

ZARZĄD MIASTA I GMINY W MARGONINIE



WIEŚ **SYPNIEWO**

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MARGONIN NA OBSZARZE WSI
SYPNIEWO (POLE GOLFOWE)

CHODZIEŻ - MARGONIN - 2000/2001

**INTEGRALNA CZĘŚĆ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPO-
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MARGONIN STANOWI :**

**1. UCHWAŁA NR XXII/215/2001 RADY MIASTA I GMINY W MARGO-
NINIE Z DNIA 24 KWIETNIA 2001 ROKU.**

2. RYSUNKI, STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY :

- 2.1. RYS. NR 1 W SKALI 1:2500 - CZARNO-BIAŁY
- 2.2. RYS. NR 1 W SKALI 1:2500 - KOLOROWY
- 2.3. RYS. NR 2 W SKALI 1:1000 - CZARNO-BIAŁY
- 2.4. RYS. NR 3 W SKALI 1:1000 - “
- 2.5. RYS. NR 4 W SKALI 1:1000 - “
- 2.6. RYS. NR 5 W SKALI 1:1000 - “
- 2.7. RYS. NR 6 W SKALI 1:1000 - “
- 2.8. RYS. NR 7 W SKALI 1:1000 - “

OPRACOWANIE ZMIANY PLANU :

mgr inż. arch. **ROMAN DYMEK**
nr upr. urb. 244/88

mgr inż. arch. **TERESA DYMEK**
nr upr. urb. 249/88

UCHWAŁA NR XXII/215/2001

**Rady Miasta i Gminy w Margoninie
z dnia 24 kwietnia 2001 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Margonin, na obszarze wsi Sypniewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), Rada Miasta i Gminy w Margoninie uchwala, co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, na obszarze wsi Sypniewo.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku nr 1 zmiany planu w skali 1:2500, oraz na rysunkach nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7 w skali 1:1000, stanowiącymi załączniki do uchwały.

§ 2.

Dla obszaru, o którym mowa w § 1, ust. 2, ustala się następujące przeznaczenie terenów :

- 1) tereny sportu i rekreacji z elementami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią ogólnodostępną - oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem **S/R**;
- 2) tereny działalności usługowo-gospodarczej związane z funkcją sportowo-rekreacyjną - oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem **DU/G**;
- 3) tereny rekreacyjne z dopuszczeniem zabudowy – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem **ZR**
- 4) tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkalnej dla potrzeb własnych pracowników obsługi zespołu sportowo-rekreacyjnego – oznaczenie na rysunkach zmiany symbolem **Mj**;
- 5) tereny wód otwartych – oznaczenie na rysunkach zmiany symbolem **W**;
- 6) tereny zieleni rekreacyjnej – oznaczenie na rysunkach zmiany symbolem **Z**;
- 7) tereny komunikacji kołowej – oznaczenie na rysunkach zmiany symbolem **D**;
- 8) tereny upraw polowych – oznaczenie na rysunku zmiany symbolem **R**;
- 9) tereny lasów – oznaczenie na rysunkach zmiany symbolem **L**;
- 10) tereny urządzeń energetycznych, w tym napowietrznych i kablowych linii, oznaczenie na rysunkach zmiany symbolem **EE**.

§ 3.

1. Dla terenów, o których mowa w § 2 pkt 1, oznaczonych symbolem **S/R**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
 - 1) możliwość realizacji elementów sportowych, urządzeń i obiektów kubaturowych na potrzeby projektowanego pola golfowego;
 - 2) dopuszcza się możliwość sytuowania trwałych i ruchomych elementów i urządzeń, związanych z wypoczynkiem czynnym i biernym oraz sportem;

