

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../....
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN
z dnia 2021 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,0 ha w granicach obrębu geodezyjnego miasto Margonin. Granice planu od południa, wschodu i zachodu wyznacza układ komunikacyjny: ul. Szamocińska (DW 190) i ul. Strzelecka). Natomiast od północy teren opracowania graniczy z polami uprawnymi. Teren opracowania to typowy, niezagospodarowany obszar podmiejski. Obejmuje przede wszystkim nieużytki, pola, łąki i zurbanizowane grunty niezabudowane. W centralnej części, przy ul. Strzeleckiej znajduje się strzelnica Bractwa Kurkowego, a dalej plac magazynowy. Jedyna zabudowa występuje w obrębie strzelnicy i jest to budynek dwukondygnacyjny, o wysokości ok. 8,5m z dachem spadzistym wielospadowym. Poza granicami opracowania, w kierunku Margonina, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o gęstym charakterze. Na północ od terenu opracowania występują grunty rolne. W granicach opracowania znajdują się dwa kompleksy leśne. Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin – uchwała nr XXIII/240/05 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 grudnia 2005 r.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XLVI/515/2018 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, (uchwała nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 r.), analizowany obszar oznaczony jest symbolami: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, US – tereny sportu i rekreacji, LS – tereny lasów.
4. Przedmiotowy plan miejscowy uzyskał zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Przedmiotowe grunty oznaczone są w planie symbolem US – teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Margonin stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 15 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 9 czerwca 2020 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Margonin oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 15 stycznia 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 25 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 8 lutego 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 3 marca 2021 r.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, w ustawowym terminie wpłynęło 12 pism od instytucji oraz 1 pismo od osoby fizycznej. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach stanowisk archeologicznych nr 9 i 10, ob. AZP 40-29/7,8, oznaczonych na rysunku planu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie stanowiska archeologicznego. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
- Celem przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, jest przede wszystkim możliwość wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy, wykazanej na skutek przeprowadzonych analiz przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin, a

także ustalenie pozostałych zasad zagospodarowania terenu umożliwiających realizację nowych inwestycji, zgodnych ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr XIX/237/2016 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 25 lutego 2016 r.
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej.” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.
13. Burmistrz Miasta i Gminy Margonin, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miasta i Gminy Margonin projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szamocińskiej i ul. Strzeleckiej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy przede wszystkim mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.