



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 3 lipca 2013 r.

Poz. 4260

### UCHWAŁA NR XXIX/303/2013 RADY MIASTA I GMINY MARGONIN

z dnia 23 maja 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej**

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 ze zmianami oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy w Margoninie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej - zwany dalej 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 zgłaszanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** 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) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) zakaz zjazdu w linii rozgraniczającej drogę,
- 5) symbole przeznaczenia terenów, określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, wyznaczony rozgraniczającymi liniami;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji obiektów;
- 7) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć wymiar działki wzdłuż jej granicy z wyznaczoną na rysunku drogą publiczną lub wewnętrzną, z której działka jest obsługiwana;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia zabudowy budynku - to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię terenu);
- 10) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 50%;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem występuje teren podlegający ochronie:

- 1) na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 roku, Nr 151, poz. 1220 ze zmianami) – Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,
- 2) na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz.145) – Obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Kopalna Smogulec – Margonin – Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO – nr 139),

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie (z wyłączeniem §4.1), ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 2) dobra kultury współczesnej,
- 3) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4) tereny zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

2) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz ponownego podziału nieruchomości.

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

- 1) teren usług sportu i rekreacji oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem US/MN,
- 2) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem ZP,
- 3) teren komunikacji – oznaczony na rysunku planu symbolami:
  - a) teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku symbolem KDW,
  - b) teren dróg pieszo - rowerowych – oznaczony na rysunku symbolem Kx,
- 4) teren infrastruktury technicznej - oznaczony na rysunku planu symbolami:
  - a) K – Kanalizacja,
  - b) E – elektroenergetyka.

§ 6. 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 budynków 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, ochrony przeciwpożarowej.

5. Ogrodzenie od frontowej strony nieruchomości oraz od strony dróg publicznych i wewnętrznych o wysokości do 1,6 metra, z zakazem stosowania gotowych elementów betonowych prefabrykowanych. Wysokość ogrodzenia pozostałych części nieruchomości do 2,0 metra. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z materiałów jak metal, stal (w tym siatka i jej odmiany) drewno oraz prefabrykowane elementy betonowe.

6. 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.

7. Prawo lokalizacji tablic informacyjnych, szyldów oraz infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego.

8. Nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni nieruchomości, w tym wprowadzenie różnorodnej zieleni (nisko i średnio piennej oraz drzew liściastych) spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjną.

§ 7. Dla wyznaczonych terenów, o których mowa w § 5 niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem US/MN - teren usług sportu i rekreacji oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) podstawowe przeznaczenie: funkcja rekreacyjna lub mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) prawo realizacji funkcji uzupełniającej – usług,
- 3) prawo realizacji na działce jednego budynku głównego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego w formie zabudowy wolnostojącej,
- 4) podstawowe parametry budynku głównego:
  - a) ilość kondygnacji: do 2-óch nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, możliwość wykonania kondygnacji podziemnej,
  - b) geometria dachu: dwu lub wielospadowy; o pochyleniu połaci 30-45°,
  - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 13 metrów,

