

Projekt

z dnia 10 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Margonin, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 23,43 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie chodzieskim, w mieście Margonin, w rejonie ulicy Okopowej i Jeziora Margonińskiego.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto)”, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Margonin 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 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr X/78/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto), w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, określony zgodnie z klasą przeznaczenia terenu w przepisach odrębnych;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;

- 6) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy posadowić co najmniej 30% elewacji frontowej projektowanego budynku lub obiektu budowlanego, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem elementów takich jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachów, wejścia do budynków, które mogą być wysunięte poza linie zabudowy o maksymalnie 1,5 m;
- 12) punkcie zmiany rodzaju linii zabudowy - należy przez to rozumieć miejsce, wskazane symbolem na rysunku planu miejscowego, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną.

§ 5. 1. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) 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.

2. W zakresie terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w planie ustalenia 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW i 10MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem 1MNS;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MW-U i 2MW-U;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem 1U;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1US-WS i 2US-WS;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub plaży, oznaczony symbolem 1US-ZB;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;

- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR;
- 10) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem 1KP;
- 11) teren parkingu, oznaczony symbolem 1KOP;
- 12) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN i 2ZN;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP i 10ZP;
- 14) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem 1CZ.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków mieszkalnych lub usługowych z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 8. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką lub dachówką fotowoltaiczną.

§ 9. Dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej wydzielonej w granicach terenów oznaczonych symbolami MW-U i 8MNW.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

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

§ 12. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 13. Zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych przeznaczeń podstawowych, zgodnie z poziomami hałasu przypisanymi dla rodzajów terenu, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

Rozdział V

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

§ 16. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską:

- a) stanowisk archeologicznych AZP 40-29/36, AZP 40-29/37, AZP 40-29/38, AZP 40-29/39 i AZP 40-29/41 ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- b) cmentarza żydowskiego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

c) historycznego układu Miasta Margonina wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 695/Wlkp/A z dnia 07.08.2008 r.

2. W granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 40-29/36, AZP 40-29/37, AZP 40-29/38, AZP 40-29/39 i AZP 40-29/41 dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, innych niż uprawa rolnicza.

3. Na terenie cmentarza żydowskiego:

- 1) ustala się zachowanie cmentarza;
- 2) zakazuje się realizacji elementów placu zabaw, urządzeń sportowo-sprawnościowych, paneli fotowoltaicznych, i innych instalacji do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, itp.;
- 3) prace budowlane i zagospodarowanie terenu na cmentarzu żydowskim i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zależne jest od opinii i wytycznych Komisji Rabinicznej do Spraw Cmentarzy w Warszawie;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian zagospodarowania terenu w sposób niezwiązany z przeznaczeniem podstawowym.

4. Na terenie historycznego układu miasta Margonina:

- 1) realizacja robót ziemnych na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków wymaga prowadzenia badań archeologicznych, a tym samym uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) zachować w niezmienionym kształcie rozplanowanie ulic, ich przebieg, szerokości i przekroje, podział gruntów i linie zabudowy;
- 3) w przypadku nowej zabudowy powinna ona nawiązywać architekturą, bryłą gabarytami i proporcjami wysokościowymi oraz wysokością i kształtem dachu do istniejącej historycznej zabudowy w rejonie ul. Okopowej.

5. Zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW i 10MNW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, przy czym powierzchnia każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami od 8MNW do 10MNW nie może przekroczyć 90,0 m²;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami od 1MNW do 7MNW dopuszcza się realizację wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenach oznaczonych symbolami od 1MNW do 7MNW do 9,5 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenach oznaczonych symbolami od 8MNW do 10MNW do 6,5 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych do 5,0 m,
 - d) dla wiat do 3,5 m.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;

2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami od 1MNW do 7MNW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,70;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,05;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,50.

5. Na terenach oznaczonych symbolami od 8MNW do 10MNW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,70;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,25;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,60.

§ 18. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonym symbolem 1MNS:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej do 8,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 5,0 m,
 - c) dla wiat do 4,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1MNS ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,25;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,50.

§ 19. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) dopuszcza się realizację wiat;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych do 10,0 m,

c) dla wiat do 3,5 m,

2. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie lub strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,60;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,30;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,55.

§ 20. 1. Na terenie usług, oznaczonym symbolem 1U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 9,5 m,
 - b) dla wiat do 3,5 m;

2. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,60;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,30;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,55.

§ 21. 1. Na terenach usług sportu i rekreacji lub plaży, oznaczonych symbolami 1US-WS i 2US-WS:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym w zakresie przeznaczenia podstawowego - wody powierzchniowej śródlądowe;
- 2) dopuszcza się realizację budowli związanych funkcjonalnie z realizacją przeznaczenia podstawowego - usługi sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się realizację dróg pieszych i rowerowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli związanych funkcjonalnie z realizacją przeznaczenia podstawowego - usługi sportu i rekreacji do 15,0 m.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1US-WS i 2US-WS ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,8.

