

Uchwała Nr IX/77/2011

Rady Miasta i Gminy w Margoninie

z dnia 29 czerwca 2011 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina
– obszar działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 127, 128, 137, 139/8 i 140,
obręb Margonin, położonych pomiędzy ul. Polną i Stajenną**

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 40, poz. 230, Dz.U. z 2010 r., Nr 106, poz. 675) 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, Dz.U. z 2011 r., Nr 32, poz. 159)

Rada Miasta i Gminy w Margoninie

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina – obszar działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 127, 128, 137, 139/8 i 140, obręb Margonin, położonych pomiędzy ul. Polną i Stajenną, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru, objętego planem, określono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu (obszar działek 127, 128, 139/8 i 140) – załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin – załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Na obszarze, objętym planem, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej i krajobrazowej.

§ 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków;
- 4) 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;
- 5) 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 rysunkiem planu:

- tereny rekreacji, sportu, wypoczynku - oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

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

2. Nakaz uwzględniania, przy lokalizacji budowli, 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, ochrony przeciwpożarowej, obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa.
5. Ustala się harmonizowanie formy architektonicznej z otoczeniem i krajobrazem, obszaru objętego opracowaniem, uwzględniając cechy architektury Wielkopolski oraz walory krajobrazowe.

§ 6. Dla wyznaczonego terenu, o którym mowa w § 4 niniejszej uchwały, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Podstawowe przeznaczenie: usługi rekreacji, sportu i wypoczynku.
2. Prawo realizacji innej funkcji, stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia, w niezbędnym zakresie obsługi terenu. Prowadzenie funkcji uzupełniającej – usług nieuciążliwych – dopuszcza się pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych. Pod pojęciem usług nieuciążliwych rozumie się prowadzenie działalności, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Prawo realizacji funkcji mieszkaniowej dla potrzeb właściciela, użytkownika lub zarządcy terenu.
4. Prawo realizacji obiektów budowlanych, urządzeń i elementów towarzyszących związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu (m.in. pensjonaty, hotele, apartamentowce, gastronomia).

5. Forma architektoniczna projektowanych obiektów budowlanych:

1) obiekty mieszkalne:

- ilość kondygnacji: do 3ech nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość wykonania kondygnacji podziemnej,
- wysokość całkowita do 15 metrów,
- szerokość elewacji frontowej 8,0÷18,0m;

2) obiekty usługowo-rekreacyjne:

- ilość kondygnacji: do 3ech nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość wykonania kondygnacji podziemnej,
- wysokość całkowita do 17 metrów,
- szerokość elewacji frontowej 6,0÷30,0m;

3) obiekty gospodarczo-pomocnicze:

- ilość kondygnacji: do 2wóch nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość wykonania kondygnacji podziemnej,
- wysokość całkowita do 12 metrów,

4) nakaz zharmonizowania formy architektonicznej obiektów, zastosowanych materiałów i kolorystyki z walorami krajobrazowymi terenu.

5) dach dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 25° ÷ 45° i kolorystyce: czerwień, brąz, czerń wraz z ich odcieniami,

6) nakaz stosowania kolorów elewacji budynków pozostających w harmonii z otoczeniem oraz wpisujących się w kolorystykę miejscowości,

7) dopuszcza się zabudowę obiektów architektury ogrodowej, w tym altany o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m²,

6. Nakaz zapewnienia na terenie objętym planem, miejsc postojowo-garażowych dla samochodów osobowych, ciężarowych i maszyn samobieżnych związanych z prowadzoną działalnością:

- 1) związaną z zakwaterowaniem - nie mniej niż 1miejsce postojowe / 5miejsc noclegowych,
- 2) usługową gastronomicznych - nie mniej niż 1 miejsce / 6 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) osób zatrudnionych w usługach - nie mniej niż 4 miejsca postojowe / 10os. Zatrudnionych, na działce zabudowy mieszkaniowej

należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe i na pojazdy mechaniczne w zakresie własnych potrzeb, realizowane jako miejsca w garażu lub w wyznaczonej części nieruchomości.

7. Nakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych i publicznych o wysokości do 1,6 metra, z zakazem stosowania ogrodzeń z gotowych elementów betonowych prefabrykowanych. Wysokość ogrodzenia pozostałych części nieruchomości do 2,4 metra. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z materiałów jak metal, drewno, stal (w tym siaka i jej odmiany).
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %,
9. Maksymalna intensywność zabudowy 40 %,
10. Minimalna intensywność zabudowy 10%,
11. Prawo realizacji urządzeń i drobnych elementów kubaturowych związanych z rekreacją, sportem i wypoczynkiem: usytuowanie i wielkość określi projekt zagospodarowania terenu.
12. Szczegółowe zagospodarowanie zielenią wg ustaleń projektu zagospodarowania terenu oraz użytkownika i właściciela terenu z uwzględnieniem ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych obszaru.
13. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych, w tym kubaturowych, związanych z funkcjonowaniem i użytkowaniem obiektów rekreacyjno-sportowych.
14. Dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg kołowych – wg ustaleń projektu zagospodarowania terenu.
15. Dopuszcza się dokonywanie podziału terenu na odrębne działki funkcjonalne dla wydzielonej działalności, o wskaźniku zabudowy nie przekraczającym 40 % pow. działki wg ustaleń użytkownika i właściciela terenu; szczegółowe zagospodarowanie wg ustaleń projektów zagospodarowania terenu.
16. Biorąc pod uwagę docelowe zagospodarowanie terenu, ustala się zachowanie dopuszczalnych wartości hałasu jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, dla którego wartości hałasu określone są przepisami odrębnymi.
17. 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.
18. 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.
19. Usytuowanie budynków, budowli, elementów małej architektury wzdłuż terenu nieczynnego torowiska kolejowego, winno uwzględniać przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 roku, Nr 16, poz.-94 ze zmianami).
20. Prawo lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących lub przytwierdzonych do elewacji budynku, o powierzchni nie przekraczającej 10m², usytuowanie tablicy lub urządzeń nie może powodować uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Ustala się, że istniejące zadrzewienia grupowe, zieleń przydrożna są zachowane i objęte ochroną.

2. W zagospodarowaniu terenu określić zieleń ochronno-izolacyjną, wypoczynkową, krajobrazową, dekoracyjną, z uwzględnieniem ukształtowania terenu.

3. Ochronę środowiska realizuje się poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, 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. Nakaz zachowania walorów widokowo-panoramicznych z kierunkiem na południową stronę Margonina.

6.1. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów rekreacji, sportu, wypoczynku, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 2) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, na etapie dokumentacji technicznej, zastosować odpowiednie środki ograniczające hałas,

6.2. W celu ochrony akustycznej terenów nakazuje się:

- 1) wprowadzać na granicy terenu pasów zieleni, zadrzewień o funkcji izolacyjnej,
- 2) budowę ekranów i przegród akustycznych,
- 3) na obszarze objętym planem, wprowadzać strefy ograniczonego ruchu lub całkowitej eliminacji pojazdów,
- 4) poprawienia organizacji ruchu gwarantującej płynność jazdy,
- 5) budowę obwodnicy miasta, poprowadzonej poza terenami zurbanizowanymi,
- 6) poprawy stanu nawierzchni ulic,
- 7) budowę ścieżek pieszo - rowerowych – wpływ na zmniejszenie ruchu motoryzacyjnego,
- 8) nakaz stosowania środków transportu, maszyn i urządzeń, których hałasliwość odpowiada standardom Unii Europejskiej,

6.3. W celu ochrony akustycznej terenów wprowadza się obowiązek:

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

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

8. Nakaz zachowania właściwej skali zabudowy, formę architektoniczną obiektów harmonizować z przestrzenią krajobrazu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.1. 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.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

§ 9. Obszar, objęty planem, posiada dostęp do dróg publicznych kołowych, będących poza granicami opracowania.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

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

2. Obszar objęty opracowaniem zabezpieczyć pod względem p.poż.

§ 11.1. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się zbiorcze odprowadzanie do istniejącej oczyszczalni ścieków, przy użyciu sieci kanalizacyjnej.

2. Zakłada się kompleksowe rozwiązanie odprowadzania, poprzez zbiorczą kanalizację deszczową, wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującym i przepisami. Wody opadowe i roztopowe o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

3. Z pozostałych terenów (zwłaszcza z obiektów, budowli i budynków projektowanych) znajdujących się w granicach obszaru objętego opracowaniem wody opadowe i roztopowe odprowadzone do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

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

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

§ 13. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem, w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej.

§ 14. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, prowadzić zgodnie z przepisami 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.

§ 15. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych należy realizować z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych we własnych istniejących i planowanych systemach grzewczych o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

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

§ 17. 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 łączy 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.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

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

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

§ 20. Zgodnie z art. 34 ust. 1 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 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonin.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Roman Chmara