Chodzież, dnia 17.10.2026 r.

Uzupełninie Karty informacyjnej przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 2278, obręb miasto Margonin, gmina Margonin", sprawa znak: WGN.OS.6220.3.10.2026.MN.

Wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak sprawy: WOO-IV. 4220.534.2026.MS.3:

Ad. 1.

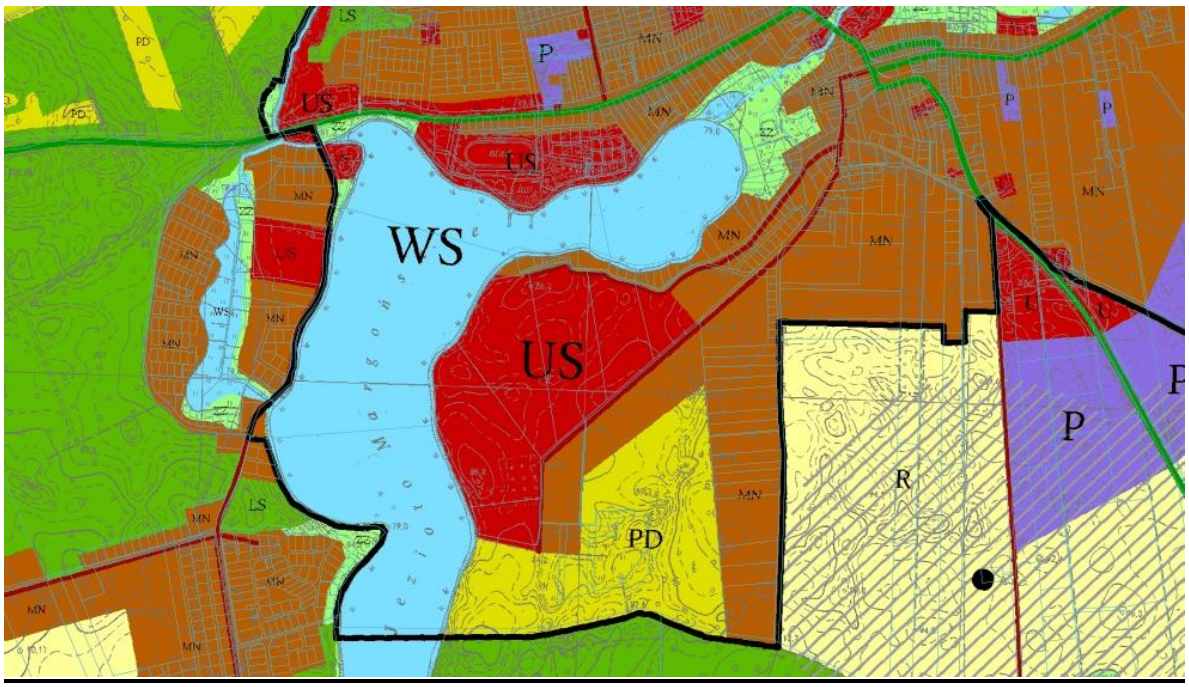
„Rozlewanie się" miejscowości, to niekontrolowana i chaotyczna rozbudowa, głównie zabudowy mieszkaniowej, na terenach podmiejskich i rolniczych, poza zwartymi obszarami miast. Proces ten związany był głównie z faktu możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, wbrew wytycznym zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było dokumentem określającym ogólną politykę przestrzenną gminy, ale nie było aktem prawa miejscowego, wiążącym Organy wydające decyzje o warunkach zabudowy, z czego bardzo często korzystali potencjalni inwestorzy.

W przypadku gminy Margonin, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin uchwalone zostało Uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 roku.