§ 22. 1. Na terenie usług sportu i rekreacji lub plaży, oznaczonym symbolem 1US-ZB:

- 1) dopuszcza się realizację budynków usługowych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym - usługi sportu i rekreacji;
- 2) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym w zakresie przeznaczenia podstawowego - plaża;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym - usługi sportu i rekreacji do 6,0 m.

2. Dla budynków usługowych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym - usługi sportu i rekreacji ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1US-ZB ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,60.

§ 23. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem ZP:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się realizację altan;
- 3) dopuszcza się realizację stawów;
- 4) dopuszcza się realizację dróg pieszych lub rowerowych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla altan do 3,5 m.

2. Na terenach oznaczonych symbolami od 1ZP do 5ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,7.

3. Na terenach oznaczonych symbolami od 6ZP do 10ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,9.

§ 24. 1. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem 1KOP:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym w zakresie przeznaczenia podstawowego - parkingu;
- 2) dopuszcza się realizację budowli związanych funkcjonalnie z realizacją przeznaczenia podstawowego - parkingu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli związanych funkcjonalnie z realizacją przeznaczenia podstawowego - usługi sportu i rekreacji do 3,5 m,

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1KOP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,1.

§ 25. 1. Na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZN i 2ZN:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się realizację dróg pieszych lub rowerowych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZN i 2ZN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,7.

§ 26. Na terenie cmentarza zamkniętego, oznaczonym symbolem 1CZ, ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem 1CZ ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,7.

§ 28. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni obiektu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

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 liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 29. 1. Na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) od 1MNW do 7MNW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²;
- 2) od 8MNW do 10MNW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 3) 1MNS ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m²;
- 4) 1MW-U i 2MW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m²;
- 5) 1U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m².

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w ust. 1 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnie nie mniejsze niż określone w ust. 1.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 31. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami od 1MNW do 7MNW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami od 8MNW do 10MNW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1500 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1MNS powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 500 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2500 m²;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 1U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1500 m²;
- 6) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 17,0 m;
- 7) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - 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 uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII

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

§ 32. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków ich przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 33. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 34. 1. Pasy technologiczne wynoszą odpowiednio:

- 1) 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 2) 0,25 m od osi kablowych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;

2. Zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w granicach pasów technologicznych, o których mowa w ust. 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

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

§ 35. Ustala się obowiązek uwzględnienia pasów technologicznych w zagospodarowaniu terenu.

§ 36. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

§ 37. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach, oznaczonych symbolami od 1ZP do 10ZP, 1ZN i 2ZN, 1KOP, 1US-WS i 2US-WS oraz 1US-ZB.

§ 38. Ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1CZ.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 39. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 40. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem 1KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem 1KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem 1KP zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu, przy zachowaniu ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

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

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 45. 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Margonina.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 2026 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto)**

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr X/78/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto), w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 23,43 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie chodzieskim, w mieście Margonin, w rejonie ulicy Okopowej i Jeziora Margonińskiego

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia r. ukazało się w gazecie w dniu r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Margonin, w dniach od r. do r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak WGN.GP.6721.1.03.2025.MN z dnia 16.05.2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WPP-I.411.44.2025.MC.1 z dnia 13.06.2025 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chodzieży, pismo znak ON-NS.9011.139.2025 z dnia 22.05.2025 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; obowiązujące studium nie było opracowywane z uwzględnieniem bilansowania terenów zabudowy mieszkaniowej (sporządzone przed wejściem w życie przepisów określających obowiązek bilansowania); w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy miasta Margonin; plan miejscowy przewiduje rozwój istniejącej zabudowy - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w tej części miasta, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie przewiduje się uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - w granicach obszaru objętego planem nie ma terenów leśnych,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – przewiduje ochronę obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską - stanowisk archeologicznych, zabytkowego cmentarza żydowskiego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz historycznego układu miasta Margonin wpisanego do rejestru zabytków,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - nie wyznaczono stref ochronnych od zabytkowego żydowskiego cmentarza; zgodnie z informacjami zawartymi w karcie cmentarza - jest to cmentarz nieczynny, zlikwidowany; założenie cmentarza jest datowane na 2 połowę XVIII w.; w obrębie zabytku nie ma nagrobków ani mogił,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

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) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. 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.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; obowiązujące studium nie było opracowywane z uwzględnieniem bilansowania terenów zabudowy mieszkaniowej (sporządzone przed wejściem w życie przepisów określających obowiązek bilansowania); w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy miasta Margonin; plan miejscowy przewiduje rozwój istniejącej zabudowy - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w tej części miasta, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. 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.

14. 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.

15. Konsultacje społeczne, dotyczące projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miały miejsce w dniach od do Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych ukazało się w gazecie w dniu oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Margonin, w dniach od do

16. W dniu odbyło się spotkanie otwarte dotyczące projektu planu miejscowego. W dniu miał miejsce dyżur projektanta, dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W wyznaczonym terminie do dnia – *nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.*

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miasta i Gminy Margonin projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin, w rejonie Jeziora Margonińskiego (Wyciąg Nart Wodnych - Nowe Miasto).

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.