- d) szerokość elewacji frontowej do 22,0 metrów,
  - e) posadowienie parteru  $0,45 \div 0,60$  m powyżej przyjętej rzędnej terenu,
  - f) dopuszcza się zintegrowanie z budynkiem pomieszczeń usług lub pomieszczeń gospodarczo-garażowych;
- 5) podstawowe parametry budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego:
- a) usytuowanie budynku gospodarczo – garażowego: przy zachowaniu nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy a w przypadku braku wyznaczenia w odległości wynoszącej co najmniej 1,5 metra od granicy z działką sąsiednią,
  - b) budynek parterowy, o wysokości do 6 metrów od poziomu terenu i powierzchni zabudowy od  $30 \text{ m}^2$  do  $65 \text{ m}^2$ ,
  - c) forma dachu dwu lub wielospadowa, o pochyleniu połaci dachowych  $30-45^\circ$ ,
  - d) budynek formą architektoniczną nawiązujący do budynku głównego;
- 6) kolorystyka dachu: czerwień, brąz, czerń wraz z ich odcieniami,
- 7) nakaz stosowania pastelowych barw elewacji budynków,
- 8) prawo lokalizowania urządzeń reklamowych wyłącznie przytwierdzonych do elewacji budynku, o powierzchni nie przekraczającej  $5 \text{ m}^2$ ,
- 9) prawo budowy chodników, ścieżek, obiektów małej architektury m.in.: architektury ogrodowej, w tym altan o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej  $30 \text{ m}^2$  oraz zbiorników wodnych,
- 10) na działce 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,
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej,
- 12) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- 13) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
- 14) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP - teren zieleni urządzonej:
- 1) dopuszcza się zabudowę obiektami małej architektury, w tym m.in.: architektury ogrodowej, w tym altany o konstrukcji osłon ażurowej i powierzchni zabudowy nie przekraczającej  $30 \text{ m}^2$  oraz zbiorników wodnych, stawów,
  - 2) prawo budowy ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż brzegu Jeziora Margonińskiego,
  - 3) prawo realizacji elementów infrastruktury technicznej związanych ze sportem i wypoczynkiem nad wodą np.: pomosty służące obsłudze sportów wodnych: cumowanie łodzi, żaglówek, kajaków itp.
  - 4) prawo instalacji urządzeń zakazujących wjazdu,
3. Teren komunikacji:
- 1) KDW – droga wewnętrzna:
    - a) zachowuje się istniejącą szerokość drogi wewnętrznej - KDW1,
    - b) projektowane drogi wewnętrzne o szerokości: KDW2 - 5 metrów, KDW3 – 4 metry,
    - c) prawo usytuowania wjazdu – połączenia z drogą klasy powiatowej, budowa połączenia po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na jego lokalizację,
    - d) prawo realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
    - e) wyznaczyć trójkąt widoczności (min.  $4 \times 4$  metrów),
    - f) docelowa nawierzchnia drogi utwardzona,

- g) prawo instalacji urządzeń zakazujących wjazdu,
  - h) prawo zachowania istniejących wjazdów na posesje,
  - i) dopuszcza się stosowanie technicznych elementów uspokojenia ruchu,
  - j) prawo wydzielenia chodnika dla pieszych,
  - k) nakaz wprowadzenia zieleni w obrębie pasa drogowego,
- 2) Kx - teren dróg pieszo – rowerowych:
- a) istniejące ogólnodostępne drogi pieszo – rowerowe,
  - b) zachowuje się szerokość dróg pieszo – rowerowych,
4. Teren infrastruktury technicznej:
- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E – Elektroenergetyka:
- a) prawo modernizacji, przebudowy i rozbudowy urządzeń technicznych oraz budynku,
  - b) dopuszcza się likwidację obecnego urządzenia i zastąpienie, go urządzeniami spełniającymi normy techniczne i technologiczne,
- 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem K – Kanalizacja
- a) prawo modernizacji, przebudowy i rozbudowy budowli i urządzeń technicznych,
  - b) prawo budowy nowych budowli i urządzeń technicznych,
- § 8. 1.** Nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni nieruchomości, w tym wprowadzenie różnorodnej zieleni (nisko i średnio piennej oraz drzew liściastych) spełniającej funkcję osłonową, dekoracyjną, w szczególności wokół terenów o różnym przeznaczeniu.
2. Zagospodarowanie terenu i korzystanie z jego przeznaczenia podporządkować przepisom obowiązującego prawa oraz zasadom utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Margonina.
3. W strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Kopalna Smogulec – Margonin – Obszar Wysokiej Ochrony Wód (OWO – nr 139), zagospodarowanie terenów w maksymalnym stopniu winno zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami i skażeniami.
4. W celu ochrony akustycznej terenów ustala się:
- 1) dla terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (US/MN) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 2) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji rekreacyjno – sportowej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej.
5. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w trakcie budowy, do mikroniwelacji terenu, spełniające funkcje estetyczne i ekranizujące, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych.
- § 9.** Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek prowadzenia przy realizacji inwestycji badań archeologicznych, zakres których określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, które należy uzyskać przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
- § 10.** Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki:
- 1. Postuluje się aby podziały nieruchomości były wykonywane zgodnie z ustaleniami planu.
  - 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. Prawo wydziałania nieruchomości (dostosowanej do potrzeb operatora sieci) dla celów budowy infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji.

