

**INTEGRALNĄ CZĘŚĆ ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MARGONIN - NA OBSZARZE
WSI SYPNIEWO
STANOWIĄ:**

- 1. UCHWAŁA NR XXXV / 328 / 02 RADY MIASTA I GMINY
W MARGONINIE Z DNIA 9. 8. 2002 ROKU.**
- 2. RYSUNEK ZMIANY PLANU W SKALI 1:1000
STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY.**

OPRACOWANIE ZMIANY PLANU:

**MGR INŻ. ARCH. TERESA DYMEK
UPRAWN. URBAN. NR 249/88**

EGZ. NR¹.....

ZARZĄD MIASTA I GMINY W MARGONINIE

GMINA MARGONIN

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE WSI
SYPNIEWO**

MARGONIN, 2002 R.

UCHWAŁA NR XXXV / 328 / 2002
RADY MIASTA i GMINY W MARGONINIE
z dnia ...09.10..... 2002 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. z 2001 r. Nr 1591), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), wykonując uchwałę Rady Miasta i Gminy Margonin Nr XXVI/265/2001 z dnia 10 grudnia 2001 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin - na obszarze wsi Sypniewo., Rada Miasta i Gminy w Margoninie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, na obszarze wsi Sypniewo, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 96/6, 96/5, 96/4, 96/3, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/17 i 96/18, 96/19 zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony literami ABCDE na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem zmiany planu, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

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

- 1) tereny rekreacyjne z dopuszczeniem zabudowy - oznaczenie na rysunku zmiany planu symbolem ZR;
- 2) teren zieleni nieurządzonej - oznaczenie na rysunku zmiany planu symbolem Z.

§ 3

1. Dla terenów, o których mowa w § 2 pkt 1, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem ZR - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) ustala się rekreację, jako podstawową funkcję objętego zmianą planu terenów;
 - 2) ustala się prawo do budowy na wydzielonych działkach jednego budynku rekreacyjno-letniskowego o następującej formie architektonicznej:
 - a) dla działek o numerach urbanistycznych 1 ÷ 8 : budynki parterowe,
forma zabudowy: bliźniacza, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m², usytuowanego w obszarze określonym na rysunku zmiany planu

nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; z dachem o nachyleniu 30°, o jednolitym charakterze architektonicznym - dotyczy to gabarytów poziomych, wysokości i kształtu dachów przy zastosowaniu jednolitego materiału pokryciowego, w tej samej kolorystyce;

- ✓ b) dla działek o numerach urbanistycznych 9 ÷ 11 : budynki o wysokości maksymalnej, 2 kondygnacje, łącznie z użytkowym poddaszem, forma zabudowy wolno stojąca, dach skośny o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 30° - 45°, usytuowanie w obszarze określonym na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 3) poziom posadzki parterów ($\pm 0,00$) budynków wyniesiony nad poziom otaczającego terenu 0,60 m;
- 4) zabudowa winna swą architekturą harmonizować z otaczającym krajobrazem, dotyczy to również elementów architektury ogrodowej, elementów rekreacyjnych i zieleni;
- 5) wyklucza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako obiektów wolno stojących - kubaturę wyżej wymienionych budynków należy zintegrować z budynkiem rekreacyjnym;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizowania na rozpatrywanych działkach barakowozów i innych przenośnych elementów kubaturowych nie spełniających architektonicznych warunków określonych w punktach 2, 3, 4 i 5;
- 7) ustala się, że minimalna powierzchnia działki zajmowana przez zieleń powinna wynosić 60 %;
- 8) wyklucza się prowadzenie rzemieślniczej działalności usługowej;
- 9) wyznaczone tereny rekreacyjne należy zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką, z uwzględnieniem przyrodniczych warunków i rekreacyjnego charakteru obszaru zachowując wymogi chronionego krajobrazu;
- 10) istniejące zadrzewienie należy zachować w niezmienionej formie;
- 11) odległości między budynkami należy, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, zachować zgodnie z przepisami szczególnymi oraz określonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 12) na działkach należy zapewnić miejsca postojowe na samochody osobowe w zakresie potrzeb własnych właściciela;
- 13) na terenie własnej działki należy zapewnić miejsce na pojemniki na odpady bytowe i surowce wtórne;
- 14) ustala się zachowanie dla terenów zabudowy rekreacyjnej norm w zakresie hałasu do środowiska oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza;
- 15) wprowadza się zakaz wtórnego podziału działek;
- 16) ustala się dokonanie korekty wschodnich granic działek o numerach urbanistycznych 1 ÷ 8 polegającej na przekazaniu na rzecz gminy Margonin pasa terenu szerokości około 5,0 m celem poszerzenia przybrzeżnej, ogólnodostępnej drogi pieszo-rowerowej;
- 17) zakazuje się dopuszczanie innych funkcji poza podstawową jaką jest rekreacja;
- 18) korzystanie z wypoczynku należy podporządkować wymogom ekologii przyrodniczej chronionego krajobrazu.

