

## **Uchwała Nr V/33/2011**

### **Rady Miasta i Gminy w Margoninie**

**z dnia 10 marca 2011 roku**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin – rejon ulic Cmentarnej, Strzeleckiej i Zielonej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, zmiana Dz.U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220; Dz.U. z 2002 r., Nr 62, poz. 558; Dz.U. z 2002 r., Nr 113, poz. 984; Dz.U. z 2002 r., Nr 153, poz. 1271; Dz.U. z 2002 r., Nr 214, poz. 1806; Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568; Dz.U. z 2004 r., Nr 102, poz. 1055; Dz.U. z 2004 r., Nr 116, poz. 1203; Dz.U. z 2005 r., Nr 172, poz. 1441; Dz.U. z 2005 r., Nr 175, poz. 1457; Dz.U. z 2006 r., Nr 17, poz. 128; Dz.U. z 2006 r., Nr 181, poz. 1337; Dz.U. z 2007 r., Nr 48, poz. 327; Dz.U. z 2007 r., Nr 173, poz. 1218; Dz.U. z 2008 r., Nr 180, poz. 1111; Dz.U. z 2008 r., Nr 223, poz. 1458; Dz.U. z 2009 r., Nr 52, poz. 420; Dz.U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1241; Dz.U. z 2010 r., Nr 28, poz. 142; Dz.U. z 2010 r., Nr 28, poz. 146; Dz.U. z 2010 r., Nr 106, poz. 675; Dz.U. z 2010 r., Nr 40, poz. 230) oraz art. 15 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. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492; Dz.U. z 2005 r., Nr 113, poz. 954; Dz.U. z 2005 r., Nr 130, poz. 1087; Dz.U. z 2006 r., Nr 45, poz. 319; Dz.U. z 2006 r., Nr 225, poz. 1635; Dz.U. z 2007 r., Nr 127, poz. 880; Dz.U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227; Dz.U. z 2008 r., Nr 201, poz. 1237; Dz.U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1413; Dz.U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474; Dz.U. z 2010 r., Nr 106, poz. 675; Dz.U. z 2010 r., Nr 119, poz. 804; Dz.U. z 2010 r., Nr 130, poz. 871; Dz.U. z 2010 r., Nr 149, poz. 996; Dz.U. z 2010 r., Nr 155, poz. 1043)

**Rada Miasta i Gminy w Margoninie**

**uchwala, co następuje:**

## **Rozdział I**

### Przepisy ogólne.

#### **§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin - rejon ul. Cmentarnej, Strzeleckiej i Zielonej – zwany planem.**

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

#### **§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych rozgraniczającymi liniami i oznaczonych na rysunku planu literami:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolem **MN**
- 2) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**
- 3) tereny obiektów produkcji,składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **P**
- 4) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**
- 6) teren drogi pieszo-rowerowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **kx**
- 7) teren parkingu samochodowego - oznaczony na rysunku planu symbolem **Kp**
- 8) elementy infrastruktury technicznej:
  - a) urządzenia elektroenergetyczne – **E**
  - b) gazociąg – **G**
  - c) sieć wodociągowa – **w**
  - d) sieć kanalizacji sanitarnej – **k**
  - e) maszt telefonii komórkowej – **T**

2. Tereny wymieniane w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały o tym samym przeznaczeniu, lecz o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, ustalonych niniejszą uchwałą, lub rozdzielone terenami o innym przeznaczeniu oznaczono kolejną cyfrą.

3. Na obszarze objętym planem, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określane na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 3) obowiązujące linie zabudowy
- 4) przeważający kierunek kalenicy
- 5) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej, wypoczynkowej, krajobrazowej.
- 6) strefa oddziaływania cmentarza;
- 7) teren wzdłuż gazociągu w.c. wyłączony z zabudowy (pas o szerokości 20 metrów);
- 8) teren wyłączony z zabudowy do czasu przebudowy napowietrznej linii energetycznej

4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) usługach – należy przez to rozumieć budynki lub budowle, w całości lub w części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludzi, a nie wytwarzanie, bezpośrednio metodami produkcyjnymi, dóbr materialnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać nowo realizowanych budynków oraz wzdłuż której należy rysować jedną z elewacji 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, które może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.

### **§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem przebudowy, nadbudowy, 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. Na działkach budowlanych, dla których nie określono linii zabudowy, wszelkie działania budowlane normują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Ustala się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów w obsłudze technicznej urządzeń mechanicznych, obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa, ochrony przeciwpożarowej.

6. Ustala się możliwość przebudowy lub odtworzenie istniejącej sieci drenarskiej w oparciu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się harmonizowanie formy architektonicznej obiektów budowlanych z otoczeniem i krajobrazem, uwzględniając cechy architektury Wielkopolski oraz walory krajobrazowe terenu, z zachowaniem odpowiedniej skali przestrzennej objętego opracowaniem obszaru.

8. Wszelkie obiekty o wysokości większej lub równej niż 50 metrów n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe.**

#### **§ 4. Dla wyznaczonych terenów, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania:**

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) podstawowe przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) prawo realizacji innej funkcji stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w niezbędnym zakresie obsługi terenu;
- 3) prowadzenie funkcji uzupełniającej – usług, dopuszcza się pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz w zgodności z ustaleniami dla terenu określonymi w niniejszej uchwale;

- 4) prawo realizacji na działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie zabudowy wolnostojącej;
  - a) ilość kondygnacji: 2. nadziemne, w tym użytkowe poddasze wysokim dachu, z możliwością wykonania kondygnacji podziemnej;
  - b) geometria dachu: wysoki, dwu – lub wielospadowy; symetryczny – pochylenie połaci dachowych 20-45°;
  - c) szerokość elewacji frontowej 8,0÷15,0m;
  - d) przeważający kierunek kalenicy wg określeń na rysunku planu;
  - e) dla działek, stanowiących zespół, powtarzalny element w detalu architektonicznym;
  - f) posadowienie parteru przy wejściu głównym 0,45 ÷ 0,60 m powyżej przyjętej rzędnej terenu;
- 5) kubatura usług zintegrowana z budynkiem mieszkalnym zgodnie z przepisami Prawa budowlanego lub jako obiekt wolno stojący, o formie architektonicznej nawiązujący do budynku mieszkalnego;
- 6) prawo realizacji na działce budynku gospodarczo-garażowego:
  - a) kubatura gospodarczo-garażowa zintegrowana z budynkiem mieszkalnym, lub w formie zabudowy wolno stojącej
  - b) dopuszcza się lokalizowanie na granicy działki z zachowaniem przepisów Prawa budowlanego;
  - c) pierwszy realizowany budynek gospodarczy lub garażowy w pierzei ulicznej narzuca linię zabudowy dla pozostałego zespołu budynków gospodarczo - garażowych;
  - d) budynki parterowe, formą architektoniczną oraz pochyleniem połaci dachowych nawiązujące do budynków mieszkalnych;
- 7) dopuszcza się zabudowę obiektów architektury ogrodowej, w tym altany o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m<sup>2</sup>,
- 8) na działce należy zapewnić miejsca postojowe na samochody osobowe i na pojazdy mechaniczne w zakresie własnych potrzeb w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na budynek mieszkalny;
- 9) teren biologicznie czynny min. 30 % powierzchni działki;
- 10) wskaźnik zabudowy działki nie może przekraczać 50 %;
- 11) ustala się zachowanie, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczalnych wartości hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określanych w przepisach odrębnych,

- 12) działki, przez które przebiegają linie energetyczne, możliwe do zabudowy, po usunięciu - skablowaniu tych linii, zgodnie z warunkami zarządcy linii,
- 13) prawo wydzielania nieruchomości dla celów budowy stacji transformatorowych i/lub innych budowli związanych z dostarczeniem i zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i inne media techniczne,

ponadto:

- 14) **1MN** - zabudowa terenu w odległości 50,0 m od cmentarza – strefa oddziaływania cmentarza,
  - 15) **2MN** -zabudowa działki, oznaczonej na rysunku planu nr 9 – po przebudowie napowietrznej linii energetycznej;
  - 16) **3MN** - zabudowa działki oznaczonej na rysunku planu nr 1 - po przebudowie napowietrznej linii energetycznej;
  - 17) **4MN** - docelowo dopuszcza się dokonanie wtórnego podziału działek o nr 1÷10 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dojazdem, z ulicy Strzeleckiej;
  - 18) **5MN** - zabudowa działek, oznaczonych na rysunku planu nr 4,5,6 i 7 – po przebudowie napowietrznej linii energetycznej;
  - 19) **6MN** - zabudowa działki nr 10 - po przebudowie napowietrznej linii energetycznej;
  - 20) **7 MN** - zabudowa w odległości 50,0 m od cmentarza – strefa oddziaływania cmentarza.
2. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **U**: – tereny usług publicznych:
- 1) podstawowe przeznaczone: usługi publicznych związanych z funkcją:
    - a. sportu: boiska sportowe, kubaturowe obiekty sportowe itp.;
    - b. rekreacji: elementy wypoczynkowo-rozrywkowe, rozrywkowo-kulturalne, odnowy biologicznej, tereny zieleni urządzonej, wypoczynkowo-rekreacyjnej itp.
    - c. handlu: pawilony handlowe, obiekty typu „market” itp. (z wyłączeniem stacji handlu paliwami),
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: prawo realizacji usług związanych z funkcją podstawową: gastronomia, zakwaterowanie itp.;
  - 3) prowadzenie funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały dla rozpatrywanego terenu i pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 4) prawo realizacji na rozpatrywanym terenie obiektów kubaturowych wolno stojących lub zintegrowanych kubaturowo, z dowolnie ukształtowanymi bryłami, z uwzględnieniem ustaleń § 3.

- 5) dopuszcza się dzielenie terenu na odrębne działki podporządkowane powierzchniowo zamierzonej funkcji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się prowadzenie wewnętrznych dróg kołowych i pieszych obsługujących rozpatrywany teren – układ powyższych dróg ustali plan zagospodarowania terenu na etapie dokumentacji technicznej;
- 7) teren biologicznie czynny min. 30 % powierzchni działki;
- 8) wskaźnik zabudowy działki nie może przekraczać 60 %;
- 9) nakaz realizacji zieleni spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjno-krajobrazową i wypoczynkową;
- 10) nakaz założenia wzdłuż granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **P**, pasa zieleni izolacyjnej szerokości około 15,0 m;
- 11) dla terenów tereny usług publicznych ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu, jak dla terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, określonych przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się zapewnienie miejsc postojowych na samochody o ilości nie mniejszej niż 10 miejsc/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 13) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 14) prawo wydzielania nieruchomości dla celów budowy stacji transformatorowych i/lub innych budowli związanych z dostarczeniem i zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i inne media techniczne,

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P** - teren obiektów produkcyjnych, magazynów i składów:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów;
- 2) 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;
- 3) możliwość indywidualnych rozwiązań projektowych w zakresie wysokości obiektów, kubatur, geometrii dachów, z nakazem dostosowania formy architektonicznej do krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 3. niniejszej uchwały;

- 4) nakaz zapewnienia na rozpatrywanym terenie miejsc postojowych i garażowych do parkowania samochodów osobowych, ciężarowych, maszyn samobieżnych, związanych z prowadzoną działalnością w ilości:
  - a. minimum 1 stanowisko/ 4 zatrudnionych
  - b. 10÷20 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału terenu na odrębne działki, ewentualnie łączenie kilku w jedną w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) dopuszcza się realizowanie funkcji uzupełniającej (z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej), związanej z prowadzoną działalnością z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 8) w związku z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Margoninie Nr XXIII/240/05 z dnia 28 grudnia 2005 roku (Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 43, poz. 1114, z dnia 3 kwietnia 2006 roku), zachowuje się linię zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- 9) teren biologicznie czynny min. 30 % powierzchni działki;
- 10) wskaźnik zabudowy działki nie może przekraczać 70 %;
- 11) prawo wydzielania nieruchomości dla celów budowy stacji transformatorowych i/lub innych budowli związanych z dostarczeniem i zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i inne media techniczne.

#### 4. Tereny komunikacji:

##### 1) drogi publiczne:

- a. **1KD** – projektowana droga publiczna wyprowadzona z ulicy Cmentarnej do północnego przedłużenia ulicy Strzeleckiej;
  - projektowana klasa L;
  - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
  - wzdłuż, granicy z terenem, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, miejsca postojowe dla samochodów osobowych
- b. **2KD** – istniejąca droga publiczna – ulica Zielona;
  - projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m z miejscami postojowymi dla samochodów



2) drogi wewnętrzne:

- a. **1KDW** łączy drogę **1KD** z **3KDW** - projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- b. **2KDW** – zakończona zatoką manewrową wyprowadzona z drogi 1KD; - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
- c. **3KDW** – wyprowadzona z drogi 1KD zakończona zamknięciem w części południowo – wschodniej obszaru objętego opracowaniem; - droga posiadająca połączenia z droga 1KD pozostałymi drogami wewnętrznymi;
- d. **4KDW** – wyprowadzona z ulicy Cmentarnej, częściowo istniejącą drogą gruntową, do drogi 2KDW -szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 ;
- e. **5KDW** – wyprowadzona z drogi 4KDW do 3KDW, - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
- f. **6KDW** – wyprowadzona z drogi 5KDW do drogi 3KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 m;
- g. **7KDW** – wyprowadzona z drogi 1KDW, zakończona zatoką manewrową - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 m;
- h. **8KDW** – wyprowadzona z drogi 1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m

3) **kx** – projektowane przejście pieszo-rowerowe,- projektowana szerokość 2,5 m;

4) **Kp** – teren projektowanego parkingu samochodowego;

- układ stanowisk postojowych wg. projektu zagospodarowania terenu na etapie dokumentacji technicznej;
- prawo wydziałania nieruchomości dla celów budowy stacji transformatorowych i/lub innych budowli związanych z dostarczeniem i zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i inne media techniczne,

5) ukształtowanie pasów dróg dojazdowych i wewnętrznych na załamaniach i ich kierunków winno uwzględniać przebieg jezdni, prowadzonych w tych pasach na krzywych przejściowych, w oparciu o przyjęte prędkości projektowe pojazdów.

5. Elementy infrastruktury technicznej:

1) urządzenia elektroenergetyczne – **E**

2) gazociąg – **G**,

- gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 80mm relacji Margonin – Szamocin,
- ustala się strefę ochroną gazociągu wynoszącą 15 metrów na każdą ze stron gazociągu,
- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę strefę ochronną od gazociągu ustalić indywidualnie z właścicielem gazociągu,

- w strefie ochronnej nie wolno prowadzić jakichkolwiek prac np.: składować materiałów, wbijać odciągów, wykonywać wykopów, jeździć ciężkim sprzętem itp. (poza pracami rolniczymi), bez zezwolenia i nadzoru Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Poznaniu,
- 3) sieć wodociągowa – w
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej – k
- 5) maszt telefonii komórkowej – T

## **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się, że istniejące tereny zielone, drzewa, zadrzewieni grupowe, są zachowane i objęte ochroną.

2. Nakaz wprowadzania zieleni, nasadzenia nowych drzew i krzewów w ramach działek własnych oraz zasad oznaczonych graficznie na rysunku planu.

3. Ochronę środowiska realizuje się przez zbiorcze zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu miejskiego, odbiór ścieków komunalnych system kanalizacji: do istniejącej oczyszczalni miejskiej.

4. Gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Margonin oraz przepisami odrębnymi.

5. 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.

6. Celem zachowania i podwyższenia standardów krajobrazowych zachowanie istniejącego ukształtowania terenu, a przy realizacji obiektów budowlanych zachować skalę przestrzenną charakterystyczną dla miasta jakim jest Margonin.

7. Oddziaływanie związane z funkcjonowaniem obiektów nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych przemieszczanych w trakcie budowy, do makroniwelacji terenu lub kształtowanie terenu, spełniające funkcje estetyczne i ekranizujące dla poszczególnych elementów zagospodarowania terenu, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby, określone w przepisach odrębnych.

9.1.1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) Dla terenów zabudowy usług publicznych (U) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

3) W przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, na etapie dokumentacji technicznej, zastosować odpowiednie środki ograniczające hałas.

9.2. W celu ochrony akustycznej terenów nakazuje się:

- wprowadzać na granicy terenów o różnym przeznaczeniu pasów zieleni, zadrzewień o funkcji izolacyjnej (w szczególności na granicy terenów, na których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jedno lub wielorodzinna),
- budowę ekranów i przegród akustycznych,
- wprowadzać strefy ograniczonego ruchu lub całkowitej eliminacji pojazdów z wybranych ulic i rejonów miasta,
- poprawienia organizacji ruchu gwarantującej płynność jazdy,
- budowę obwodnicy miasta, poprowadzonej poza terenami zurbanizowanymi,
- poprawy stanu nawierzchni ulic,
- budowę ścieżek pieszo - rowerowych – wpływ na zmniejszenie ruchu motoryzacyjnego,
- nakaz stosowania środków transportu, maszyn i urządzeń, których hałaśliwość odpowiada standardom Unii Europejskiej,

9.3. W celu ochrony akustycznej terenów wprowadza się obowiązek:

- przeprowadzenia analizy trendów zachodzących w klimacie akustycznym,
- rozwinięcia systemu monitoringu lokalnego poprzez:
  - o opracowanie programu monitoringu lokalnego,
  - o prowadzenie monitoringu okresowego w kilku wybranych punktach miasta;
- rozstrzygnięcie spraw związanych ze zwalczaniem hałasu, nakładanie kar i odszkodowań, rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców oraz podejmowanie decyzji dotyczących likwidacji źródeł hałasu;

10.1. Zachować i przestrzegać wymagania dotyczące ochrony środowiska określone dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, dlatego zagospodarowanie terenu należy podporządkować wytycznym wskazanym w Rozporządzeniu Wojewody Wielkopolskiego nr 25/07 z dnia 31 października 2007 roku, w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” (Dz.Urz. Woj. Wlkp. Nr 170, poz 3714).

## **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu celem uzyskania pozwolenia WWKZ na prace archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **§ 7. Parametry i wskazówki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Zachowanie, określonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

2. Zachowanie, określonych ustaleniami niniejszej uchwały, wysokości budynków.

3. Budownictwo mieszkaniowe realizowane w systemie wolno stojącym, budynki gospodarczo-garażowe zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub wolno stojące z możliwością usytuowania przy granicy z sąsiadem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Geometria dachów wg ustaleń niniejszej uchwały, o pochyleniu połaci dachowych  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ .

5. Rzędna posadowienia parteru budynków mieszkalnych o  $0,45\text{m} \div 0,60\text{m}$  ponad ustalony projektem technicznym poziom terenu przy wejściu głównym budynku.

6. Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach  $8,0\text{m} \div 15,0\text{m}$ .

7. Powierzchnia zabudowy w granicach  $50\% \div 70\%$  powierzchni działki.

8. Minimalny teren biologicznie czynny  $30\%$  powierzchni działki.

## **§ 8. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

1. Ustala się, że wszelkie podziały działek budowlanych będą wykonywane zgodnie z ustaleniami planu lub w oparciu o przepisy odrębne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

2. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury technicznej, ukształtowanie, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu, należy scalić i wtórnie podzielić.

3. Działki uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki  $20,0\text{m}$ ;
- 2) wielkość działki zgodna z ustaleniami określonymi na rysunku planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych z uwzględnieniem warunków terenowych i przepisów odrębnych;
- 3) minimalna powierzchnia działek  $600,0\text{m}^2$ ,
- 4) prostopadły kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic;

5) w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania mniejszego kąta przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;

4. Dopuszcza się możliwość łączenia kilku kolejnych działek w jedną z usytuowaniem budynku mieszkalnego na jednej z działek zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Prawo wydzielania nieruchomości (dostosowanej do potrzeb operatora sieci) dla celów budowy stacji transformatorowych i/lub innych budowli związanych z dostarczeniem i zaopatrzeniem terenu w energię elektryczną i inne media techniczne.

### **§ 9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego uzbrojenia terenu: w sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń.

2. Nowoprojektowana sieć urządzenia uzbrojenia technicznego realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu.

3. 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe i produkcyjne ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociagowej położonej wzdłuż ul. Cmentarnej i ul. Strzeleckiej na warunkach określonych poprzez gestora sieci oraz w uzasadnionych przypadkach z własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz zapewnienia dla obszaru objętego planem, zaopatrzenia wodnego dla celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do działań ratowniczych;

4. 1) w zakresie ścieków komunalnych ustala się zbiorcze odprowadzanie do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej z elementami towarzyszącymi,

2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakaz instalowania niezbędnych urządzeń podczyszczających przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

5. Zakłada się kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) poprzez zbiorczą kanalizację deszczową, z dróg komunikacyjnych, parkingów, placów, w tym także z terenów dróg, parkingów placów z terenu przemysłu, składu i magazynów i terenu usług publicznych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2) grawitacyjnie po terenie nieruchomości, z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej docelowo podłączenie do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

6. 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z istniejących na terenie planu oraz poza jego granicami urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) ustala się przebudowę-likwidację przebiegających przez teren opracowania napowietrznych linii energetycznych, zgodnie z warunkami zarządcy urządzeń;
- 3) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb inwestorów w rejonach określonych poprzez zarządzającego siecią;
- 4) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną. Dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń elektroenergetycznych na drodze usunięcia kolizji na zasadach określonych przez właściciela sieci (ENEA Operator sp. z o.o.)
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów w odległościach mniejszych niż w określonych w obowiązujących normach od istniejących linii napowietrznych SN-15kV i 0,4kV oraz uniemożliwiania dojazdu do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym.
- 6) przyłączenie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej nastąpi na podstawie: warunków przyłączenia, które określi właściciel sieci na wniosek zainteresowanego podmiotu i umowy o przyłączenie do sieci.

7. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz ziemny z istniejącej sieci miejskiej;

8. 1) odpady komunalne oraz odpady, które swym składem fizyko-chemicznym nie odbiegają od odpadów komunalnych gromadzone i segregowane zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości, wywożone koncesjonowaną firmą na składowisko odpadów z zachowaniem przepisów ustawy o odpadach.

2) odpady mogące zagrozić środowisku do czasu ich wywozu do unieszkodliwienia lub do dalszego wykorzystania należy odpowiednio magazynować z zachowaniem przepisów ustawy o odpadach;

9. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez własne systemy grzewcze z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz alternatywnych źródeł energii.

10. 1) w zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;

3) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łącz telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.

11. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niewymienionych w niniejszej uchwale, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

12. Sieć infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg pieszo-rowerowych.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 10. Na obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu, uchwała się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości 10 %.

§ 11. Zgodnie z art. 34 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIII/240/05 z dnia 28 grudnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 43, poz. 1114, z dnia 3 kwietnia 2006 roku), w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Margonina.

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

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
mgr Roman Chmara