- 3) usytuowanie elementów i obiektów towarzyszących wymienionych w pkt. 1 i 2, może nastąpić na podstawie technologii realizacji i użytkowania pola golfowego i projektów zagospodarowania terenów według przepisów szczególnych i norm technicznych;
 - 4) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i średniej oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania zespołu sportowo-rekreacyjnego;
 - 5) ochronie podlegają wszelkie istniejące otwarte zbiorniki wodne, niezależnie od ich wielkości – dopuszcza się ich powiększanie pod warunkiem nie pogarszania układu stosunków wodnych obszaru, również poza granicą zmiany planu;
 - 6) sposób zagospodarowania terenu winien uwzględniać istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe strefy przyjeziornej jeziora Margonińskiego oraz obszaru leśnego;
 - 7) realizowane urządzenia i elementy sportowe, należy wyposażyć we wszelkie zabezpieczenia techniczne, gwarantujące ochronę środowiska.
 - 8) dopuszcza się możliwość podziału terenów sportowo-rekreacyjnych na odrębne zespoły sportowe, wynikające z rynkowego obrotu nieruchomościami.
2. Dla terenów, o których mowa w § 2 pkt 2, oznaczonych symbolem **DU/G**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) dopuszcza się możliwość prowadzenie działalności usługowej i gospodarczej związanej z podstawową funkcją objętego zmianą planu obszaru, tj. sportem i rekreacją, gastronomią, hotelarstwem, wypożyczaniem sprzętu sportowo-rekreacyjnego, prowadzeniem szkoleń i konferencji oraz usług z zakresu rehabilitacji i odnowy biologicznej i tym podobnej działalności;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów kubaturowych dla działalności wymienionej w pkt. 1, z dostosowaniem ich pod względem formy architektonicznej i wielkości gabarytowych do otaczającego środowiska przyrodniczego i krajobrazu;
 - 3) dopuszcza się realizację kubatury mieszkaniowej w zakresie wynikającym z technologii funkcjonalnej użytkowania projektowanych obiektów – kubaturę mieszkalną należy zintegrować z kubaturą obiektu usługowego;
 - 4) sytuowanie poszczególnych obiektów kubaturowych może nastąpić na podstawie projektów zagospodarowania terenów w oparciu o przepisy szczególne;
 - 5) wyklucza się realizację budynków gospodarczych i garażowych, jako wolnostojących – kubaturę tych obiektów należy zintegrować z kubaturą budynku usługowego;
 - 6) obiekty usługowe należy wyposażyć we wszelkie urządzenia techniczne gwarantujące ochronę środowiska;
 - 7) na terenie realizowanych obiektów, należy zapewnić obsługę komunikacyjną, pieszą i kołową oraz odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym autobusów) i dostawczych;
 - 8) na terenach, o których mowa wyżej, należy wkomponować zieleni wysoką, średnią, dekoracyjną i izolacyjną, również zimozieloną, zgodnie z projektami zagospodarowania terenów;
 - 9) wyklucza się realizację warsztatów rzemieślniczych powodujących zagrożenia dla zdrowia ludzi i pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego.
3. Dla terenów, o których mowa w § 2 pkt 3, oznaczonych symbolem **ZR**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) na obszarze oznaczonym symbolem ZR prawo do budowy na wydzielonych działkach jednego budynku rekreacyjnego w systemie zabudowy wolno stojącej i szeregowej o następującej formie architektonicznej : maksymalna wysokość 2. kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° i wyniesieniu poziomu posadzki parteru (+/- 0,00) na wysokość w granicach 0,40 – 0,70 m nad poziom otaczającego terenu;

