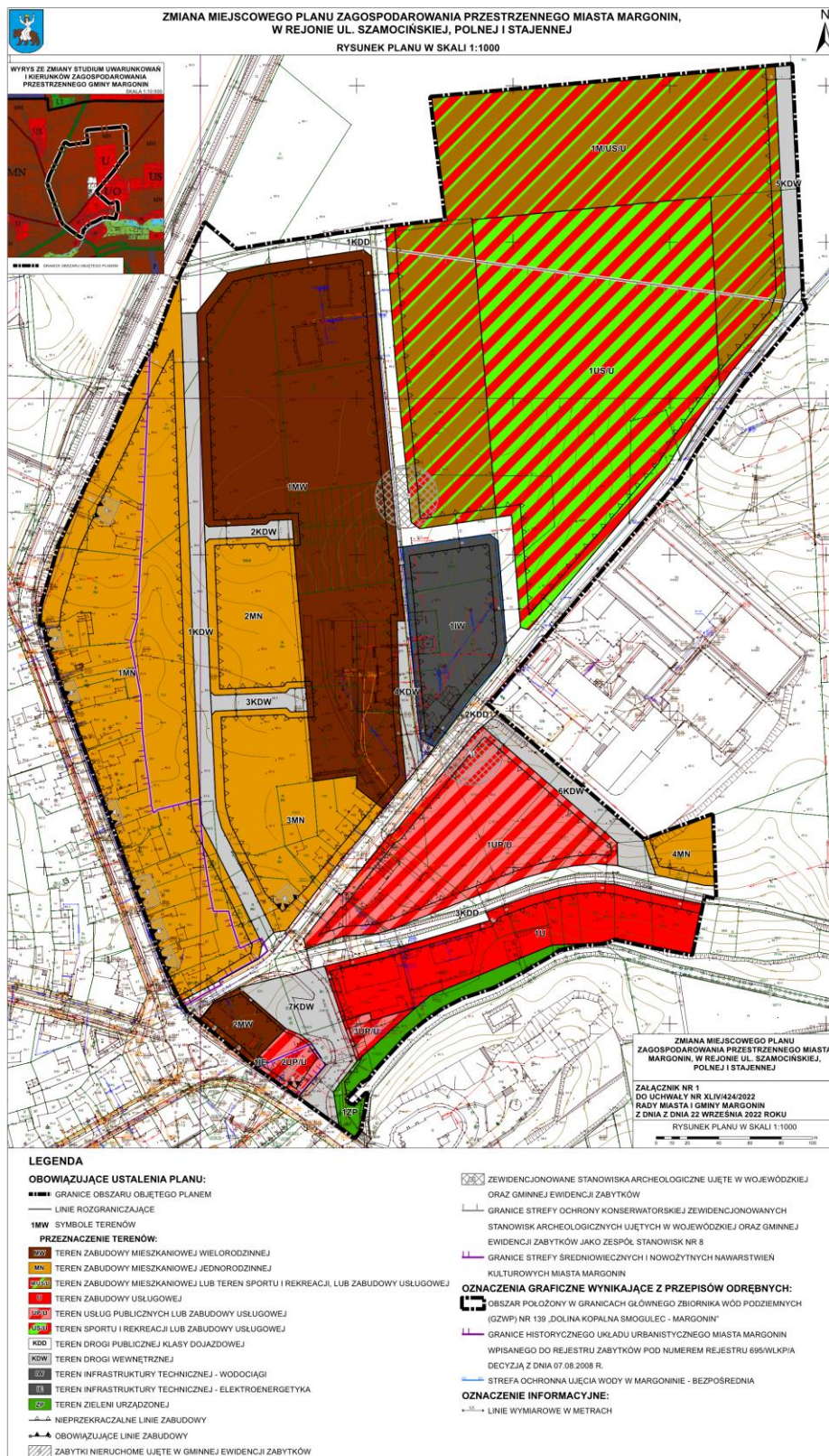
2. Dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak zaplecze sanitarne.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Margonin
(-) Jerzy Staniewski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV /424/2022
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 22 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonin, w rejonie ul. Szamocińskiej, Polnej i Stajennej nie została złożona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miasta i Gminy Margonin nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV /424/2022

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 22 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Margonin rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada częściową rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

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

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV /424/2022

Rady Miasta i Gminy Margonin

z dnia 22 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę