

Uchwała Nr XX/219/2008
Rady Miasta i Gminy w Margoninie
z dnia 18 lipca 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wybranych obszarów miasta Margonina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz.U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), art. 20 ust.1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zmiana: Dz.U.z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Dz.U. Nr 141 poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880),

Rada Miasta i Gminy w Margoninie
uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem określone zostały na rysunkach planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu Nr 1 (były ośrodek rekreacyjny) – stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rysunek planu Nr 2 (rejon ul. Cmentarnej) – stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) Stwierdzenie o stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Margonina z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Margonina inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały;
- 5) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Margonina – stanowiące załącznik Nr 5 do uchwały;

§ 2.1. Na obszarach objętych planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunkach planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasady podziału na działki;
- 5) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej i krajobrazowej;
- 6) symbole przeznaczenia terenów, określone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Każde oznaczenie terenu poprzedza cyfra, zgodna z numeracją rysunków, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.

3. Oznaczenie obejmujące dwa symbole, np. MN/U oznacza, że na terenie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również zabudowy usługowej.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, wyznaczony rozgraniczającymi liniami;
- 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 produkcyjnymi, dóbr materialnych;
- 3) 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 budynku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia, występujące na tym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają, lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów.

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

- 1) tereny rekreacji indywidualnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**;
- 4) tereny zabudowy usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej związanej z rekreacją – oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**
- 6) tereny produkcji, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 7) tereny zieleni ogólnodostępnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 8) tereny dróg publicznych:
 - a) **KD-Z** – droga zbiorcza
 - b) **KD-D** – droga dojazdowa
 - c) **Kp** – parking
- 9) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**
- 10) pozostałe tereny komunikacji:
 - przejścia piesze – **kx**
- 11) infrastruktura techniczna:
 - d) **w** – wodociąg
 - e) **ks** – kanalizacja sanitarna
 - f) **No** - przepompownia
 - g) **G** – gazociąg
 - h) **E** – energetyka
 - i) **T** – maszt telefonii komórkowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5.1. Zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, rozbiórki – zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Nakaz uwzględniania przy lokalizacji obiektów budowlanych, korzystnych warunków gruntowo – budowlanych.

3. Lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Ustala się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów w obsłudze technicznej, urządzeń melioracyjnych, obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa.

5. Nakaz stosowania jednakowych wysokości ogrodzeń – 1,5 m z zakazem stosowania ogrodzeń z gotowych elementów betonowych prefabrykowanych.

6. Ustala się harmonizowanie formy architektonicznej z otoczeniem i krajobrazem, uwzględniając cechy architektury Wielkopolski oraz walory krajobrazowe terenu, zachowując przepisy dotyczące Obszarów Chronionego Krajobrazu.

§ 6. Dla wyznaczonych terenów, o których mowa w § 4 niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania.

1. Rysunek planu Nr 1 – (były ośrodek rekreacyjny):

1) 1.1MN/U, 1.2MN/U, 1.3MN/U, 1.4MN/U:

- a) podstawowe przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa z uwzględnieniem wypoczynkowo - przyrodniczych walorów terenu;
- b) przeznaczenie uzupełniające: prawo realizacji usług związanych z wypoczynkiem – rekreacją, w tym usługi krótkotrwałego zakwaterowania lub mała gastronomia;
- c) prowadzenie funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań, wynikających z przepisów odrębnych;
- d) prawo do realizacji na działkach jednego budynku mieszkalnego w systemie zabudowy wolno stojącej, a na terenie 1.1MN/U bliźniaczej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zachowaniem dla wszystkich budynków:
 - jednakowej I kondygnacyjnej wysokości;
 - jednakowej wysokości kalenicy od terenu, kierunek przeważającej kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi **KDW** – pierwszy realizowany budynek narzuca układ kalenicy dla pozostałych działek;

- forma dachu wielospadowa o nachyleniu połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
 - posadowienie parteru 0,45 m od terenu;
 - kubatura gospodarczo-garażowa zintegrowana z kubaturą budynku mieszkalnego
 - kolor pokrycia dachowego budynków: czerwień dachówkowa, brąz, grafit.
- e) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- f) powierzchnia biologicznie czynna 60 % powierzchni działki;
- g) na działce należy zapewnić miejsca postojowe na samochody osobowe w zakresie potrzeb właściciela i lokatorów sezonowych;
- h) ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- i) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia oraz realizacji zieleni spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjną, krajobrazową, wypoczynkową, z uwzględnieniem przyrodniczych warunków i rekreacyjnego charakteru terenu:
- korzystanie z wypoczynku podporządkować wymogom przyrodniczej ekologii Chronionego Krajobrazu;
 - wzdłuż ul. Powstańców Wlkp. zapewnić na działce pas, szerokości min. 15,0 zieleni ochronno-izolacyjnej;
- j) prawo do realizacji elementów małej architektury i sportowo-rekreacyjnych;
- k) zachować przepisy określone w § 5 niniejszej uchwały.
- l) obsługa komunikacyjna dla terenów oznaczonych symbolem **1.1 MN/U** i **1.2 MN/U** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **1.1 KDW** i **1.2 KDW** – zakaz budowy wjazdów z drogi wojewódzkiej Nr 193, będącej poza obszarem opracowania.

2) **1.1M/U**:

- a) podstawowa funkcja terenu: mieszkalno-rekreacyjna;
- b) prawo realizacji innej funkcji, stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia podstawowego:
- prowadzenie funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań, wynikających z przepisów odrębnych;
- c) prawo realizacji obiektów wielofunkcyjnych – budynki zamieszkania zbiorowego – pensjonaty, z wbudowanymi usługami związanymi z rekreacją (usługi krótkotrwałego zakwaterowania, usługi gastronomiczne, usługi kulturalno - rozrywkowe, biologicznej odnowy itp., z dopuszczeniem usług handlu);
- dopuszcza się realizację apartamentów mieszkalnych ;

- prawo realizacji mieszkania dla zarządcy obiektu;
 - realizacja obiektów na terenie określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - wysokość – II kondygnacje z użytkowym poddaszem;
 - w kształtowaniu brył obiektów uwzględnić akcent architektoniczny w wyższej części budynku, np.: wieżyczkę obserwacyjną z widokiem na jezioro Margonińskie, lub taras widokowy;
 - forma dachu wielospadowa o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°, kolor pokrycia – brąz, grafit;
 - garaże, pomieszczenia gospodarcze zintegrowane z kubaturą obiektów.
- d) wskaźnik zabudowy terenu 15 % powierzchni działki
- powierzchnia biologicznie czynna ok. 60 % działki;
- e) na terenie działki zapewnić miejsca postojowe na samochody i pojazdy mechaniczne w zakresie własnych potrzeb oraz użytkowników obiektu;
- f) prawo do realizacji zbiorników wodnych służących rekreacji i hodowli ryb, elementów małej architektury i elementów architektury ogrodowej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Ustawy o ochronie przyrody;
- g) ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- h) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia oraz realizacji zieleni spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjno – wypoczynkową z uwzględnieniem przyrodniczych warunków i rekreacyjnego charakteru terenu, - zagospodarowaniem terenu zaakceptować wyróżnione w przestrzeni fragmenty zieleni urządzonej;
- i) korzystanie z wypoczynku podporządkować wymogom przyrodniczej ekologii Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3) 1.1UR:

- a) podstawowa funkcja: usługi związane z rekreacją;
- b) teren przeznaczony do organizowania zajęć i rozrywek związanych z wypoczynkiem codziennym;
- c) prawo przebudowy istniejącego obiektu kubaturowego na obiekt kręgielni z zapleczem gastronomicznym, dopuszcza się zmianę funkcji z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych i niniejszej uchwały;
 - możliwość realizacji zabudowy na granicy działki,

- kształtowanie gabarytów bryły dowolne, o wysokości 1. kondygnacji, dach wielospadowy, o pochyleniu połaci do 30°;
- zachowanie określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- d) pozostałe istniejące obiekty kubaturowe z prawem przekształceń na potrzeby właściciela, z zachowaniem ustaleń litery a i b niniejszego punktu; formą architektoniczną dostosować do obiektów sąsiednich;
- e) prowadzenie funkcji uzupełniających pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- f) nakaz zachowania i objęcie ochroną istniejącego zadrzewienia;
- g) ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- h) korzystanie z atrakcji rozrywkowych i wypoczynkowych podporządkować wymogom przyrodniczej ekologii chronionego krajobrazu;
- i) zachowuje się istniejący układ dróg pieszo-jezdnych;
- j) dla obiektów usługowych zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- k) dopuszcza się przystosowanie terenu dla turystów z przyczepami kempingowymi.

4) 1.2UR:

- a) podstawowa funkcja: rekreacja codzienna;
 - przeznaczenie terenu: istniejąca plaża z kąpieliskiem – ogólnodostępne;
- b) prawo zachowania istniejących elementów towarzyszących funkcji podstawowej;
- c) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą **1.1KD-D**;
- d) prawo budowy sezonowego pomostu z ratunkową platformą dla uprawiających wodne narty;
- e) nakaz zapewnienia ciągłości ruchu spacerowego wzdłuż brzegów jeziora;
- f) korzystanie z wypoczynku podporządkować wymogom przyrodniczej ekologii Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. Prawa wodnego, Prawa ochrony przyrody oraz Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Margonin.

5) 1.3UR:

- a) podstawowe przeznaczenie: sezonowe usługi związane z rekreacją nad wodą;
- b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- c) nakaz zapewnienia ciągłości ruchu spacerowego wzdłuż brzegów jeziora istniejącą ścieżką;
- d) nakaz zachowania istniejącego zadrzewienia i roślinności przybrzeżnej;

- e) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą **1.1KDW**;
- f) korzystanie z terenu podporządkować wymogom przyrodniczej ekologii Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in. Prawa wodnego, Prawa ochrony przyrody oraz Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Margonin.

6) 1.1MR:

- a) przeznaczenie terenu: zakwaterowanie sezonowo-urlopowe o charakterze rekreacyjnym;
- b) zachowanie istniejących segmentów szeregowych:
 - prawo przebudowy detalu architektonicznego w ramach istniejącej kubatury;
- c) zachowanie i objęcie ochroną istniejącego zadrzewienia, z nakazem uzupełniania odpowiednimi nasadzeniami;
- d) ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu określonych przepisami odrębnymi;
- e) korzystanie z wypoczynku podporządkowane wymogom przyrodniczej ekologii Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- f) obsługa komunikacyjna istniejącym układem dróg pieszo - jezdnych, wyprowadzonym z istniejącej drogi **1.1KD-D**.

7) 1.1U:

- a) przeznaczenie terenu: obiekty na cele sezonowych usług handlu i gastronomii:
 - wysokość: 1.kondygnacja,
 - forma dachu dowolna – o nachyleniu połaci dachowych max. 30°,
 - nakaz zachowania dla wszystkich obiektów jednakowej wysokości do okapu od terenu oraz do kalenicy,
- b) forma zabudowy wolno stojąca lub szeregową
- c) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi: **1.1KD-D**;

8) 1.1MW:

- a) przeznaczenie terenu: funkcja mieszkaniowa z uwzględnieniem wypoczynkowo-przyrodniczych walorów terenu;
- b) prawo przekształcenia bryły byłego hotelu na mieszkania – apartamenty;
- c) prawo przebudowy obrysu obiektu istniejącego oraz istniejącej zieleni;
- d) zakaz lokalizowania wolno stojących garaży i budynków pomocniczych;
- e) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą **1.1KD-D**;
- f) ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu określonych w przepisach odrębnych;

9) **1.1.Z, 1.2Z, 1.3Z, 1.4Z, 1.5Z, 1.6Z, 1.7Z:**

- a) podstawowe przeznaczenie: tereny zieleni ogólnodostępnej, stanowiące integralną część terenów rekreacyjnych, o funkcji ochronno-izolacyjnej;
- b) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- c) nakaz pielęgnacji – konserwacji drzew istniejących, oraz uzupełnienie ubytków nowymi nasadzeniami;
- d) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- e) prawo prowadzenia dróg pieszych i pieszo-rowerowych;
- f) prawo prowadzenia sieci i budowy urządzeń infrastruktury technicznej;

10) **układ komunikacyjny:**

- a) **1.1KD-D** – istniejąca droga dojazdowa, zachowana w planie, wyprowadzona z ul. Powstańców Wlkp.:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - w pasie drogowym pieszy deptak prowadzący na plażę i kąpielisko;
- b) **1.1KDW** – projektowana droga wewnętrzna:
szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m;
- c) **1.2KDW** – projektowana droga wewnętrzna:
szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m;
- d) **1.1Kp, 1.2Kp** – ogólnodostępne parkingi samochodowe;
- e) **kxZ** – wydzielona istniejąca ogólnodostępna droga piesza wzdłuż brzegów jez. Margonińskiego:
 - nakaz zapewnienia ciągłości ruchu spacerowego,
 - nakaz ochrony zieleni przybrzeżnej i przyjeziornej oraz naturalnego ukształtowania terenu wzdłuż brzegów,
 - prawo realizacji sezonowego pomostu jako platformy ratunkowej dla korzystających z nart wodnych:
 - korzystanie z walorów spacerowo-wypoczynkowych zgodne z wymogami obowiązującymi na Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Margonin;
- f) w zagospodarowaniu terenu **1.3UR** uwzględnić dojazd (służebny) do istniejącej przepompowni ścieków.