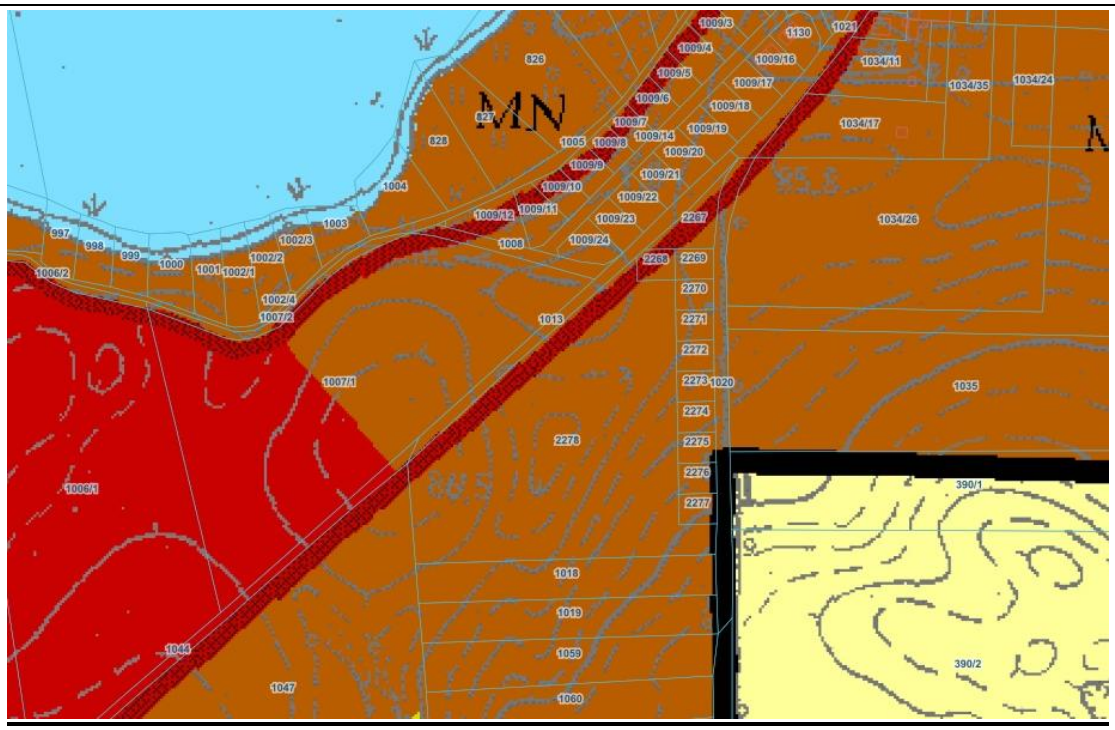
W przedmiotowym Studium określając kierunki zagospodarowania przestrzennego, w tym m.in. wyznaczając tereny miasta Margonina przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniono uwarunkowania związane z istnieniem Obszaru chronionego krajobrazu Dolina Noteci.

Poniżej fragment rysunku – kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 2.1 do przedmiotowego studium. Na rysunku widoczna jest czarna linia oddzielająca tereny znajdujące się w granicach administracyjnych miasta Margonin, w tym zabudowy mieszkaniowej, od terenów wiejskich, w tym rolniczych.



Rysunek 1. Źródło: https://margonin.e-mapa.net/

Poniżej fragment powyższego rysunku, z numerami działek, w tym widoczna oznaczona numerem ewidencyjnym: 2278, obręb miasto Margonin.

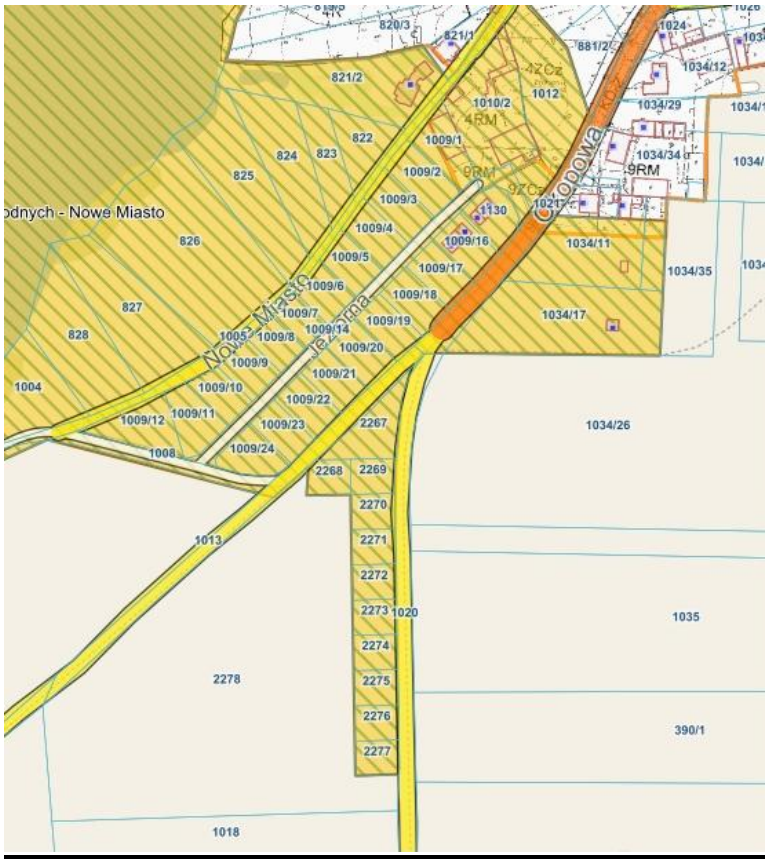


Rysunek 2. Źródło: https://margonin.e-mapa.net/

Lokalizacja przedmiotowego przedsięwzięcia jest zatem zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, obowiązującego w dniu złożenia Karty informacyjnej dla przedsięwzięcia pn. „budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 2278, obręb miasto Margonin i przedłożonego w lipcu br. uzupełnienia do tej karty.
Zwraca się również uwagę, że działka nr 2278 w całości znajduje się w granicach administracyjnych miasta Margonin.

Od strony wschodniej działka nr 2278 graniczy z 10 działkami oznaczonymi numerami ewidencyjnymi: od 2268 do 2277, obręb miasto Margonin, dla których w grudniu 2023 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Działki te przewidziane są pod zabudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Od strony północnej, po drugiej stronie ulicy Okopowej, wydzielono kolejnych kilkadziesiąt działek pod zabudowę mieszkaniową, z czego kilka został już zabudowanych (np. działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 1009/16, 1130, 103417).
Przeznaczenie wszystkich powyższy działek pod zabudowę mieszkaniową również jest zgodne z zapisami z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin.

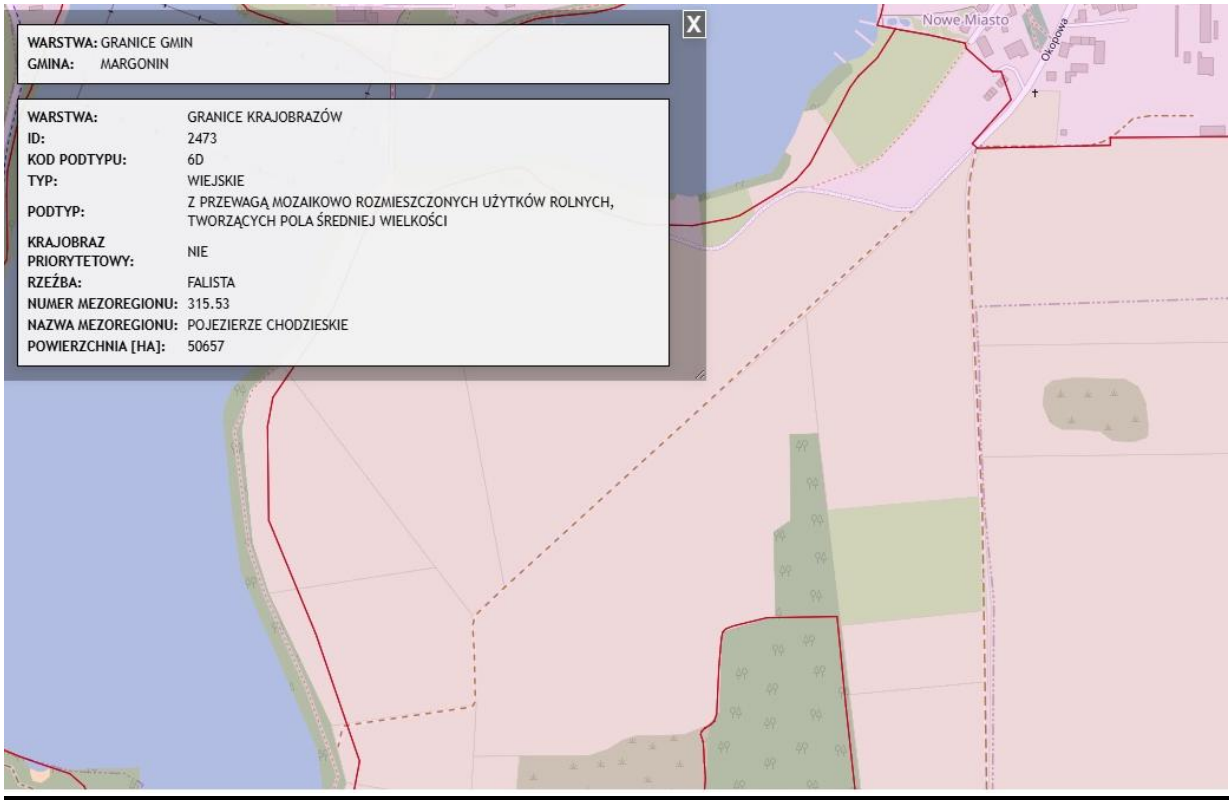
Na poniższym rysunku przedstawiono lokalizację powyższych działek względem istniejącej zabudowy Margonina oraz działki nr 2278.



Rysunek 3. Źródło: https://margonin.e-mapa.net/

Planowane na działce nr 2278 przedsięwzięcie nie stanowi więc nowego, izolowanego od istniejącej zabudowy Margonina zespołu urbanistycznego, ale wraz z działkami wskazanymi na rysunku nr 3, stanowić będzie jej uzupełnienie.
Budowa nowego osiedla mieszkaniowego na omawianym obszarze, znajdującym się w całości w granicach administracyjnych miasta Margonina, poza obszarami wiejskimi, jest kierunkiem wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Margonin, nie powinno więc być traktowane jako „rozlewanie się" Margonina.
Z uwagi na wydane decyzje o warunkach zabudowy dla sąsiadujących z działką nr 2278 nieruchomości i realizowane już na podstawie tych decyzji inwestycje, nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że planowane osiedle powstanie w otwartym krajobrazie rolniczym.

Zgodnie z Mapą zidentyfikowanych krajobrazów, obszar, na którym położna jest działka oznaczona numerem ewidencyjnym: 2278, obręb miasto Margonin, w Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, oznaczony został jako krajobraz 6d-2473.



Rysunek 4. Źródło: https://wbpppoznan.pl/AudytKrajobrazowy/SIP/index.html

Przywołane w wezwaniu przez Regionalnego Dyrektora zidentyfikowane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego istniejące zagrożenia: zainwestowanie, rozlewanie lub rozpraszanie miejscowości: Zofiowo, Dębe, Lubasz, Wrząca, Stobno, Ługi Ujskie, Ujście, Kaczory, Śmiłowo, Chodzież, Morzewo, Rzadkowo, Białośliwie, Szamocin, Margonin oraz Wyrzysk — degradacja otwartego krajobrazu rolniczego, niszczenie siedlisk półnaturalnych (w krajobrazach: 2a-85, 2a- 314, 3a-1522, 3a-1895, 3a-1899, 3a-2491, 6b-346, 6e-1898, 6e-1961, 6c-2461, 6d- 178, 6d-466, 6d-1651, 6d-2018, 6f-223, 8e-365, 8c-2315, 9a-167, 9a-1520), nie odnoszą się więc do obszaru działki nr 2278. Również żadne inne zidentyfikowane w Audycie

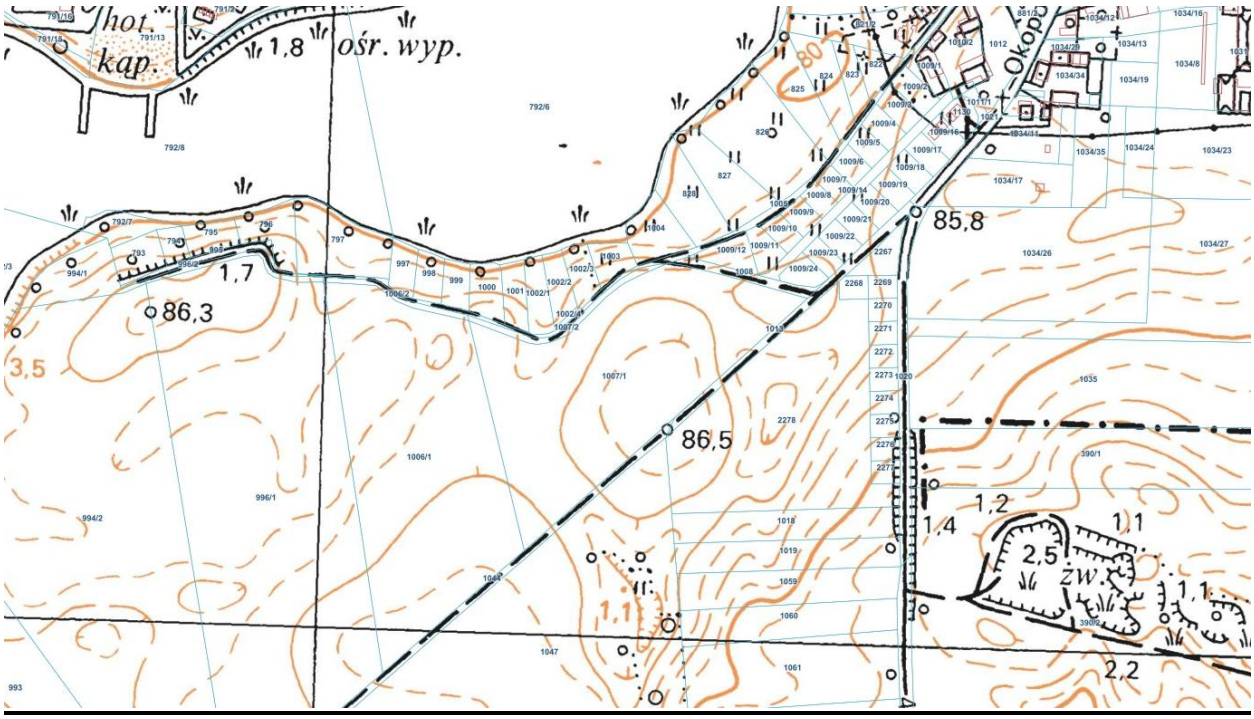
istniejące lub potencjalne zagrożenia nie można odnieść do tego obszaru (wskazane dla krajobrazu 6d-2473 zagrożenia w otoczeniu jeziora Margonińskiego odnoszą się do innych okolic np. miejscowości Sułaszewo).

Na obszarze chronionego krajobrazu Dolina Noteci nie wprowadzono zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie związana z:

- zabijaniem dziko występujących zwierząt, niszczeniem ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu
- likwidowaniem i niszczeniem zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- dokonywaniem zmian stosunków wodnych,
- likwidowaniem naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- budowaniem nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  b)zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących (…).