2. Dla terenu, o którym mowa w § 2, pkt 2, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z, ustala się ochronę istniejącego zadrzewienia, krzewów jak również wszelkiej roślinności środowiska łąkowego i przywodnego, z zapewnieniem możliwości poprowadzenia ogólnodostępnej drogi pieszo-rowerowej.

§ 4

Dla wyznaczonych terenów, oznaczono na rysunku zmiany planu następujące obowiązujące elementy:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określone i postulowane;
2. nieprzekraczalne linie zabudowy;
3. istniejące podziały prawne na działki.

§ 5

1. Ustala się następujące wyposażenie terenów objętych zmianą planu w infrastrukturę techniczną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego wodociągu wiejskiego;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej, doprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków w Margoninie;
 - 3) odprowadzenie wód burzowych: grawitacyjnie po terenie;
 - 4) dostarczanie energii elektrycznej odbywać się będzie, na podstawie warunków technicznych uzyskanych w Energetyce Poznańskiej S.A. ZDE Rejon Dystrybucji w Chodzieży po podpisaniu umów przyłączeniowych oraz wybudowaniu linii kablowych 0,4 kV;
 - 5) zapewnienie łączności telefonicznej poprzez sieć wiejską i telefonię komórkową, wg warunków uzyskanych od operatora sieci;
 - 6) stałe odpady bytowe gromadzone w pojemnikach z segregacją, i wywożone na gminne wysypisko śmieci przez koncesjonowanego przewoźnika.
2. Zakazuje się stosowania, jako źródła energii cieplnej paliw, które nie spełniają warunków, określonych przepisami szczególnymi w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego.
3. Dla objętych opracowaniem terenów rekreacyjnych, należy zachować nieprzekraczalny poziom hałasu, określony przepisami szczególnymi.
4. Na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się wprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu, rowów melioracyjnych i wód otwartych.
5. Na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się mycia samochodów i innych pojazdów mechanicznych.

§ 6

1. Wprowadza się konieczność wyprzedzającego powiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Konserwatora Zabytków Archeologicznych o zamiarze przystąpienia do prac ziemnych przy realizacji obiektów kubaturowych oraz podziemnego uzbrojenia, celem objęcia tych prac nadzorem archeologicznym.
2. Na terenie objętym zmianą planu znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne pochodzące z neolitu, epoki brązu i średniowiecza będące pod ochroną konserwatorską, posiadające dokumentację wskazującą na jego istotną wartość dla dziedzictwa kulturowego - stąd ustalenia ujęte w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 7

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują grunty, dla których zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03.02.1995 r. wymagana jest zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze.

§ 8

Ustala się ¹..... % 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 Margonin z dnia 30 października 1979 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, na obszarze objętym zmianą planu.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Margoninie.

§ 11

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
w Margoninie
Marek Nogalski
mgr Marek Nogalski