

UCHWAŁA NR/....../2022
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 2022 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin – działka nr 51/6, 51/7, 51/41, 51/50**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin – działka nr 51/6, 51/7, 51/41, 51/50, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin – działka nr 51/6, 51/7, 51/41, 51/50” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70%;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **ZL**.

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

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu i fioletu,
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;**
- 6) przy groździe nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

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

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;
- 3) sytuowanie budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż:
 - 10 m dla budynków z dachami stromymi,

Projekt – II wyłożenie do publicznego wglądu

- 8 m dla budynków z dachami płaskimi,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla wiat i stacji transformatorowych nie więcej niż 4 m;
 - 8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 900 m²;
 - 10) dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy usługowej - 50% ogólnej powierzchni zabudowy w granicach terenu;
- 3) maksymalny udział części usługowej w budynkach mieszkalno-usługowych - 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji,
 - b) domów letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej;
 - c) urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci,
 - d) parkingów,
 - e) budynków pomocniczych i wiat,
 - f) tablic i znaków informacyjnych;
- 5) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,2;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji, położonych w strefie intensywnej zabudowy wyznaczonej na rysunku, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji, położonych poza strefą intensywnej zabudowy wyznaczonej na rysunku, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla domów letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej i budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m,
 - c) dla wiat i stacji transformatorowych nie więcej niż 4 m;
- 10) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 11. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację parku, skweru lub zielenca;

- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci,
 - b) kempingów oraz pól biwakowych,
 - c) budowli wodnych, pomostów, a także urządzeń melioracji wodnych,
 - d) ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 5) dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu przez teren MN/U.

§ 12. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku symbolem **ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i parkingów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 ustala się, zgodnie z rysunkiem, zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci.

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

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 9, § 10 ust. 1 pkt 9 niniejszej uchwały;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 15. 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, w szczególności linii elektroenergetycznych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustal się:

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni lokalu użytkowego realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej;
 - c) 5 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,

Projekt – II wyłożenie do publicznego wglądu

d) 5 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni budynków związanych ze sportem i rekreacją;

3) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2.

§ 17. 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych.

§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 19. 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%.

§ 20. Dla terenu objętego planem traci moc:

- 1) uchwała nr XIX/168/2012 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin – część południowo – wschodnia;
- 2) uchwała Nr XIV/148/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 8 października 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Klotyldzin, w rejonie ul. Borówkowej, ul. Jeżynowej, ul. Poziomkowej, ul. Malinowej i ul. Grzybowej.

§ 21. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,0338 ha, decyzją znak DR-I.7151.21.2021 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 maja 2021 r.

§ 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.