UCHWAŁA NR …../……./2026
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN
z dnia 2026 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kolejowej i ul. Słonecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) oraz art. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kolejowej i ul. Słonecznej, po stwierdzeniu, że jest zgodna z planem ogólnym gminy Margonin.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem", zatytułowana „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kolejowej i ul. Słonecznej" w skali 1 : 1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia załącznik nr 1 oraz załącznik nr 3.

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

1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
3) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
6) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**
3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**;
5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**.

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

1) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych;
2) stosowania elewacji budynków w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej;
3) lokalizacji kondygnacji podziemnych;
4) lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina kopalna Smogulec – Margonin" zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
7) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
8) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
   a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenie **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) dla wyznaczonego na rysunku obszaru położonego w granicy historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 695/Wlkp/A decyzją z dnia 7 sierpnia 2008 r:
   a) zastosowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
   b) zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju,
   c) lokalizację nowej zabudowy nawiązującej architekturą, bryłą, gabarytami i proporcjami wysokościowymi oraz wysokością i kształtem dachu do istniejącej zabudowy,
   d) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, a także uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
2) dla wyznaczonych na rysunku obiektów nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
   a) zachowanie budynków:
      - dom przy ul. Kościuszki 10,
      - dworca kolejowego przy ul. Kolejowej 1,

b) nakaz zachowania wyglądu i wystroju elewacji oraz historycznej formy stolarek okiennych i drzwiowych,
c) nakaz zachowania wysokości i kształtu dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
d) nakaz zachowania bryły, gabarytów i wysokości obiektu,
e) zakaz docieplania elewacji ceglanych i z detalem architektonicznym,
f) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych i okien połaciowych na połaciach dachowych od strony frontowej,
g) zakaz montażu rolet zewnętrznych na elewacjach frontowych.

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

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **1MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
2) lokalizacje na działce jednego budynku mieszkalnego;
3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego wolnostojącego albo dobudowanego do budynku mieszkalnego;
4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
8) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnych -1,5;
9) maksymalną wysokość:
   a) 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemnie,
   b) 6 m dla budynków pomocniczych;
10) stosowanie dachów stromych z uwzględnieniem zapisów **§ 7**;
11) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków pomocniczych;
12) dostępność komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **1MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
6) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnych -2,5;
7) maksymalną wysokość zabudowy - 16 m, a także nie więcej niż cztery dwie kondygnacje nadziemnie;
8) dowolną geometrię dachów;
9) minimalną powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2;
10) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu **1KR**.

§ 11. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **1U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków usługowych;
2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
7) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m;
8) stosowanie dachów stromych z uwzględnieniem zapisów **§ 7**;
9) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu **1KR**.

§ 12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) lokalizację zieleni urządzonej;
2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
3) dopuszczenie lokalizacji:
   a) urządzeń rekreacji plenerowej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci,
   b) dojść, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
   c) dojazdów i stanowisk postojowych przeznaczonych wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej;
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8;
4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
5) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu **1KR**.

§ 13. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku symbolem **1KDD**, ustala się:
1) klasyfikację dróg publicznych: droga klasy zbiorczej,
2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych, dróg rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego.

§ 14. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolami: **1KR** ustala się:
1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych, dróg rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego.

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów 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.

§ 16. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo – rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
   a) 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
   b) 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym lokalach użytkowych realizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
5) lokalizację wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1 na działce, w garażach lub w hali garażowej.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieniem pkt 6;
6) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
8) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii geotermalnej, energii elektrycznej, pomp ciepła a także mikroinstalacji;
9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, a także mikroinstalacji;
10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących, wbudowanych oraz stacji słupowych.

§ 20. Ustalenia niniejszej uchwały w zakresie obiektów małej architektury zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

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

Uzasadnienie

1. Uchwałą nr X/79/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 6 marca 2025 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie ul. Kolejowej i ul. Słonecznej.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w prasie lokalnej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Margonin.
4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
5. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chodzieży.
6. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia planu ogólnego gminy Margonin.
7. Obszar objęty planem w planie ogólnym gminy Margonin zlokalizowany jest w strefie 9SW.
8. Na podstawie art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono zgodność planu miejscowego z przeznaczeniem terenu mieszczącym się w profilu funkcjonalnym, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy.
9. Realizacja planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
10. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
    a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,
    b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
    c) nie wyznacza ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami,
    e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,
    f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
    g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
    h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

11. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
12. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
    a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
    b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
    c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej i telekomunikacyjnej.
13. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała NR LXI/568/2024 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 25 kwietnia 2024 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Margonin)
14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Margonin uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
15. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Margonin uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
16.