2. Rysunek planu Nr 2 (rejon ul. Cmentarnej):

- a) celem regulacji zawartych w ustaleniach planu, jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu po przebudowie – skablowaniu, na działkach o nr ewidencyjnych 24/13, 24/14, 24/15, przebiegającej przez rozpatrywany teren napowietrznej linii energetycznej SN 15 kV oraz zlokalizowanie związanej z tą przebudową stacji transformatorowe;
- b) na działkach nr ewid. 24/11 i 24/17 zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejącej linii energetycznej zgodne z obowiązującymi przepisami i uzgodnieniami z zarządcą sieci energetycznej.

1) teren **2P**:

- a) prawo prowadzenia działalności gospodarczej, wymagającej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu, rozumianych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zastosowaniu rozwiązań technologicznie – budowlanych ograniczających zasięg oddziaływania na wszystkich komponentach środowiskowych do granic terenu, na którym prowadzona jest działalność;
- b) zachowuje się istniejące obiekty z prawem przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- c) wprowadza się możliwość indywidualnych rozwiązań projektowych w zakresie wysokości obiektów, kubatury, formy dachów, z nakazem dostosowania formy architektonicznej do krajobrazu;
- d) nakaz zapewnienia na rozpatrywanym terenie miejsc postojowo - garażowych dla samochodów osobowych, ciężarowych itp. związanych z prowadzoną działalnością oraz dla klientów;
- e) dopuszcza się możliwość podziału powyższego terenu na odrębne działki, ewentualnie łączenie kilku w jedną w oparciu o przepisy odrębne;
- f) dopuszcza się realizowanie funkcji uzupełniającej: usługi związane z prowadzoną działalnością, mieszkanie właściciela lub dozoru technicznego, z zastosowaniem rozwiązań technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku.

2) **2T** – istniejący maszt telefonii komórkowej – zachowuje się;

3) **2E** – projektowana stacja transformatorowa

4) **2KD** – projektowany układ dróg publicznych

docelowo obsługujący północną część miasta Margonin

5) **2Kp** – teren projektowanego parkingu przycementarnego.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 7.1. Ustala się, że istniejące tereny zielone, drzewa, zadrzewienia grupowe, zielen przydrożna, są zachowane i objęte ochroną.

2. Nakaz wprowadzenia zieleni – drzew wysokopiennych wokół zakładów działalności gospodarczej oraz na działkach indywidualnych.

3. Gospodarka ściekami i odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Margonin.

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. Zakazuje się prowadzenia działalności mogących zakłócić walory istniejących struktur przyrodniczych i ukształtowania terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu, na którym znajdują się tereny objęte niniejszym opracowaniem, stosując zasady zagospodarowania i przekształceń wg obowiązujących przepisów szczególnych.

6. Ochroną obejmuje się walory krajobrazowe, łącznie z ukształtowaniem terenów wzdłuż brzegów jez. Margonińskiego.

7. Nakaz zachowania właściwej skali zabudowy – formę architektoniczną nowych obiektów oraz rozbudowę istniejących harmonizować z przestrzenią krajobrazu chroniąc jego pejzaż.

8. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jez. Margonińskiego – zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Nr 25/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 października 2007 roku (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2007 roku, Nr 170, poz. 3714) w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 8. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym terenowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęciem prac ziemnych związanych z inwestycją, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu z właściwym terenowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

Rozdział 6

Przestrzeń publiczna.

§ 9.1. Ustala się, że na obszarach objętych niniejszym planem, przestrzeń publiczną stanowią pasy drogowe dróg publicznych.

2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się realizację wiat przystanków autobusowych, nośników reklam, urządzeń technicznych itp.
3. Lokalizacja ww. elementów dopuszczalna pod warunkiem, że nie stwarza utrudnień w funkcjonowaniu przestrzeni oraz nie powoduje likwidacji lub uszkodzeń w trwałej zieleni.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 10.1. Dla wyznaczonych terenów ustala się:

- 1) zachowanie, określonych na rysunku planu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) zachowanie, określonych ustaleniami niniejszej uchwały, wysokości obiektów;
 - 3) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) kształt dachów wg ustaleń niniejszej uchwały, o pochyleniu połaci dachowych 25° – 45° ;
 - 5) poziom posadowienia parteru $0,45 \div 0,60$ m od poziomu terenu;
 - 6) urządzenie min. 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej mieszkaniowej, nie wliczając w to garażu usytuowanego w budynku mieszkalnym;
 - 7) szerokość elewacji budynku mieszkalnego 8,0 m – 15,0 m;
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, ustala się następujące wskaźniki:
- 1) powierzchnia zabudowy 30 % ÷ 60 % powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30 % powierzchni działki.
3. Na działkach budowlanych, dla których nie określono linii zabudowy wszelkie działania budowlane normują obowiązujące warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Na terenach zabudowy usługowej i usługowo rzemieślniczej ustala się:
- 1) zachowanie min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) dla usług handlu min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 3) dla osób zatrudnionych w usługach i zakładach rzemieślniczych – min. 4 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych.

Rozdział 8

Zasady podziału nieruchomości.

§ 11.1. Ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkami planu, w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące gospodarki nieruchomościami.

2. Dla działek budowlanych ustala się:

1) rysunek planu **Nr 1** szerokość działki:

- około 25 metrów w zabudowie jednorodzinnej,

- około 12 metrów w zabudowie bliźniaczej,

prostopadły kąt położenia granic w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

§ 12.1. Na obszarach objętych niniejszym opracowaniem, projektowane drogi wyprowadzone są z istniejącego układu ulic miasta Margonina:

1) rysunek planu Nr 1 – z ulicy Powstańców Wlkp. - wojewódzka droga publiczna kategorii G (główna) - Nr 193: zakaz tworzenia nowych wjazdów i wyjazdów z ww. drogi, z zachowaniem istniejących;

2) Rysunek planu Nr 2 – projektowana droga KD publiczna wyprowadzona z ul. Cmentarnej.

2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, oprócz wojewódzkiej, prawo prowadzenia sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zachowanie istniejącego układu dróg wewnętrznych z dopuszczeniem realizacji nowych na potrzeby obsługi terenu.

Rozdział 10

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń.

§ 14.1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się zbiorcze odprowadzenie do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków, przy użyciu kanalizacji.

2. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych, ustala się ich odprowadzanie zgodnie z posiadanymi uregulowaniami w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,

z dopuszczeniem możliwości realizacji indywidualnych rozwiązań, ze wstępnym podczyszczaniem ścieków na własnym terenie, do parametrów wymaganych przez właściciela kanalizacji.

3. Zakłada się kompleksowe rozwiązania odprowadzania, poprzez zbiorczą kanalizację deszczową, ścieków opadowo - roztopowych z ciągów komunikacyjnych, parkingów, placów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ścieki opadowo – roztopowe o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

4. Dla terenów, na których prowadzona jest działalność mogąca spowodować zanieczyszczenie wód i powierzchnię ziemi, ustala się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania, z zachowaniem przepisów szczególnych, w tym zakresie.

§ 15.1. Ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z zapotrzebowaniem energii elektrycznej.

2. Zasilanie terenów polega na dalszej rozbudowie i modernizacji istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

§ 16. Ustala się zaopatrzenie obszarów objętych niniejszym planem, w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej.

§ 17.1. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, prowadzić zgodnie z zachowaniem przepisów o utrzymaniu porządku i czystości, planem gospodarki odpadami oraz wynikającymi z Ustawy o odpadach, wywożąc taborem specjalistycznym, zgodnie z organizacją wywozu odpadów obowiązującą na terenie gminy Margonin.

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

§ 18.1. Na obszarach objętych niniejszym planem dopuszcza się wzdłuż linii rozgraniczających dróg realizację podziemnych urządzeń nie wymienionych w niniejszej uchwale, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 19. Do celów grzewczych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe, z wyłączeniem paliw węglowych w przypadku nowoprojektowanych budynków oraz alternatywne źródła energii.

§ 20.1. Utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny.

2. Rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb, poprzez modernizację i budowę nowych, z dopuszczeniem różnych operatorów.

3. Zakaz lokalizowania anten przekaźnikowych telefonii komórkowej.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 21. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. 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.

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

§ 24. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc ustalenia innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do terenu objętego planem.

§ 25. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Janke
mgr inż. Zbigniew Janke