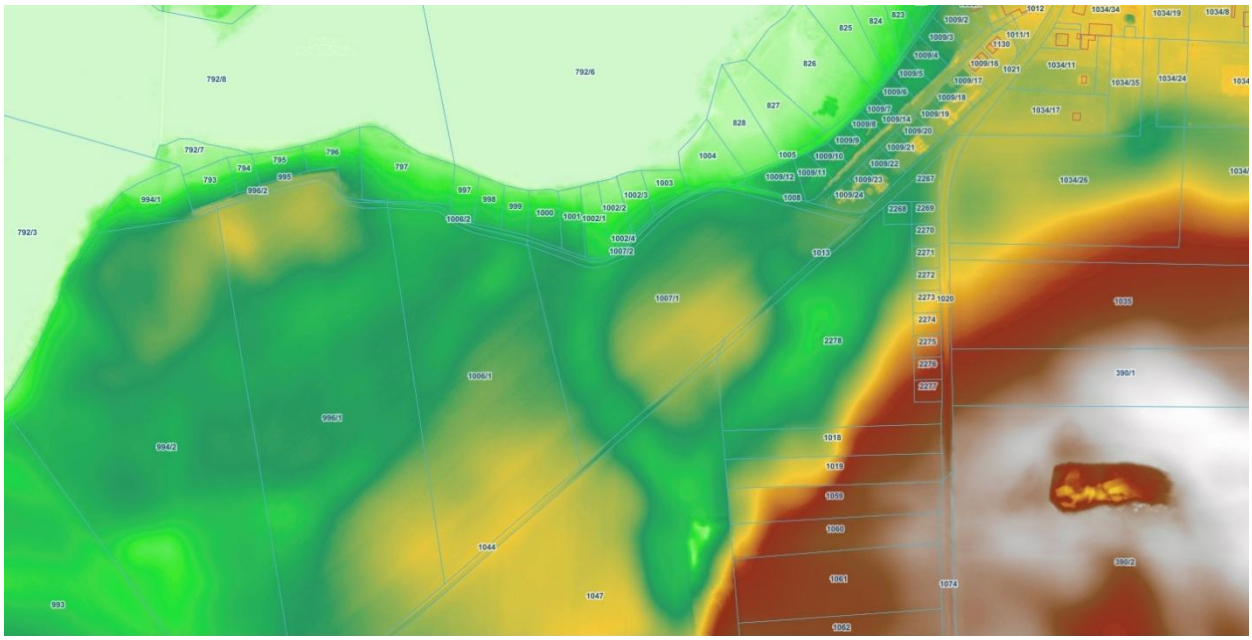
Obszar lokalizacji planowanego przedsięwzięcia nie został w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zidentyfikowany jako krajobraz priorytetowy, stąd nie dotyczą go zakazy lokowania nowych obiektów budowalnych.

Na poniższym rysunku przestawiono fragmenty map topograficznych obejmujących obszar planowanego przedsięwzięcia z izohipsami przedstawiającymi rzeźbę terenu.



Rysunek 5. Źródło: https://margonin.e-mapa.net/

Na kolejnym rysunku przestawiono fragmenty map topograficznych obejmujących obszar planowanego przedsięwzięcia przedstawiającym rzeźbę terenu metodą hipsometryczną.



Rysunek 6. Źródło: https://margonin.e-mapa.net/

Na powyższych rysunkach wyraźnie widać, że poziom terenu w pobliżu jeziora Margonińskiego wynosi ok. 80 m n.p.m. i wznosi się w kierunku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym: 2278, osiągając przy jej granicy wysokość ok. 85-86 m n.p.m., opada ku jej centrum do poziomu ok. 82 m n.p.m., a następnie ponownie wznosi się w kierunku południowo-wschodnim.
Przedmiotowa działka położone jest więc w obniżeniu terenu, osłoniętym od strony jeziora obszarem o kilka metrów wyższym.

Poniżej przedstawiono zdjęcia nr 1 i 2 wykonane przy brzegu jeziora w kierunku przedmiotowej działki.



Zdjęcie nr 1.



Zdjęcie nr 2.

Widok na działkę nr 2278 zasłonięty jest obszarem znajdującym się pomiędzy tą działką a brzegiem jeziora. Na zdjęciach widoczne są jedynie korony drzew rosnących wzdłuż drogi biegającej za działką nr 2278 oraz korony zadrzewień znajdujących się na jej terenie.
Na podstawie powyższego stwierdzono, że z dalszych ciągów komunikacyjnych oraz terenów rekreacyjnych zlokalizowanych w rejonie Jeziora Margonińskiego widoczność planowanej zabudowy będzie ograniczona przez istniejącą zabudowę, ukształtowanie terenu oraz zadrzewienia i zakrzewienia.

Jednocześnie zwraca się uwagę, że doskonale widoczne są istniejące już budynki znajdujące się na działkach 1009/1, 1009/16 i 1130 (zdjęcie nr 3), położonych w kierunku północno-zachodnim od działki nr 2278. Jest to jednak teren o wysokości ok. 85 m n.p.m., czyli o kilka metrów powyżej poziomu centralnej części działki nr 2278.



Zdjęcie nr 3.

Ad.2.
Szlak czerwony przebiega wzdłuż północno-wschodniego brzegu jeziora Margonińskiego.