- 2) wyklucza się realizację budynków gospodarczych i garażowych usytuowanych na działce, jako obiektów wolno stojących – kubaturę tych obiektów należy zintegrować z budynkiem rekreacyjnym na poziomie piwnic lub parteru;
 - 3) zabudowa winna formą i charakterem harmonizować z otaczającym krajobrazem – dotyczy to również elementów małej architektury, zieleni i urządzeń ogrodowych;
 - 4) wprowadza się zakaz lokalizowania barakozów i innych elementów kubaturowych nie spełniających warunków architektonicznych określonych w punktach 1, 2, i 3;
 - 5) wyklucza się prowadzenie rzemieślniczej działalności usługowej;
 - 6) na terenie działek należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów własnych;
 - 7) podział na poszczególne działki, linie zabudowy i określenie układu komunikacji kołowej w granicach linii regulacyjnych, określono na rysunkach nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7 w skali 1:1000;
 - 8) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch lub kilku działek w jedną, przyjmując zasadę sytuowania budynku rekreacyjnego na jednej z łączonych działek;
 - 9) działki o numerach 63 i 64 na rysunku zmiany planu nr 6, dopuszcza się do zabudowy po skablowaniu linii energetycznej 15 Kv.
4. Dla terenów, o których mowa w § 2, pkt 4, oznaczonych symbolem **Mj**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla potrzeb własnych, tj. pracowników zatrudnionych przy obsłudze zespołu sportowo- rekreacyjnego i w sektorze gospodarczym;
 - 2) zabudowa, o której mowa w pkt. 1, może być realizowana w formie wolno stojącej na wydzielonych działkach, (patrz rysunek zmiany planu nr 6 w skali 1: 1000) o następującej formie architektonicznej : maksymalna wysokość 2. kondygnacje, łącznie z poddaszem użytkowym, o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45° , wyniesieniu poziomu posadzki parteru (+/- 0,00) na wysokość w granicach 0,40 – 0,70 m nad poziomem otaczającego terenu;
 - 3) wyklucza się realizację budynków gospodarczych i garażowych usytuowanych na działce, jako obiektów wolno stojących – kubaturę tych obiektów należy zintegrować z budynkiem mieszkalnym na poziomie piwnic lub parteru;
 - 4) zabudowa formą i charakterem winna harmonizować z otaczającym krajobrazem – dotyczy to również elementów małej architektury, zieleni i urządzeń ogrodowych;
 - 5) na terenie działek należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla własnych potrzeb;
 - 6) podział na poszczególne działki budowlane, linie zabudowy i układ wewnętrznej komunikacji kołowej, określono na rysunku zmiany planu nr 6;
 - 7) dopuszcza się możliwość łączenie dwóch lub kilku działek, przyjmując zasadę sytuowania budynku mieszkalnego na jednej z łączonych działek.
5. Dla terenu, o którym mowa w § 2, pkt 5, oznaczonego symbolem **W**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) zachowanie i bieżąca konserwacja rowu melioracyjnego (tzw. rów Radwański) – zgodnie z wymaganiami technologicznymi projektowanego pola golfowego, dopuszcza się jego korektę przebiegu oraz tworzenie na nim małych zbiorników wodnych zasilanych jego wodą o charakterze rekreacyjnym;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, należy realizować po uprzednim rozeznaniu istniejących stosunków wodnych obszaru, celem wyeliminowania ewentualnych negatywnych skutków projektowanych zamierzeń inwestycyjnych na środowisko przyrodnicze i zasady gospodarki wodnej.

6. Tereny, o których mowa w § 2 pkt. 6, oznaczone symbolem **Z**, to tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej, na których dopuszcza się :
 - 1) wprowadzenie zadrzewień typu leśnego;
 - 2) wprowadzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej typu parkowego z zastosowaniem różnych jej form gatunkowo- gabarytowych;
 - 3) ustawienie elementów i urządzeń służących do wypoczynku dla dorosłych i zabaw dzieci;
 - 4) zachowanie istniejącej zieleni, szczególnie starodrzewia.
7. Tereny, o których mowa w § 2, pkt 7, oznaczone symbolem **D**, obejmują tereny komunikacji kołowej, tj. drogi wewnętrzne, dojazdowe oraz główne ciągi pieszo-rowerowe. :
 - 1) schemat układu komunikacyjnego wynika z technologii projektowanego pola golfowego;
 - 2) parametry poszczególnych dróg określają przekroje poprzeczne w liniach regulacyjnych na rysunkach zmiany planu;
 - 3) przestrzeń komunikacyjna, stanowi jednocześnie przestrzeń dla technicznego uzbrojenia terenów.
8. Tereny, o którym mowa w § 2, pkt 8, oznaczone symbolem **R**, stanowi obecnie obszar rolniczego użytkowania i nie przewiduje się zmiany jego funkcji.
9. Dla terenów, o których mowa 2 § 2 pkt 9, oznaczonych symbolem **L**, ustala się ochronę istniejących lasów z zachowaniem zasad gospodarki leśnej, przy wykluczeniu stosowania zrębów całkowitych – ograniczyć winny się one do cięć sanitarnych. Ze względu na cechy rekreacyjne objętego zmianą planu obszaru, dopuszcza się w porozumieniu z administratorem lub właścicielem terenów leśnych, ich turystyczno-rekreacyjną penetrację przez pieszych i rowerzystów z zachowaniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska i przeciwpożarowej.
10. Tereny, o których mowa w § 2, pkt 10, o oznaczone symbolem **EE**, uznaje się, jako rezerwę terenową pod ewentualną lokalizację energetycznych stacji pomiarowo-transformatorowych.

