

**UCHWAŁA NR XXIII/240/05
RADY MIASTA I GMINY W MARGONINIE
z dnia 28 grudnia 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz 1591, zmiana: Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, nr 116 poz. 1203) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zmiana: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz.. 954, Nr 130 poz.1087),

Rada Miasta i Gminy w Margoninie
uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

**ROZDZIAŁ 1
Zakres obowiązywania planu**

- §1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina zwany dalej planem.
- §2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunkach planu w skali 1 : 1000:
- 172 1) rysunek planu Nr 1 (rejon ul. Powst. Wlkp) - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 124 2) rysunek planu Nr 2 (rejon ul.Cmentarnej) - stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 103 3) rysunek planu Nr 3 (rejon oczyszczalni) - stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały,
 - 184 4) rysunek planu Nr 4 (rejon Rynku) - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,
 - 133 5) rysunek planu Nr 5 (ośrodek zdrowia - szkoła) - stanowiący załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 131 6) rysunek planu Nr 6 (rejon Strzelnicy) - stanowiący załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 182 7) rysunek planu Nr 7 (rejon ul.22-go Stycznia) - stanowiący załącznik Nr 7 do uchwały,
 - 134 8) rysunek planu Nr8 (rejon ul.Kościuszki -UMiG) - stanowiący załącznik Nr 8 do uchwały,
 - 183 9) rysunek planu Nr 9 (rejon ul.Okopowej) - stanowiący załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 143 10) rysunek planu Nr 10 (c.d. ul.Kościuszki) -stanowiący załącznik Nr 10 do uchwały,
 - 102 11) rysunek planu Nr11 (rz. Margoninka) -stanowiący załącznik Nr 11 do uchwały,
 - 171 12) rysunek planu Nr 12 (rejon "Rybakówki") - stanowiący załącznik Nr 12 do uchwały,
 - 173 13) rysunek planu Nr 13 (nowy stadion) - stanowiący załącznik Nr 13 do uchwały,
 - 221 14) rysunek planu Nr 14 (c.d. "Rutki") - stanowiący załącznik Nr 14 do uchwały,
 - 184 15) rysunek planu Nr 15 (stacja paliw - droga do Kowalewa) - stanowiący załącznik Nr 15 do uchwały,
 - 152 16) rysunek planu Nr 16 (korekta drogi Chodzież - Wągrowiec) - stanowiący załącznik Nr 16 do uchwały,
2. Z granic obszaru objętego planem wyłączono tereny objęte uchwałami Rady Miasta Gminy



- w Margoninie w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - oznaczone na rysunkach planu nr 12 i 13 symbolem literowym PL.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Margonin oraz zmiany Studium stanowi załącznik nr 17 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina stanowi załącznik nr 18 do niniejszej uchwały.
 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 19 do niniejszej uchwały.
 6. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§3.1 Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefy wyłączone z zabudowy wzdłuż gazociągu w.c.,
- 6) strefy wyłączone z zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 8) granica strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
- 9) granica strefy ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- 10) granica strefy ochrony przyrodniczej,
- 11) wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy,
- 12) proponowane podziały na działki budowlane,
- 13) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej wewnętrznej lub funkcji krajobrazowej,
- 14) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
- 15) akcenty architektoniczne,
- 16) objęty ochroną punkt widokowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu wskazują stan prawny wynikający z przepisów szczególnych:

- 1) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - zabytkowa aleja lipowa,
- 3) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) granice administracyjne miasta.
- 5) tereny zamknięte,
- 6) strefa obszaru Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO).

3. Liniowe oznaczenia graficzne nie będące liniami rozgraniczającymi a wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunkach planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§4. Na obszarze objętym planem nie określa się :

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i zagospodarowania terenów;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów, lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§5. Tereny, dla których przeznaczono w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§6.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie, bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 3) handlu - należy przez to rozumieć usługi handlu z wyłączeniem sprzedaży paliw i pojazdów mechanicznych;
- 4) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie utrudniające życie albo dokuczliwe dla otoczenia, zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
- 5) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 7) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obsługi technicznej miasta;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, poza które nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji obiektu;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
- 11) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku mierzoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia ziemi niezabudowana, nie przykryta

żadną nawierzchnią, nawet ażurową.

- §7.1. Każdy przepis lub ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
2. Każde oznaczenie terenu, przeznaczonego pod zabudowę, umieszczone na rysunkach planu, poprzedza cyfra arabska zgodna z numeracją rysunków, o którym mowa w §2 ust.1.
 3. Ze względu na zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia, dla części terenów funkcjonalnych, wprowadza się podział oznaczony numerem, za symbolem literowym, wyróżniającym je spośród innych terenów.
 4. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach działu II niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów.

§.8. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia, zgodnie z rysunkami planu:

1. Tereny przeznaczone pod zabudowę:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z prawem umieszczenia usług nieuciążliwych w parterze - oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN1**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej indywidualnej rekreacji - oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN2**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **MW**;
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej istniejących gospodarstw rolnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **RM**;
 - 6) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U** z wyodrębnieniem :
 - a) usługi związane z edukacją i opieką socjalną - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UE**;
 - b) usługi zdrowia i opieki społecznej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UZ**;
 - c) usługi kultury - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UK**;
 - d) przeważających usług handlu - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UH**;
 - e) innych usług nieuciążliwych, w szczególności :gastronomii, ochrony zdrowia, drobnego handlu, obsługi bankowej i ubezpieczeniowej, obsługi podatkowej i innych usług konsumpcyjnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **U**;
 - f) tereny usług wytwórczych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **U1**;
 - 7) tereny administracji (**UMiG**, **U.S.C.** „Bank . Policja, Poczta) - oznaczone na rysunkach planu symbolem **A**;
 - 8) tereny obiektów wyznaniowych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UKw**;
 - 9) tereny sportu - oznaczone na rysunkach planu symbolem **US**;
 - 10) tereny rekreacji ogólnodostępnej z usługami towarzyszącymi - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UR**;
 - 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunkach planu symbolem **P**

12) tereny usług handlu paliwami - stacje paliw - oznaczone na rysunkach planu symbolem **UHp**;

2. Tereny komunikacji:

1) tereny dróg publicznych obejmujące :

- a) drogi główne - oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD-G**;
- b) drogi zbiorcze - oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD-Z**;
- c) drogi lokalne - oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD-L**;
- d) drogi dojazdowe - oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD-D**;
- e) główne place przestrzeni publicznej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD**;

2) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **KD-W**;

3) pozostałe tereny komunikacji:

- a) przejścia piesze, pieszo - rowerowe - oznaczone na rysunkach symbolem **kx**;
- b) tereny parkingów - oznaczone na rysunkach planu symbolem **Kp**;

3. Tereny zieleni :

1) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZP**;

2) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **Z**;

3) tereny upraw rolnych (użytki rolne ogrody przydomowe, sady, stawy) - oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**;

4) tereny cmentarzy czynnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZCc**;

5) tereny cmentarzy zamkniętych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZCz**;

6) tereny lasów - oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZL**;

4. Tereny infrastruktury technicznej:

1) elektroenergetyki - oznaczone na rysunkach planu symbolem **E**;

2) gazownictwo - oznaczone na rysunkach planu symbolem **G**;

3) stacji wodociągowej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **WW**;

4) sieci wodociągowej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **W**;

5) kanalizacji sieci sanitarnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **Ks**;

6) kanalizacji deszczowej - oznaczone na rysunkach planu symbolem **Kd**;

7) oczyszczalni ścieków, przepompowni - oznaczone na rysunkach planu symbolem **NO**;

8) telekomunikacji - oznaczone na rysunkach planu symbolem **T**;

9) obszarów wód powierzchniowych i cieków wodnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem **Ws**;

5. Oznaczenie obejmujące dwa symbole, n.p. MN/U1, oznacza, że na rozpatrywanym terenie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również prowadzenie działalności rzemieślniczo - usługowej z realizacją elementów i obiektów jej towarzyszących.

ROZDZIAŁ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- §9.1. Ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) nakaz stosowania jednakowych wysokości ogrodzeń;
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń powyżej 1,50 m od poziomu chodnika;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych elementów betonowych prefabrykowanych oraz stanowiących imitację innych materiałów n.p. drewna lub kamienia;
 3. Nakaz uwzględniania przy lokalizacji obiektów budowlanych korzystnych warunków gruntowo - wodnych.
 4. Zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym związanych z ochroną zabytków i opieki nad zabytkami, warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i ustaleniami niniejszej uchwały.
 5. Nakaz oddzielenia terenów mieszkaniowych od działalności gospodarczej pasami zieleni izolacyjnej wg wskazań podanych na rysunkach planu.
 6. Lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy.
 7. Ustala się harmonizowanie formy architektonicznej z otoczeniem i krajobrazem, uwzględniając cechy architektury regionalnej małego miasteczka w Wielkopolsce.
- §10. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1. Podstawowe przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa.
 2. Prawo realizacji innej funkcji, stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, w niezbędnym zakresie obsługi terenu.
Prowadzenie funkcji uzupełniającej - usług nieuciążliwych, dopuszcza się pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
 3. Prawo zachowania, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczo - garażowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 4. Prawo do realizacji na działce jednego budynku mieszkalnego i gospodarczego w formie zabudowy wolno stojącej:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji w projektowanych budynkach 3. w tym 1. kondygnacja w użytkowym poddaszu.
 - 2) dach budynków mieszkalnych wysoki, dwu - lub wielospadowy, symetryczny, o układzie głównej kalenicy wg rysunków, spadek połaci dachowych w granicach 30° - 45°; dopuszcza się realizację dachów t.zw. kopertowych oraz dowolne kształtowanie bryły budynku - patrz : ustalenia szczegółowe oraz oznaczenia graficzne na rysunkach planu;
 - 3) wysokość okapu, co najmniej w części budynku, jednakowa w ciągu elewacji budynków usytuowanych wzdłuż drogi publicznej,
 - 4) stosowanie powtarzalnego elementu w detalu architektonicznym dla budynków usytuowanych przy wspólnej drodze publicznej;

- 5) w zabudowie istniejącej nakaz powtórzenia formy architektonicznej w podstawowych elementach, takich jak wysokość głównej elewacji, wysokość do kalenicy, spadki dachów wg budynków istniejących w ciągu budynków przy drodze publicznej;
 - 6) zabudowa garażowo - gospodarcza realizowana, jako wolno stojąca, 1. kondygnacyjna, o spadkach połaci dachowych w granicach 25° -40°;
 - 7) dachy budynków kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w odcieniu brązu lub czerwieni, dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską; powyższe dotyczy obszaru strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 8) zabrania się stosowania zwłaszcza w strefie ochrony konserwatorskiej, na dominujących powierzchniach elewacji, kolorów ciemnych i jaskrawych; zaleca się kolory pastelowe i jasne, zharmonizowane z kolorem połaci dachowych;
5. W ramach rehabilitacji zabudowy istniejącej o budynkach z t. zw. dachami płaskimi, prawo do przebudowy z zastosowaniem dachów wysokich "symetrycznych" o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°, nie przekraczając wysokości 3. kondygnacji nadziemnych. Przy powyższych pracach nakaz zachowania układu głównej kalenicy, ilości kondygnacji, linii zabudowy do budynków stojących w ciągu przy drodze publicznej, przy której usytuowana jest rozpatrywana zabudowa .
6. Prawo do zachowania istniejących obiektów działalności rzemieślniczej, pod warunkiem, że wywołana uciążliwość nie wykracza poza granice działki, na której prowadzona jest działalność, a ich usytuowanie jest zgodne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Prawo do lokalizowania w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych usług o powierzchni zgodnej z przepisami Prawa budowlanego, a przy rozbudowie budynku zwiększenie kubatury nie może przekroczyć 20% budynku mieszkalnego.
8. Prawo łączenia kubatury mieszkalnej z kubaturą usług m. in. takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, działalność związana z wolnymi zawodami, zawodami medycznymi, polegającymi na pracy biurowej, naprawie drobnego sprzętu domowego, drobny handel, mała gastronomia, doradztwo prawne i finansowe, wyrób galanterii i t.p. (patrz : §8 ust.1 pkt.6 lit. e niniejszej uchwały).
Kubatura wyżej wymienionych usług może się mieścić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, lub do niego dobudowana. Może być również usytuowana poza budynkiem mieszkalnym, w obrębie działki, z zachowaniem warunku, że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 70% powierzchni działki.
9. Prawo do przeznaczenia budynku mieszkalnego, z możliwością rozbudowy, na cele usług, pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych na samochody klientów, na działce, na której prowadzona jest działalność usługowa.
Powyższy nakaz dotyczy wszelkich usług realizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej:
- 1) nakaz uwzględnienia w formie architektonicznej przebudowywanych budynków mieszkalnych na cele usługowe elementów z ciągu elewacji budynków usytuowanych wzdłuż drogi publicznej, przy której znajduje się działka;
 - 2) przy zmianie całej działki, z mieszkaniowej na usługową, obowiązuje nakaz nie przekraczania wskaźnika 50% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
10. Prawo do lokalizowania w istniejących budynkach niemieszkalnych działalności usługowej, z prawem zmiany użytkowania, rozbudowy, przebudowy; z nakazem wyłączenia warsztatów naprawczych, mechaniki samochodowej, ślusarstwa i t. p. mechanicznych oraz wszelkich usług, których działalność nie spełnia wymogów Prawa ochrony środowiska oraz niniejszej uchwały.

11. Zakaz lokalizowania obiektów powodujących stałe lub czasowe uciążliwości, spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
12. Zakaz lokalizowania obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt.
13. Zachowuje się istniejące na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarstwa rolne, których działalność jest zgodna z przepisami odrębnymi.
 - 1) prawo do przebudowy, rozbudowy, dobudowy, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektów, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 2) nakaz ograniczenia uciążliwości, prowadzonej działalności związanej z produkcją rolną, do granic działki, na której jest prowadzona.

§11. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunkach planu symbolem **MN1**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Podstawowa funkcja mieszkaniowa z prawem realizacji w parterze budynków usług nieuciążliwych, wymienionych w §9 ust.8 niniejszej uchwały.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem przebudowy, zmiany przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Prawa budowlanego i zasadami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Dla ciągów przy placu Rynek nakaz zachowania wysokości budynków w istniejących gabarytach.
4. Nakaz zachowania istniejącej linii zabudowy z linią rozgraniczającą Rynek i pobliskich dróg publicznych, przy których jest ustalona dla terenów funkcja wymieniona w ust.1 niniejszego paragrafu.

§12. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN2** - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Podstawowa funkcja mieszkaniowa z wykorzystaniem budynku do rekreacji indywidualnej z okresowym wypoczynkiem rodzinnym.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę na osiedlu "Rutki".
 - a) na terenie osiedla Rutki, wprowadza się zakaz naruszania istniejącego drzewostanu leśnego z nakazem zachowania naturalnego środowiska.
3. Prawo do budowy na działce jednego budynku jednorodzinnego spełniającego następujące warunki:
 - 1) wysokość budynków: 2. kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dach budynku wysoki, (dwuspadowy - lub kopertowy (patrz: ustalenia szczegółowe - Dział II),
 - 3) na osiedlu "Rutki" główny kierunek kalenicy zgodny z kierunkiem kalenicy na budynkach istniejących, stojących wzdłuż drogi publicznej;
 - 4) nachylenie połaci dachowych: 30°-45°;
 - 5) krycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
 - 6) poziom posadzki parteru wyniesiony 45 cm ponad teren;
 - 7) kubatura budynku mieszkalnego zintegrowana z kubaturą gospodarczo-garażową;
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki min. 60%;
4. Zakaz prowadzenia usług wytwórczych i uciążliwych.
5. Nakaz realizacji zieleni spełniającej funkcję dekoracyjną, izolacyjną, wypoczynkową.
6. Prawo do realizacji zbiorników wodnych służących rekreacji i hodowli ryb, elementów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Ustawy o ochronie przyrody.

§13. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Zachowuje się istniejące budynki mieszkalne i gospodarczo - garażowe.
2. Dopuszcza się zmianę formy budynków poprzez przebudowę dachów, partii wejściowych, elementów detalu architektonicznego i t.p. elementów detalu architektonicznego.
3. Prawo do lokalizowania w parterach lub podpiwniczeniu usług pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.
4. Prawo do prowadzenia działalności usługowej w mieszkaniu, o ile nie stanowi ona uciążliwości dla mieszkańców.
5. Dla projektowanego budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:
 - 1) wysokość budynku
 2. kondygnacje w tym użytkowe poddasze;
 - 2) dach wysoki, dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce 30%;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 6) poziom rzędnej parteru min.60 cm powyżej poziomu terenu;
 - 7) możliwość realizacji zespołowej zabudowy garażowej;

§14. Dla terenów zabudowy zagrodowej istniejących gospodarstw rolnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **RM**, ustala się:

1. Zachowanie, prawo do przebudowy, rozbudowy i dobudowy oraz rozbiórki istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, produkcji rolniczej i usługowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Prawo do realizacji budynków mieszkalnych, budynków garażowo - gospodarczych, służących do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych oraz budynków inwentarskich, o ile ich uciążliwość nie przenika na tereny sąsiednie.
3. Prawo do zmiany przeznaczenia obiektów istniejących na cele usługowe, z zastrzeżeniami wynikającymi z uchwały i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej do celów ekologicznej rekreacji i agroturystyki.

§15. Dla terenów obiektów produkcji, magazynów i składów, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **P**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Prawo prowadzenia działalności gospodarczej mogącej oddziaływać na środowisko, rozumianej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy zastosowaniu rozwiązań technologicznie - budowlanych ograniczających zasięg uciążliwości we wszystkich komponentach środowiskowych, do granic terenu, na którym prowadzona jest działalność.
Uciążliwość nie może przekraczać obowiązujących norm.
2. Zachowuje się istniejące obiekty, z prawem przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
3. Prawo do rozbiórki obiektów istniejących, uzasadnionej stanem technicznym, niewłaściwym usytuowaniem kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub przewidywaną technologią oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4. Wprowadza się możliwość indywidualnych rozwiązań projektowych w zakresie

- wysokości obiektów, kubatury, formy dachów, z nakazem dostosowania formy architektonicznej do rzeźby terenu.
5. Wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.
 6. Nakaz zapewnienia na rozpatrywanych terenach miejsc postojowo - garażowych samochodów osobowych, ciężarowych i maszyn samobieżnych związanych z prowadzoną działalnością oraz dla klientów.
 7. Nakaz wydzielenia miejsc do właściwego składowania odpadów.
 8. Zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych.

§16. Dla terenów usług wytwórczych - oznaczonych na rysunkach planu symbolem **U1**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Prawo prowadzenia działalności gospodarczej branży rzemieślniczej oraz przetwórstwa rolno - spożywczego.
2. Realizowane obiekty usługowo - wytwórcze, to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki, na której prowadzona jest działalność.
3. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania wg ustaleń §15 ust.2 - 8 niniejszej uchwały.

§17. Na określonym w planie przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się realizowanie funkcji uzupełniających:

- 1) na terenach obiektów produkcji , magazynów i składów usługi związane z działalnością rzemieślniczą oraz mieszkanie właściciela lub dozoru technicznego, kubaturowo zintegrowane z kubaturą obiektu działalności podstawowej lub jako obiekt wolno stojący wg ustaleń rysunku planu;
- 2) na terenach zabudowy usługowej prawo do realizacji mieszkania dla właściciela, zintegrowanego z kubaturą obiektu podstawowego lub jako obiekt wolno stojący, wg ustaleń rysunków planu;
- 3) na terenach zabudowy usługowej prawo do realizacji mieszkań służbowych oraz usług związanych z obsługą użytkowników.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

§18.1. Ustala się, że istniejące tereny zielone zarówno grupowe, jak i zieleń przyuliczna, są zachowane i objęte ochroną:

- 1) szczególną ochroną konserwatorską jest objęta aleja lipowa wzdłuż drogi publicznej z miasta do Lipin.
2. Ochroną obejmuje się:
 - 1) drzewa wysokopienne na terenach przewidzianych pod zabudowę, o ile nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i nie uniemożliwiają realizację inwestycji;
 - 2) walory krajobrazowe, łącznie z ukształtowaniem terenów wzdłuż brzegów jez. Margonińskiego;
 - 3) skupiska zieleni wysokiej występujące na terenach rekreacyjnych, cmentarzach, skwerach, w obrębie zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno - usługowej oraz zadrzewienia i skupiska krzewów przydrożnych i śródpolnych;
 - 4) widok krajobrazowy z osiedla " Rutki " na jez. Margoninskie i dalej na panoramę miasta.
3. Zachowuje się istniejące ciekii wodne, zbiorniki wodne i źródłiska.

4. Zakazuje się prowadzenia działalności mogących zakłócić walory istniejących struktur przyrodniczych i ukształtowania terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu, stosując zasady zagospodarowania i przekształceń wg obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Nakazuje się ochronę środowiska, prawidłowe gospodarowanie zasobami przyrody, ochronę gruntów rolnych i leśnych, zachowanie zdrowia i bezpieczeństwa poprzez zakaz szkodliwego oddziaływania na środowisko wytwarzanego na skutek prowadzonej działalności gospodarczej.

§19.1. Na obszarze strefy ochrony przyrodniczej zakazuje się prowadzenia robót i działalności mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, zachowując istniejące stosunki wodne i ukształtowanie terenu.

2. Ustala się prawo do realizacji drogi pieszo - rowerowej z osiedla "Rutki", do centrum miasta oraz ogólno- dostępnej promenady z zielenią towarzyszącą wzdłuż brzegów jez. Margonińskiego.
3. Zachowuje się tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjno - krajobrazowej ogólnodostępnej z deptakiem, leżące przy ul. Powst. Włkp.
4. Ustala się, że w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina Kopalna Smogulec - Margonin - Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO) nr 139 zagospodarowanie terenów podporządkowuje się przepisom szczególnym, zabezpieczającym w maksymalnym stopniu środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami i skażeniami.
5. Zachowuje się korytarz ekologiczno - przyrodniczy rz. Margoninki na całym obszarze opracowania.

§20. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych nakazuje się wzdłuż rowów melioracyjnych wydzielenie nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w celu eksploatacji;

§21. Obszary oznaczone w planie symbolami: **Z, ZP, ZCc, ZCz, Ws, R, ZL**, są wyłączone z zabudowy:

- 1) na wyżej wymienionych obszarach dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej m. in. takiej, jak: infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, ogrodzenia, mała architektura;
- 2) wzdłuż linii brzegów jeziora prawo do realizacji budowli i elementów służących rekreacji i wypoczynkowi, zgodnie z przeznaczeniem terenów, określonym w planie, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 3) na terenach zieleni naturalnej - oznaczonej na rysunkach planu symbolem **Z** - zachowuje się istniejące drogi pieszo - rowerowe służące obsłudze terenów sąsiednich, z dopuszczeniem realizacji nowych sieci uzbrojenia technicznego;
- 4) na terenach zieleni urządzonej - oznaczonej na rysunkach planu symbolem **ZP** - realizację dróg pieszo - rowerowych, elementów zabawowych, sportowych, rekreacyjnych i ogrodowych dla dorosłych i dzieci, sieci uzbrojenia technicznego;
- 5) na terenie cmentarzy - oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ZCz** i **ZCc** - dopuszcza się budowę lub rozbudowę kaplic, domów pogrzebowych, elementów małej architektury, parkingów przycmentarnych, ogrodzeń i t. p., sieci uzbrojenia technicznego, z zachowaniem przepisów w odniesieniu do terenów objętych rejestrem i ochroną konserwatorską.
- 6) obszary oznaczone na rysunkach symbolem **R**, to zachowane w planie grunty rolne,

uprawy ogrodnicze, sady, ogrody przydomowe, nie podlegają w niniejszym planie zmianom w zagospodarowaniu.

Na powyższych terenach dopuszcza się realizację dróg służących obsłudze terenu, sieci uzbrojenia technicznego, elementów małej architektury, budowli i urządzeń służących obsłudze terenów; dopuszcza się zalesienie lub zadrzewienie pól -terenów nieprzydatnych rolniczo;

- 7) Obszary oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZL** - to zachowane i projektowane tereny leśne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, nie podlegające w niniejszym planie zmianom w zagospodarowaniu:
- a) dla powyższych terenów ustala się możliwość:
 - budowę dróg kołowych i pieszych,
 - realizację sieci uzbrojenia technicznego,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - realizację obiektów związanych funkcjonalnie z gospodarką leśną.

ROZDZIAŁ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- §22.1. Zachowuje się istniejącą przestrzeń urbanistyczną opartą na historycznie wykształconym układzie ulic wokół Rynku, oznaczonej graficznie na rysunkach planu jako strefa ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej wprowadza się:
- 1) nakaz zachowania ulic w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) zakaz zmiany istniejących linii zabudowy tworzących ciąg elewacji budynków przy ulicy lub placu;
 - 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokość gzymsów i krawędzi muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej;
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego;
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
 - 4) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską zakazuje się wprowadzania nadbudów, zmian formy elewacji i zmian kształtów dachów;
 - 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków.
3. Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków w zakresie przekształceń obowiązują przepisy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w zakresie przekształceń obowiązują przepisy ustawy Prawo budowlane.
(patrz również ustalenia §9 ust.5, §10 ust.4 pkt. 8, §11, §21 pkt.5, §23 ust.2 pkt.1 i 2, §32 ust.2 niniejszej uchwały).
4. Ochroną obejmuje się otoczenie uwzględniające wartości historyczne i widokowo-krajobrazowe kościoła p.w. św. Wojciecha, wpisanego do rejestru zabytków.
5. Stanowiska archeologiczne, zlokalizowane na terenie miasta, podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad nimi.
6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunkach planu.
7. Ustala się ochronę dla otoczenia obejmującego wartości widokowo-krajobrazowe i przyrodnicze, wczesnośredniowiecznego grodziska - Margonin, stanowisko 1:

- 1) w rejonie grodziska zakazuje się prowadzenia wszelkiej działalności związanej z pracami ziemnymi- patrz ustalenia §46 ust.2 pkt.4 niniejszej uchwały.
8. Ustala się obowiązek uzgadniania prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony stanowisk archeologicznych z właściwym terenowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, celem określenia obowiązującego zakresu badań archeologicznych.

ROZDZIAŁ 6.

Przestrzeń publiczna.