4. Prawo wydzielenia obiektów budowlanych wraz z terenem niezbędnym do ich obsługi.

5. Działki budowlane uzyskane z podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 metrów, minimalna powierzchnia działki 500,0 m<sup>2</sup>,
- 2) prostopadły kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic a w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania mniejszego kąta przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały.

6. 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.

7. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości niezbędnych dla potrzeb właściwej obsługi terenu.

#### § 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

3. 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-komunalne ustala się poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych poprzez gestora sieci 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 oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej z elementami towarzyszącymi, 2) w przypadku odprowadzania ścieków 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 lub ogólnospławną oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, tymczasowe grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

6. 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci; 2) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem jej przebudowy, w tym w drodze usunięcia kolizji na zasadach określonych przez właściciela sieci, 1)zakazuje się lokalizacji obiektów w odległościach mniejszych niż w określonych w obowiązujących normach od istniejących podziemnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 230/400Volt oraz uniemożliwiania dojazdu do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym. Lokalizację obiektów budowlanych w pobliżu linii uzgodnić z operatorem sieci, 2)zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii sieci elektroenergetycznych oraz innych napowietrznych sieci urządzeń infrastruktury technicznej,

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

8. 1) odpady komunalne oraz odpady, które swym składem fizyko-chemicznym nie odbiegają od odpadów komunalnych gromadzone i segregowane zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości oraz 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 poprzez własne systemy grzewcze z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz alternatywnych źródeł energii.

10. W zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, poprzez istniejące i projektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów.

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

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

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

**§ 14.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Roman Chmara

# Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziorniej i Źródlanej

Rysunek planu - załącznik nr 1 do uchwały



Wzrost ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/303/2013 RAZY RADY MIASTA I GMINY W MARGONINIE Z DNIA 23 MAJA 2013 ROKU UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POZ. .... Z DNIA .....



skala 1 : 1000



Kopia mapy zasadniczej Skala 1 : 1000 Województwo wielkopolskie Powiat obornicki Gmina Margonin Obręb Sypniewo skala 6.188.53.07.3 skala 6.188.53.07.1 02.752011

Przedstawicielstwo (Gmina) Powiat obornicki w Chmiarnym Kwartalniku w Chmiarnym Przedstawicielstwo (Gmina) Powiat obornicki w Chmiarnym Kwartalniku w Chmiarnym Przedstawicielstwo (Gmina) Powiat obornicki w Chmiarnym Kwartalniku w Chmiarnym

- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- US/MN teren usług sportu i rekreacji oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - ZP teren zielony urządzonej
  - KOW teren komunikacji teren drogi wewnętrznej
  - Ka teren komunikacji teren drogi pieszo - rowerowej
  - E teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
  - K teren infrastruktury technicznej - kanalizacji

- OZNACZENIA GRAFICZNE:**
- Granica uchwalenia planu
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - Obwążujące linie zabudowy
  - Zakaz zjazdu w linii rozgraniczającej dróg
  - Proponowany podział nieruchomości
  - Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”



**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**do uchwały Nr XXIX/303/2013**  
**Rady Miasta i Gminy w Margoninie**  
**z dnia 23 maj 2013 roku**

**Rozstrzygnięcie o stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej, jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin, uchwalonego uchwałą Nr XIII/117/99 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 29 grudnia 1999 roku oraz zmianą studium, uchwałą Nr XXI/215/05 z dnia 28 września 2005 roku

**Uzasadnienie**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Margonin, zwane dalej studium, określa zasady zagospodarowania przestrzennego terenów objętych niniejszą uchwałą.

Dla terenu Studium wskazuje przeznaczenie jako teren potencjalnej zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego funkcje terenów, zasady zagospodarowania, nakazy, zakazy, są zgodne z polityką przestrzenną, określoną w studium w zakresie przeznaczenia terenów, ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturalnego – umożliwiają właściwe zagospodarowanie terenów atrakcyjnych, położonych we wsi Sypniewo.



**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Roman Chmara*  
**mgr Roman Chmara**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**do uchwały Nr XXIX/303/2013**  
**Rady Miasta i Gminy w Margoninie**  
**z dnia 23 maj 2013 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji, których leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy wieloletniej prognozy finansowej.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*mgr Roman Chmara*

**ZAŁĄCZNIK NR 4  
do uchwały Nr XXIX/303/2013  
Rady Miasta i Gminy w Margoninie  
z dnia 23 maj 2013 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo,  
w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej**

Niniejszym stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu nie wpłynęły uwagi ani wnioski, w związku z powyższym zgłoszenie projektu zmiany miejscowego planu do uchwalenia znajduje uzasadnienie.



**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*[Signature]*  
**mgr Roman Chmara**

**BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY  
MARGONIN**

**Informacja - załącznik do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej, określona przez ustawę z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami)**

**Przedstawienie dopelnienia obowiązku wynikającego z art. 42 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

W trakcie trwania postępowania, zmierzającego do uchwalenia miejscowego planu i przeprowadzenia strategicznej oceny na środowisko, społeczeństwo było informowane o poszczególnych etapach postępowania - zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. m.in.: poprzez informację: o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Powyższe informacje ukazały się w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Margonin. W trakcie trwania etapu wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

**Przedstawienie dopelnienia obowiązku wynikającego z art. 55 ust 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

W trakcie opracowywania projektu zmiany planu miejscowego nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń zawartych w uchwalonym dokumencie ze względu na zasady sporządzania oraz obowiązkowy zakres planu, określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 647) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym, trudno wskazywać rozwiązania alternatywne w stosunku do przedstawionego projektu. O ewentualnym wariantowaniu można mówić w kontekście wyborów szczegółowych rozwiązań technicznych na etapie realizacji zadań.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sypniewo, w rejonie ul. Wodnej, Brzegowej, Jeziornej i Źródlanej, wynika z potrzeb uregulowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz wyznaczenia dalszego sposobu Obszar objęty planem może być atrakcyjnie zagospodarowany, stanowi potencjalne miejsce dla rozwoju budownictwa usług sportu rekreacji i wypoczynku oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które może zostać realizowane w bezpieczny dla środowiska sposób tj. poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

Projekt planu uwzględnia możliwości pozyskania terenów pod inwestycje oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Przeprowadzona analiza stwierdziła, iż założenia planu nie będą stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego. Realizacja miejscowego planu nie będzie wpływać negatywnie na obszary Natura 2000. Trzeba jednak pamiętać, iż zarówno na etapie szczegółowego projektowania, realizacji, jak i eksploatacji należy stosować się do rozwiązań mających na celu ochronę środowiska (rozwiązania zostały określone w prognozie oddziaływania na środowisko).

**1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:**

W planie miejscowym uwzględniono wszystkie ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, dlatego posiadają one bezpośrednie lub pośrednie odzwierciedlenie w postaci przepisów dokumentu, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W zakresie kompensacji przyrodniczej, zapobiegania oraz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, które stanowić może skutek realizacji dokumentu, wprowadzono poniżej przedstawione regulacje.

Ustalenia prognozy, które stanowią przedmiot regulacji dokumentu	Ustalenia zmiany planu miejscowego
Ochrona środowiska wodnego (wody powierzchniowe i podziemne) poprzez ustalenie poprawnych regulacji w zakresie gospodarki ściekami i odpadami:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w zakresie ścieków komunalnych ustala się zbiorcze odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej z elementami towarzyszącymi,</li> <li>- w przypadku odprowadzania ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakaz instalowania niezbędnych urządzeń podczyszczających przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;</li> <li>- zakłada się kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) poprzez zbiorczą kanalizację deszczową lub ogólnospławną oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,</li> <li>b) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, tymczasowe grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,</li> </ul> </li> <li>- odpady komunalne oraz odpady, które swym składem fizykochemicznym nie odbiegają od odpadów komunalnych gromadzone i segregowane zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości oraz o odpadach.</li> <li>- odpady mogące zagrozić środowisku do czasu ich wywozu do unieszkodliwienia lub do dalszego wykorzystania należy odpowiednio magazynować z zachowaniem przepisów ustawy o odpadach;</li> </ul>
Ochrona zasobów przyrodniczych poprzez nakaz zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej:	Wskaźnik określający minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: dla terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 50%
Ochrona powierzchni ziemi:	dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w trakcie budowy do niwelacji terenu, spełniających funkcje estetyczne i ekranizujące, o ile masy ziemne spełniają standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych
Ochrona powietrza poprzez przeciwdziałanie powstawaniu niskiej emisji:	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

Ochrona akustyczna terenów poprzez wprowadzenie zakazu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:	1) dla terenu usług sportu i rekreacji oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (US/MN) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji rekreacyjno – sportowej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny odpowiadać poziomom określonym w przepisach odrębnych, tj. jak dla terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej.
Ochrona krajobrazu poprzez szczegółowe wytyczenie formy i wielkości zabudowy:	- określenie gabarytów budynków, - geometrii dachu, - maksymalnej wysokości budynku, - kolorystyki elewacji i powierzchni dachowych, - lokalizacji małej architektury, - realizacji ogrodzeń.
Usprawnienie ruchu kołowego dla ograniczenia uciążliwości emisji komunikacyjnej	Zachowanie istniejącego układu dróg, zaprojektowanie dróg wewnętrznych

2) **opinie właściwych organów:**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do zaopiniowania przez:

- Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chodzieży,
- Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej,
- Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

Wyżej wymienione organy zaopiniowały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozytywnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany opiniowaniu Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu dwukrotnie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu swoimi opiniami wnosił uwagi do przedłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko. Końcowa opinia została uzyskana w dniu 17/1/2013 roku, znak WOO-III.410.36.2013.MM.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny postanowił zaopiniować przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag (opinia z dnia 17/12/2012, znak ON.NS-72/4-29/12).

Gminna Komisja Architektoniczno – Urbanistyczna Protokołem – Opinią Nr 1, z dnia 20 lipca 2011 roku zaopiniowała pozytywnie przedłożone dokumenty.

Podobnie jak wyżej postanowił Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej tj. pozytywnie, bez uwag zaopiniował miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – opinia z dnia 30/11/2012 roku, znak DRI-WWZ-61730-130/12(2).

Kolejnym organem który pozytywnie i bez uwag zaopiniował przedłożone przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin dokumenty był Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – opinia z dnia 5/12/2012 roku, znak DN-NS.9012.5.707.2012.

3) **zgłoszone uwagi i wnioski:**

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski (ze strony społeczeństwa).

4) **wynik postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko:**

Biorąc pod uwagę zakres opracowania a zwłaszcza jej oddziaływanie nie było brane pod uwagę transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

5) **proponując metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu:**

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami aktów prawnych.

Podczas funkcjonowania zrealizowanych przedsięwzięć na terenie objętym opracowaniem planu zawsze istnieje ryzyko wystąpienia negatywnych zjawisk dla środowiska, trudnych do określenia i zminimalizowania w zapisach ustaleń planu (np. wystąpienie pożaru, awaria sieci infrastruktury technicznej, wypadki komunikacyjne).

Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko polegać winien na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska lub w ramach indywidualnych zamówień. Należy zaznaczyć, że monitoring dokonany w oparciu o analizy i oceny stanu poszczególnych komponentów środowiska przeprowadzony w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska możliwy jest wyłącznie w oparciu o dane odnoszące się do obszaru objętego projektem planu miejscowego.

W szczególności monitoring winien objąć komponenty środowiska jak oddziaływanie na powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne, szatę roślinną i zwierzęta, klimat akustyczny, obszary cenne przyrodniczo.

Ponadto monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko polegać winien na kontroli i ocenie zgodności:

- wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną,
- sposobu prowadzenia gospodarki odpadami,
- zrealizowanej zabudowy,
- wykonanych nasadzeń i zagospodarowania zielenią,

z ustaleniami przyjętego dokumentu.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko odbywać się będzie w sposób ciągły i odpowiadać za niego będzie Burmistrz Miasta i Gminy Margonin.

Należy zaznaczyć, że monitoring będzie uzależniony od tempa docelowego zagospodarowania terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania terenu. Analiza tempa zagospodarowania terenów budowlanych w Gminie Margonin wskazuje, że proces ten przebiega bardzo wolno, właściciele nieruchomości wypełniają obowiązki nałożone na nich zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz innymi przepisami prawa. Przyjmuje się, że podobnie będzie na omawianym terenie.



BURMISTRZ  
mgr Janusz Piechocki