§ 4.

Dla wyznaczonych terenów oznaczono na rysunkach zmiany planu następujące elementy :

- 1) granice uchwalenia zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone i postulowane;
- 3) dopuszcza się geodezyjne wyznaczenie linii rozgraniczających postulowanych w maksymalnej odległości 25,0 m od linii oznaczonych na rysunkach zmiany planu;
- 4) linie podziału wewnętrznego na działki budowlane – postulowane;
- 5) wyłącza się spod zabudowy teren stanowiący strefę ochronną istniejących naziemnych linii energetycznych w odległościach od ich osi, jak podano to na rysunkach zmiany planu;
- 6) podane na rysunkach zmiany planu szerokości pasów drogowych w liniach regulacyjnych oraz wymiary działek, należy przenieść do podziału geodezyjnego;
- 7) podane na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, należy przenieść do projektów zagospodarowania terenów.

§ 5.

1. Ustala się następujące wyposażenie terenów w następującą infrastrukturę techniczną
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągu wiejskiego na warunkach uzyskanych od dostawcy wody;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do realizowanego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzyskanych od odbiorcy ścieków – do czasu zrealizowania systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz tych ścieków do oczyszczalni w Margoninie;
 - 3) odprowadzenie wód burzowych z pola golfowego i terenów zielonych, grawitacyjnie po terenie, z dróg i placów utwardzonych poprzez urządzenia oczyszczające z odprowadzeniem do odbiornika wskazanego przez właściwy organ administracyjny;
 - 4) dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych, uzyskanych w Energetyce Poznańskiej S.A. ZDE Rejon Dystrybucji w Chodzieży, po wybudowaniu linii napowietrzno-kablowych SN – 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz linii kablowych 0,4 kV;
 - 5) zapewnienie łączności telefonicznej poprzez sieć wiejska i telefonię komórkową, według warunków uzyskanych od operatorów sieci;
 - 6) stałe odpady komunalne gromadzone w pojemnikach i wywożone na gminne wysypisko śmieci;
 - 7) zaopatrzenie w gaz ziemny z systemu sieci wiejskiej lub gazociągu przesyłowego,, ewentualnie zastosowanie gazu bezprzewodowego propan-butan ze zbiorników usytuowanych na własnym terenie z zachowaniem przepisów szczególnych.
2. Na obszarze objętym zmianą planu, zakazuje się wprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu, rowów melioracyjnych i wód otwartych.
3. Zakazuje się stosowania, jako głównego źródła energii cieplnej takich paliw, które nie spełniają wymogów określonych przepisami szczególnymi w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 6.

Wprowadza się konieczność wyprzedzającego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze przystąpienia do wykonywania prac ziemnych przy realizacji obiektów budowlanych.

§ 7.

Do zmiany planu dołącza się „Prognozę skutków wpływu zmiany planu na środowisko przyrodnicze”.

§ 8.

Ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

§ 9.

Tracą moc ustalenia uchwały nr 37/XI/79 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 30 października 1979 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin na obszarze objętym zmianą planu.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Margonin.

§ 11.

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
w Margoninie


mgr Marek Nogalski