- §23.1. Ustala się, że na terenie miasta Margonin przestrzeń publiczną stanowią :
- 1) pasy drogowe dróg publicznych;
 - 2) pasy ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
 - 3) teren czynnego cmentarza;
2. Ustala się, że istotnymi elementami w kształtowaniu kulturowego krajobrazu miasta są:
- 1) Rynek wraz z historycznie ukształtowaną wokół niego zabudową;
 - 2) ul. Kościelna stanowiąca oś zabytkowego układu urbanistycznego miasta od ul. Powst. Włkp. poprzez Rynek do ulic 23- go Stycznia i ul. Poznańskiej;
 - 3) promenada pieszo - rowerowa z zielenią towarzyszącą i zagospodarowaniem linii brzegowej jez. Margonińskiego;
 - 4) oś widokowa: osiedle "Rutki"- jez. Margonińskie- panorama miasta.
- §24.1. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się realizację następujących obiektów: wiat przystanków autobusowych, punktów sprzedaży prasy, nośników reklam, urządzeń technicznych.
2. Na placach publicznych oraz zieleni urządzonej dopuszcza się realizację sezonowych obiektów usługowo - handlowych lub wystawowych oraz elementów wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu - z zachowaniem przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

- §25.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) zachowanie określonych na rysunkach planu, obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) zachowanie określonych wysokości budynków;
 - 3) zabudowa projektowana w formie wolno stojących budynków mieszkalnych i garażowo - gospodarczych o formie dachów określonych ustaleniami niniejszej uchwały;
 - 4) w zabudowie rekreacyjnej kubatura mieszkalna zintegrowana z kubaturą garażu.
2. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wskaźniki:
- 1) powierzchnia zabudowy działki w granicach 30% - 60% powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki;
 - 3) urządzenie min. 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu usytuowanego w budynku mieszkalnym.
 - 4) dopuszcza się urządzenie 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie garażu wbudowanego w kondygnację podziemną lub parter budynku.
- §26.1. Dla terenów usługowych, usługowo - rzemieślniczych i produkcyjnych należy zapewnić minimum:

- 1) dla usług handlu - 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 2) dla gastronomii - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla osób zatrudnionych w usługach i zakładach produkcyjnych - 4 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych.
2. Na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej należy zachować 20% powierzchni biologicznie czynnej, przy wskaźniku 50% powierzchni zabudowanej.

ROZDZIAŁ 8.

Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- §27.1. Na obszarze chronionego krajobrazu, w rejonie ulicy Cmentarnej i oczyszczalni ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
2. Ustala się na obszarze chronionego krajobrazu w zagospodarowaniu terenów zieleni stosować nasadzenia odpowiednie do siedliska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu, zgodnie z wymogami o ochronie przyrody.
 3. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu stref uciążliwości wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz gazociągu, wymagane jest określenie strefy ograniczonego użytkowania, zgodnie z przepisami o środowisku.

ROZDZIAŁ 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- §28.1. Ustala się, że podział terenów na działki budowlane może nastąpić zgodnie z rysunkami planów w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące gospodarki nieruchomościami.
2. Działki lub zespoły działek, których kształt wielkość, struktura własnościowa, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej, ukształtowanie, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami planu, podlegają scaleniu i powtórnemu podziałowi.
 3. Dla działek budowlanych ustala się następujące parametry:
 - 1) ilość działek zgodna z rysunkami planu;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
 - 3) prostopadły kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania istniejącego mniejszego kąta, przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
 - 5) powierzchnia działek dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodna z ustaleniami rysunków planu;
 - 6) minimalna powierzchnia działki 600m².
- §29. Ustalono, że podział terenów na działki uwzględnia wydzielenie niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo - rowerowych i terenów zieleni.
- §30.1. Dopuszcza się możliwość łączenia kilku kolejnych działek w jedną z usytuowaniem budynku mieszkalnego na jednej z działek wg wskazań rysunku planu.
2. Dopuszcza się możliwość łączenia kilku kolejnych działek na terenach

tym ruchem z najbardziej zurbanizowanej części miasta - centrum, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Margonin przedstawiono warianty usprawniające ten ruch.

2. W niniejszym opracowaniu na rysunkach nr 3,6 i 7,8,16, określa się przebieg projektowanej obwodnicy dla drogi wojewódzkiej o kierunku Chodzież- Wągrowiec.
- 3.1) przebieg drogi, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie stanowi zarezerwowanego pasa terenu w rozumieniu przepisów art. 35 ust.1 Ustawy o drogach publicznych, jest to informacja dla organu wydającego decyzje związane z procesami inwestycyjnymi;
- 2) rezerwacja terenu pod budowę projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej nastąpi po uzyskaniu branżowych opracowań koncepcyjnych, analiz techniczno - ekonomicznych oraz w oparciu o rachunek symulacyjny kosztów;
- 3) ostateczne ustalenie przebiegu powyższej drogi nastąpi przez zarządcę, w oparciu o dokumentację techniczną i dokonane wymagane przepisami szczególnymi, uzgodnienia;
- 4) do czasu dokładnego określenia terenów związanych z przyszłą obwodnicą miasta, przeznaczenie ich pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§34. Ustala się następujące podstawowe obiekty wymagające modernizacji i przebudowy:

1. Przebudowa skrzyżowania drogi obsługującej rekreacyjną zabudowę mieszkaniową osiedla "Rutki" z drogą wojewódzką 190 (Chodzież- Wągrowiec).
2. Przebudowa placu im. Suwalskiego: ulice Cmentarna, Powst. Wlkp., Szamocińska, Kościelna, Polna poprzez zastosowanie kolistego układu. Powyższe wiąże się z przesunięciem Pomnika Powst. Wlkp. Przesunięcie pomnika zmniejszy również zagrożenia, jakie powoduje ruch kołowy dla uczestników zgromadzonych przy pomniku, w czasie uroczystości okolicznościowych.
3. Zmiana ruchu na ul. Bocznej, poprzez przejęcia na tym odcinku ruchu z ul.22-go Stycznia na ul.Poznańską i Rynek. Łączy się to z koniecznością przebudowy skrzyżowania ul.Bocznej z ul.22-go Stycznia i z ul.Poznańską. Ta korekta umożliwi wyeliminowanie ruchu tranzytowego z odcinka ul.22-go Stycznia: - Rynek.
4. Przebudowa skrzyżowania ul.Rolnej z Poznańską i uregulowanie, zgodnie z wymogami, parametrów ul.Polnej;
5. Realizacja według nowych parametrów przedstawionych na rysunkach obecnej drogi gruntowej w rejonie ośrodka zdrowia.
6. Przebudowa parkingu - zwiększenie ilości stanowisk postojowych dworca PKS.
7. Realizacja parkingu przy kościele, po likwidacji obecnej bazy technicznej.
8. Realizacja parkingu dla czynnego cmentarza.
9. Realizacja parkingu dla ciężkich pojazdów przy drodze do Kowalewa, za stacją paliw.

ROZDZIAŁ 11.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- §35.1.** Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich gospodarstw domowych na terenie miasta z sieci wodociągowej, w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń.
2. Ustala się, że tereny przeznaczone pod zabudowę zostaną docelowo zaopatrzone w wodę poprzez rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

- §36.1.** W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się zbiorcze odprowadzenie dla obszarów zurbanizowanych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków.
2. Dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.
Powyższe dotyczy obszarów, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.
 3. Lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 4. Dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji w oparciu o możliwości istniejących urządzeń.
 5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, ustala się ich odprowadzanie zgodnie z posiadanymi uregulowaniami w zakresie prowadzonych działalności gospodarczych z dopuszczeniem możliwości realizacji indywidualnych rozwiązań ze wstępnym podczyszczeniem ścieków na własnym terenie do parametrów wymaganych przez właściciela kanalizacji.
 6. Zakłada się kompleksowe rozwiązania odprowadzania (poprzez zbiorczą kanalizację deszczową) ścieków opadowo - roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ścieki opadowo - roztopowe o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
 7. Dla terenów, na których prowadzona jest działalność mogąca spowodować zanieczyszczenie wód i powierzchnię ziemi, ustala się zastosowanie indywidualnych i grupowych systemów oczyszczania z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.
 8. Ustala się dostęp do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację i dla służb ratowniczych.
 9. Dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo - wodnych.
- §37.1.** Ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z zapotrzebowaniem energii elektrycznej.
2. Zasilanie terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie polegać na dalszej rozbudowie i modernizacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
 3. Sposób zagospodarowania terenu w rejonie istniejących sieci energetycznych należy realizować zgodnie z branżowymi normami i uzgodnieniami z dostawcą energii.
- §38.** Zapotrzebowanie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez własne istniejące systemy grzewcze, oraz dopuszcza się nowe z zakazem stosowania jako źródeł energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów ochrony powietrza.
- §39.1.** Ustala się docelowo zaopatrzenia obszaru objętego niniejszą uchwałą, w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej.
2. Ustala się zachowanie, wymaganą przepisami odrębnymi, strefę zbliżenia obiektów do przebiegającego przez teren, objęty planem gazociągu o 100w/c.

§40.1. Usuwanie na obszarze objętym planem odpadów komunalnych i innych niż komunalne winno być zgodne z regulacjami prawa miejscowego, opartego o wymogi przepisów regulujących zasady utrzymania czystości i porządku w gminach, oraz w oparciu o przepisy dotyczące gospodarki odpadami, w tym również zgodnie z zatwierdzonymi planami gospodarki odpadami.

2. Odpady wytwarzane obejmujące odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne, gromadzone w miejscu uzgodnionym administracyjnie i usuwane zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi i przepisami o odpadach.

§41. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wzdłuż linii rozgraniczających dróg, realizację podziemnych urządzeń nie wymienionych w niniejszej uchwale, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§42. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin.

§43. Sposób realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej określa "rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina, zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania"

DZIAŁ II

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz różnym zagospodarowaniu.

ROZDZIAŁ 12

**Rysunek planu nr 1
- rejon ul. Powst. Wlkp.**

§44.1. Dla wybranych terenów, wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały:

1) **1UR/US** - teren obsługi rekreacji sportu - dawny ośrodek rekreacyjno - sportowy nad jeziorem Margonińskim:

"A":

- zachowuje się funkcję rekreacyjno - sportową;
- zachowuje się istniejące obiekty i elementy zagospodarowania;
- dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, dobudowy istniejących obiektów, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- dopuszcza się zmianę przeznaczenia, z zachowaniem podstawowych funkcji;
- zachowuje się główny wjazd na teren ośrodka z ul. Powst. Wlkp.;
- główna droga dojazdowa wewnętrzna obsługuje wszystkich uczestników terenu;
- zakaz tworzenia nowych wjazdów i wyjazdów na ul. Powst. Wlkp.
- zachowuje się istniejący układ dróg pieszo - jezdnych;
- zachowuje się ogólnodostępną promenadę pieszo - rowerową wzdłuż brzegów

- jeziora;
- dopuszcza się realizację usług obsługi ruchu turystycznego i funkcji rekreacyjno-sportowej: zakwaterowania, gastronomii, handlu (z wyłączeniem handlem paliwami); usług pokrewnych: opieka rehabilitacyjna, odnowa biologiczna, opieka nad ludźmi starszymi (do wykorzystania teren po byłym boisku sportowym);
 - możliwość realizacji obiektów związanych z wypoczynkiem i sportem nad wodą: przystań wodna, pomosty startowe do uprawiania sportów wodnych (n.p. narty wodne i t.p.);
 - możliwość budowy krytego - otwartego basenu kąpielowego;
 - wysokość nowych obiektów: 1. kondygnacja, dach o pochyleniu połaci 30° - 45° ; zróżnicowanie wysokości w bryle budynku;
 - możliwość realizacji, w kubaturze budynku usługowego, funkcji mieszkaniowej dla potrzeb własnych;
 - możliwość realizacji elementów małej architektury: pergole, altany, deszczochrony, wiaty ogrodowe o pow. użytkowej do $40,0 m^2$ i wysokości do $35m$ powyżej terenu;
 - zachowuje się istniejącą zielenią;
 - wzdłuż ul. Powst. Wlkp. wydziela się pas szerokości $15,0 - 25,0m$ dla założenia zieleni izolacyjno - dekoracyjnej;
 - zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej uciążliwość dla ludzi i środowiska;
 - nakaz korzystania z wypoczynku i uprawiania sportu z podporządkowaniem się wymogom ekologii przyrodniczej chronionego krajobrazu, zgodnie z przepisami ochrony przyrody.

“B”:

Na rysunku planu Nr 1 przerywaną linią ustalono ewentualne, postulowane podziały terenu ośrodka na cztery sektory:

I sektor - teren związany z funkcją plaży i kąpieliska:

- zachowuje się parking przy głównym wjeździe na teren ośrodka;
- możliwość realizacji na wydzielonym pasie wzdłuż głównej drogi obiektów i elementów usługowych sezonowych (bez funkcji mieszkaniowej), służących i uzupełniających podstawową funkcję.
- na terenie plaży nakaz realizacji elementów porządkowo -sanitarnych.

II sektor - teren służący do zakwaterowania sezonowo - urlopowego:

- zachowanie istniejących segmentów szeregowych ,
- możliwość przebudowy z zachowaniem parterowej formy przebudowy;
- zachowanie istniejących obiektów usługowych z możliwością przebudowy oraz zmiany funkcji z zachowaniem funkcji podstawowej terenu;
- możliwość realizacji 4-5 dodatkowych segmentów szeregowych pełniących funkcję rekreacji indywidualnej o warunkach technicznych odpowiadających letnio-wakacyjnemu wypoczynkowi;
- docelowa chłonność sektora 240-250 uczestników.

III sektor - teren związany z przywróceniem funkcji dla istniejącego obiektu gastronomiczno - hotelowego z możliwością poszerzenia ofert funkcyjnych podanych w części “A” niniejszych ustaleń.

IV sektor - teren przeznaczony do pełnienia funkcji jako zaplecza usługowego dla

sportów wodnych oraz rezerwa terenu dla usług związanych z wypoczynkiem nad wodą.

- 2) **1MN/UR** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji w ramach kubatury mieszkaniowej usług związanych z wypoczynkiem nad wodą:
 - zabudowa wolnostojąca;
 - wysokość budynków 2. kondygnacje w tym użytkowe poddasze, spadek połaci dachowych 35°-45°;
 - budynek złożony z jednej bryły głównej i dwu brył dobudowanych: garażu i werandy;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni całkowitej działki;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki min. 60%;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od linii brzegowej jeziora 50,0m.
 - możliwość realizacji elementów małej architektury,
 - możliwość realizacji elementów urządzeń związanych z wypoczynkiem nad wodą;
 - korzystanie z wypoczynku podporządkowane wymogom ekologii przyrodniczej chronionego krajobrazu - zgodnie z przepisami ochrony przyrody.
- 3) **1MN/UI** - teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji obiektów usługowo - rzemieślniczych, nie uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej:
 - zachowanie istniejących obiektów z prawem przebudowy, rozbudowy, dobudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - zakaz wyjazdu kołowego na ul. Powst. Włkp.;
 - realizowane obiekty usługowo - rzemieślnicze, które nie zostaną zaliczone do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a uciążliwość nie może wykraczać poza granice własnej działki;
 - zachowanie przepisów ochrony przyrody dotyczących zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu.
- 4) **1P/U** - zachowuje się funkcję produkcji, składowania - magazynowania oraz prowadzenia rzemieślniczej działalności usługowej
 - możliwość przebudowy, rozbudowy, dobudowy obiektów istniejących, jak również zmiany przeznaczenia;
 - możliwość budowy nowych obiektów, dla prowadzenia dopuszczalnej działalności gospodarczej, wysokością bryły nie przekraczających obiektów istniejących;
 - prowadzona działalność to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do przedsięwzięć oddziaływujących na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - dopuszcza się możliwość podziału terenu na odrębne działki w oparciu o obowiązujące przepisy;
 - zachowanie przepisów ochrony przyrody obowiązuje na obszarach chronionego krajobrazu.
- 5) **1US1** - zachowuje się istniejący plac zabaw sportowych dla dzieci w wieku szkolnym.

ROZDZIAŁ 13.
Rysunek planu nr 2
- rejon ul.Cmentarnej .

- §45.1. Dla wybranych terenów wyznaczonych w planie ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały.
 - 1) **2U** - teren usług (bytowych, konsumpcyjnych), z wyłączeniem usług pogarszających środowisko, uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki, na której prowadzona jest usługa, w szczególności dotyczy to hałasu.
 - nakaz obsadzenia granic działki drzewami wysokopiennymi;
 - 2) **2ZP** - teren - plac zabaw dla dzieci, zachowuje się przeznaczenie terenu, nakaz obsadzenia granic placu zielenią zgodnie z przepisami ochrony przyrody.
 - 3) **2Kp** - parking dla potrzeb czynnego cmentarza, realizacja wg zaznaczonego na rysunku planu schematu.
 - 4) **2P/U1** - możliwość łączenia funkcji produkcyjnej, magazynowo - składowej z rzemiosłem usługowym (wytórczym), działalność gospodarza nie może być zaliczona do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 5) **2MN/U1** - możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej z rzemiosłem usługowym (wytórczym), działalność gospodarza nie może być zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
 3. Nakaz zachowania na obszarze objętym rysunkiem Nr 2 przepisów ochrony przyrody, obowiązujących na obszarach chronionego krajobrazu.

ROZDZIAŁ 14.
Rysunek planu nr 4

- §46.1. Dla wybranych terenów , wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały.
 - 1) **4UK** - Miejsko -Gminny Ośrodek Kultury oraz remiza OSP:
 - zachowuje się istniejące obiekty z możliwością realizacji elementów towarzyszących podstawowej funkcji, wykorzystując rekreacyjne walory terenu i przepływającej w pobliżu rzeki Margoninki;
 - nakaz uwzględniania w zakresie przekształceń obiektu M-GOK przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) **4MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową w parterze-
 - zachowana istniejąca linia zabudowy tworząca pierzeję Rynku i ulic wychodzących z Rynku;
 - nakaz uwzględniania z zakresie przekształceń zabudowy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 3) **4MN/U1** - zagospodarowanie terenu wymaga dokonania scalenia i powtórnego podziału na działki z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

- 4) **4UR** - tereny o funkcji rekreacji sezonowej związanej z wypoczynkiem nad wodą:
 - możliwość wykorzystania rzeczki do spacerów wodnych z terenu M-GOK do jeziora Margonińskiego,
 - możliwość zagospodarowania terenu elementami małej architektury oraz obiektami sezonowymi, takimi jak ławki, deszczochrony, pergole, elementy dekoracyjne z naturalnych materiałów,
 - nakaz wyeksponowania znajdującego się w pobliżu historycznego, zabytkowego grodziska,
 - nakaz podporządkowania zagospodarowanie terenu wymogom ochrony przyrody, obowiązujących na obszarach chronionego krajobrazu,
 - nakaz podporządkowania zagospodarowania terenu wymogom obowiązujących w strefach ochrony konserwatorskiej.
- 5) **4A1** - poczta - utrzymanie funkcji z zachowaniem przepisów ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) **4A2** - Bank Spółdzielczy;
- 7) **4A3** - Urząd Stanu Cywilnego;
- 8) **4UE** - przedszkole;
- 9) **4Z/WS** - teren zieleni naturalnej z akcentem wodnym - do zachowania;
 - możliwość zagospodarowania terenu do celów rekreacyjnych dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;

ROZDZIAŁ 15.
Rysunek planu nr 5
ośrodek zdrowia, szkoła

- §47.1. Dla wybranych terenów wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały.
 - 1) **5UZ** - teren byłego ośrodka zdrowia:
 - zachowuje się stan istniejący z możliwością rozbudowy, dobudowy, przebudowy,
 - dopuszcza się możliwość przekształcenia w obiekt wielofunkcyjny: gabinety lekarskie, apteka, lokale mieszkalne dla potrzeb własnych, biblioteka .
 - 2) **5U** - rezerwa terenu dla usług publicznych ogólnodostępnych związanych z oświatą, kulturą sportem, rekreacją z elementami towarzyszącymi, mała gastronomia, warsztaty muzyczne, rehabilitacja, opieka dla ludzi starszych, basen kąpielowy i t.p.
 - 3) **5UE** - istniejąca szkoła podstawowa i gimnazjum - zachowuje się funkcje;
 - 4) **5UG/UI**- usługi gastronomiczne i rzemieślnicze:
 - nakaz ograniczenia uciążliwości do granic terenu, na której prowadzona jest działalność, w szczególności dotyczy to hałasu,
 - prawo do przebudowy, rozbudowy, dobudowy, zmiany przeznaczenia obiektów istniejących, nakaz obsadzenia granic zielenią wysoką, zagospodarowanie terenu zgodny z przepisami ochrony przyrody obowiązującymi na obszarze chronionego krajobrazu.
 - 5) **5MN3** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym:
 - wielkość działek : 1500m_c - 2000m_c,
 - zabudowa wolno stojąca, możliwość dowolnego kształtowania bryły;
 - budynki 1. kondygnacyjne z użytkowym poddaszem w wysokim dachu;

- zakaz budowy wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
 - zakaz prowadzenia działalności rzemieślniczo - usługowej;
 - powierzchnia zabudowy max. 20% powierzchni działki;
 - 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu istniejące ukształtowanie terenu oraz walory krajobrazu;
 - nakaz wzbogacania formy architektonicznej budynku elementami regionalnej architektury Wielkopolski;
- 6) **5A** - zachowanie funkcji, w zakresie przekształceń obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 7) **5UG** - zachowanie funkcji, w zakresie przekształceń obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

ROZDZIAŁ 16.

Rysunek planu nr 6 - strzelnica sportowa

- §48.1. Dla wybranych terenów wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały:
- 1) **6ZP** - teren zieleni urządzonej, przeznaczony na zorganizowanie placu zabaw dla dzieci i rekreacji dorosłych.
 - 2) **6US/UR** - teren strzelnicy sportowej z elementami towarzyszącymi i rekreacyjnymi:
 - ustala się zachowanie oraz możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących elementów związanych z podstawową funkcją oraz rekreacją,
 - dopuszcza się realizację nowych obiektów o gabarytach architektonicznych obiektów istniejących.
 - 3) **6UH** - teren projektowanego targowiska miejskiego:
 - sprzedaż placowa z zadaszeniem,
 - zadaszenie również nad przejściami pieszymi;
 - obsługa komunikacyjna z ul. Strzeleckiej;
 - obiekty do obsługi targowiska : budynek administracyjno-socjalny, mała gastronomia, i t.p.
 - ustala się, że zagospodarowanie będzie kompleksowe, obejmujące powyższe elementy, łącznie z zielenią, drogami pieszymi i kołowymi;
 - obiekty 1. kondygnacyjne, dachy wysokie, symetryczne, o pochyleniu połaci 30°-40°;
 - nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenu ukształtowanie terenu.

ROZDZIAŁ 17.

Rysunek planu nr 7.

- §49.1. Dla wybranych terenów wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały.

- 1) **7ZP** - zieleń urządzona, ogólnodostępna z możliwością ustawienia elementów zabawowych dla dzieci i elementów rekreacyjnych dla dorosłych .
- 2) **7U1/MN** - zachowanie działalności gospodarczej, z możliwością realizacji w pierzei ulicy 22 - go Stycznia budynku mieszkalnego, z zachowaniem przepisów obowiązujących w strefie ochrony konserwatorskiej.
- 3) **7U1** - teren działalności gospodarczej branży produkcyjno - usługowej, z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 4) **7MN2** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z okresowym wypoczynkiem rodzinnym:
 - wydzielone 4 działki budowlane o powierzchni średniej 650,0m²,
 - budynki w zabudowie wolno stojącej,
 - wysokość: 1. kondygnacja; połacie dachowe o spadkach do 30°;
 - wysokość budynku do 4,50m powyżej poziomu terenu;
 - zakaz budowy wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
 - nakaz zintegrowania kubatury garażu z kubaturą budynku mieszkalnego;
 - wskaźnik zabudowy: 20%;
 - dach kopertowy, bez poddasza użytkowego.

ROZDZIAŁ 18.

Rysunek planu nr 8.

- §50.1.** Dla wybranych terenów wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać z ustaleniami ujętymi w przepisach działu I niniejszej uchwały.
 - 1) **8A** - siedziba Urzędu Miasta i Gminy - zachowanie funkcji :
 - prawo do przebudowy, rozbudowy, dobudowy, zmiany przeznaczenia.
 - 2) **8RM** - gospodarstwo agroturystyczne z funkcją turystyczną o cechach ekologicznych:
 - nakaz zachowania walorów krajobrazowych;
 - zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej powodującej uciążliwość dla środowiska;
 - prawo do realizacji budynków gospodarczo - hodowlanych i magazynowych związanych z funkcją terenu;
 - prawo do realizacji budynku mieszkalnego 1. kondygnacyjnego z użytkowym poddaszem w wysokim dachu;
 - budynki gospodarcze i pomocnicze 1. kondygnacyjne, o spadkach połaci do 30°.
 - nakaz uwzględnienia z zagospodarowaniu terenu ukształtowania i walorów krajobrazowo - przyrodniczych terenu.
 - 3) **8Z** - tereny naturalnej zieleni;
 - nakaz zachowania naturalnych walorów środowiska przyrodniczego, oraz jego stanu;
 - możliwość wykonania wodnego zbiornika;
 - 4) **kx** - ścieżka rekreacyjno - krajobrazowa, ogólnodostępna, o szerokości 2,5 m.

ROZDZIAŁ 19. Rysunek planu nr 15.

- §51.1. Dla wybranych terenów, wyznaczonych w planie, ustala się dodatkowo następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Poniższe ustalenia należy rozpatrywać łącznie z ustaleniami ujętymi w dziale I niniejszej uchwały.
- 1) **15UH_p** - stacja paliw - zachowanie funkcji, zakres przekształceń zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 2) **15U1** - tereny działalności rzemieślniczej branży mechanicznej samochodowej - zaplecze techniczne,
 - dopuszcza się realizację dla potrzeb własnych, funkcji mieszkaniowej,
 - ustala się zachowanie jednakowej wysokości elewacji głównej, oraz wysokość do okapu dla obiektów warsztatowych,
 - dla warsztatów dachy dwuspadowe, symetryczne, o pochyleniu połaci dachowych do 30°;
 - budynki mieszkalne 1. kondygnacyjne dach wysoki (35°-45°), z użytkowym poddaszem;
 - dla zintegrowanej kubatury mieszkaniowej z kubaturą usługowo - rzemieślniczą ustala się zróżnicowanie bryły w wysokościach;
 - 3) **15K_p** - parking dla ciężkich pojazdów mechanicznych (TIR-y, autobusy), samochody ciężarowe, maszyny samobieżne i t.p.

DZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 52. Dla terenów objętych ustaleniami planu uchwała się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości: 30 %.

§ 53. Dokonuje się zmiany przeznaczenia w rozumieniu Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotychczasowych gruntów rolnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie, niż dotychczasowe.

§ 54. Traci moc Uchwała Nr XXIII/240/05 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28 grudnia 2005 r.

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

§ 56. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Janke
mgr inż. Zbigniew Janke