Rysunek 7. Źródło: https://mapa-turystyczna.pl/

Poniżej przedstawiono zdjęcie wykonane ze szlaku czerwonego w kierunku przedmiotowej działki.



Zdjęcie nr 4.

Pomiędzy przybrzeżnymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami widoczne są, wyraźniej niż na zdjęciach nr 1 i 2, korony drzew rosnących wzdłuż drogi biegającej za działką nr 2278 oraz korony zadrzewień znajdujących się na jej terenie.
Oznacza to, że widoczne będą mogły być również połacie dachowe części planowych do wybudowania budynków.

Ad. 3.
W celu ograniczenie negatywnego oddziaływania na krajobraz palnowanego przedsięwzięcia, proponuje się podjąć działania wskazane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, tj. wprowadzanie rodzimej zieleni osłonowej wokół obiektów wpływających na negatywny odbiór krajobrazu.

Ad. 4.
Na pniu wierzby przeznaczonej do wycinki stwierdzono występowanie dwustronka jasnego (Plagiothecium laetum Schimp.).
Zgodnie z publikacją A. Stebela i J. Żarnowca pt. Revised Red-list of Polish mosses (version 2025), opublikowaną w czasopiśmie Acta Societatis Botanicorum Poloniae w 2025 r., gatunek ten został

zaklasyfikowany do kategorii LC (Least Concern – gatunek najmniejszej troski). Kategoria ta oznacza, że gatunek nie jest uznawany za zagrożony wyginięciem w skali objętej oceną.
Dwustronek jasny nie jest objęty ochroną gatunkową na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014 r. poz. 1409). W związku z tym nie ma obowiązku uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów dotyczących ochrony gatunkowej tego gatunku. Powyższe nie wyklucza ewentualnych ograniczeń wynikających z innych przepisów dotyczących ochrony przyrody.
Niezależnie od statusu ochronnego gatunku, w celu ograniczenia wpływu planowanej wycinki na lokalne walory przyrodnicze zaleca się rozważenie translokacji stwierdzonego płatu mchu. Translokacja może polegać na przeniesieniu fragmentu kory z zachowanym mchem lub odpowiednio zabezpieczonego fragmentu pnia, a następnie umieszczeniu go w miejscu o zbliżonych warunkach siedliskowych. Jednym z możliwych rozwiązań jest również wykorzystanie fragmentu pnia z zachowanym płatem mchu, który można częściowo wkopać w podłoże w miejscu translokacji, stabilizując go i zachowując mech na powierzchni drewna.
Miejsce translokacji powinno charakteryzować się warunkami siedliskowymi zbliżonymi do pierwotnego stanowiska, w szczególności zacienieniem, podwyższoną wilgotnością i ograniczonym bezpośrednim nasłonecznieniem. Zaleca się wybór miejsca osłoniętego, w którym podłoże nie będzie szybko przesychać. Fragment pnia należy umieścić i ustabilizować w taki sposób, aby nie uszkodzić płatu mchu oraz zapewnić mu warunki sprzyjające utrzymaniu wilgotności.
Prace translokacyjne należy przeprowadzić przed wycinką drzewa, z zachowaniem możliwie największej powierzchni płatu. Po wykonaniu zabiegu zaleca się monitorowanie stanu przeniesionego mchu w celu oceny skuteczności translokacji. Należy zaznaczyć, że zastosowanie tego rozwiązania nie gwarantuje zachowania żywotności gatunku.
Podsumowując, ze względu na kategorię LC w Czerwonej liście mchów Polski oraz brak objęcia gatunku ochroną gatunkową translokację można traktować jako działanie minimalizujące wpływ planowanej wycinki na lokalne walory przyrodnicze, a nie jako obowiązek wynikający bezpośrednio z ochrony gatunkowej tego mchu.
Źródło: Stebel A., Żarnowiec J. (2025), Revised Red-list of Polish mosses (version 2025), Acta Societatis Botanicorum Poloniae, 94. Publikacja naukowa.

Z poważaniem

PODPIS ZAUFANY
KAROLINA
PIÓREK
16.10.2026 00:46:50 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym