

**UCHWAŁA NR XXIII/240/05
RADY MIASTA I GMINY W MARGONINIE
z dnia 28 grudnia 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz 1591, zmiana: Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, nr 116 poz. 1203) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zmiana: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz.. 954, Nr 130 poz.1087),

Rada Miasta i Gminy w Margoninie
uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

**ROZDZIAŁ 1
Zakres obowiązywania planu**

- §1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina zwany dalej planem.
- §2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunkach planu w skali 1 : 1000:
- 1) rysunek planu Nr 1 (rejon ul. Powst. Wlkp) - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) rysunek planu Nr 2 (rejon ul.Cmentarnej) - stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) rysunek planu Nr 3 (rejon oczyszczalni) - stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały,
 - 4) rysunek planu Nr 4 (rejon Rynku) - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,
 - 5) rysunek planu Nr 5 (ośrodek zdrowia - szkoła) - stanowiący załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 6) rysunek planu Nr 6 (rejon Strzelnicy) - stanowiący załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 7) rysunek planu Nr 7 (rejon ul.22-go Stycznia) - stanowiący załącznik Nr 7 do uchwały,
 - 8) rysunek planu Nr8 (rejon ul.Kościuszki -UMiG) - stanowiący załącznik Nr 8 do uchwały,
 - 9) rysunek planu Nr 9 (rejon ul.Okopowej) - stanowiący załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 10) rysunek planu Nr 10 (c.d. ul.Kościuszki) -stanowiący załącznik Nr 10 do uchwały,
 - 11) rysunek planu Nr11 (rz. Margoninka)-stanowiący załącznik Nr 11 do uchwały,
 - 12) rysunek planu Nr 12 (rejon "Rybakówki") - stanowiący załącznik Nr 12 do uchwały,
 - 13) rysunek planu Nr 13 (nowy stadion) - stanowiący załącznik Nr 13 do uchwały,
 - 14) rysunek planu Nr 14 (c.d. "Rutki") - stanowiący załącznik Nr 14 do uchwały,
 - 15) rysunek planu Nr 15 (stacja paliw - droga do Kowalewa) - stanowiący załącznik Nr 15 do uchwały,
 - 16) rysunek planu Nr 16 (korekta drogi Chodzież - Wągrowiec) - stanowiący załącznik Nr 16 do uchwały,



stwierdzam
2005-11-12
Zagospodarowania Przestrzennego.
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Grunтами i Ochrony Środowiska
mgr Marek Nowaczewski

2. Z granic obszaru objętego planem wyłączono tereny objęte uchwałami Rady Miasta i Gminy w Margoninie w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - oznaczone na rysunkach planu nr 12 i 13 symbolem literowym PL.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Margonin oraz zmiany Studium stanowi załącznik nr 17 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina stanowi załącznik nr 18 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 19 do niniejszej uchwały.
6. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§3.1 Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefy wyłączone z zabudowy wzdłuż gazociągu w.c.,
- 6) strefy wyłączone z zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 8) granica strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
- 9) granica strefy ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- 10) granica strefy ochrony przyrodniczej,
- 11) wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy,
- 12) proponowane podziały na działki budowlane,
- 13) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej - wewnętrznej lub funkcji krajobrazowej,
- 14) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
- 15) akcenty architektoniczne,
- 16) objęty ochroną punkt widokowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu wskazują stan prawny wynikający z przepisów szczególnych:

- 1) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - zabytkowa aleja lipowa,
- 3) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) granice administracyjne miasta.
- 5) tereny zamknięte,
- 6) strefa obszaru Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO).

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy zaktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam
Margonin, dnia 2025 - 11 - 12
Zagospodarowania Przestrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Grunтами i Ochrony Środowiska
mgr Marek Nowaczewski

w planie.

4. Liniowe oznaczenia graficzne nie będące liniami rozgraniczającymi a wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunkach planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§4. Na obszarze objętym planem nie określa się :

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i zagospodarowania terenów;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów, lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§5. Tereny, dla których przeznaczono w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

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

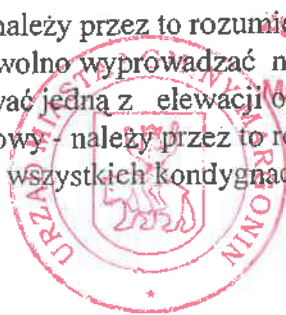
- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie, bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 3) handlu - należy przez to rozumieć usługi handlu z wyłączeniem sprzedaży paliw i pojazdów mechanicznych;
- 4) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie utrudniające życie albo dokuczliwe dla otoczenia, zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
- 5) szkodliwym - oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 7) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, lub dla których obowiązek

sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obsługi technicznej miasta;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków;

9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunkach planu, poza które nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji obiektu,

- 10) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych



2025-11-12
mgr Marek Nowosiedziński
Zagospodarowanie przestrzenne, Gospodarka nieruchomościami, Gospodarka
Gruntami i Ochrona Środowiska

- wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
- 11) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku mierzoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia ziemi niezabudowana, nie przykryta żadną nawierzchnią, nawet ażurową.
- 13) budynek rekreacji indywidualnej - budynek jednorodzinny, który nie musi spełniać warunków technicznych jak dla zabudowy mieszkaniowej i jest przeznaczony do okresowego wypoczynku.

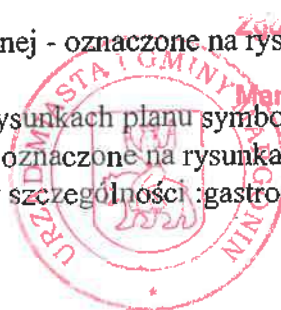
- §7.1. Każdy przepis lub ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
2. Każde oznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę umieszczone na rysunkach planu, poprzedza cyfra arabska zgodna z numeracją rysunków, o którym mowa w §2 ust.1.
3. Ze względu na zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia dla części terenów funkcjonalnych wprowadza się podział oznaczony numerem, za symbolem literowym, wyróżniającym je spośród innych terenów.
4. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach działu II niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów.

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

1. Tereny przeznaczone pod zabudowę:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z prawem umieszczenia usług nieuciążliwych w parterze - oznaczone na rysunkach planu symbolem MN1;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej indywidualnej rekreacji - oznaczone na rysunkach planu symbolem MN2;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem MW;
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej istniejących gospodarstw rolnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem RM;
 - 6) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U z wyodrębnieniem :
 - a) usługi związane z edukacją i opieką socjalną - oznaczone na rysunkach planu symbolem UE;
 - b) usługi zdrowia i opieki społecznej - oznaczone na rysunkach planu symbolem UZ;
 - c) usługi kultury - oznaczone na rysunkach planu symbolem UK;
 - d) przeważających usług handlu - oznaczone na rysunkach planu symbolem UH;
 - e) innych usług nieuciążliwych, w szczególności :gastronomii, ochrony zdrowia,



Zgodność kserokopii z oryginałem:
stwierdzam
Margonin, dnia 2025-11-12

Na symbolach planu
Zagospodarowania Rzecznostrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Grunтами i Ochrony Środowiska

[Signature]
mgr Marek Nowaczewski

- drobnego handlu, obsługi bankowej i ubezpieczeniowej, obsługi podatkowej i innych usług konsumpcyjnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem U;
- f) tereny usług wytwórczych - oznaczone na rysunkach planu symbolem U1;
- 7) tereny administracji (UMiG, U.S.C., Bank, Policja, Poczta) - oznaczone na rysunkach planu symbolem A;
- 8) tereny obiektów wyznaniowych - oznaczone na rysunkach planu symbolem UKw;
- 9) tereny sportu - oznaczone na rysunkach planu symbolem US;
- 10) tereny rekreacji ogólnodostępnej z usługami towarzyszącymi - oznaczone na rysunkach planu symbolem UR;
- 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunkach planu symbolem P
- 12) tereny usług handlu paliwami - stacje paliw - oznaczone na rysunkach planu symbolem UHp;

2. Tereny komunikacji:

- 1) tereny dróg publicznych obejmujące:
- a) drogi główne - oznaczone na rysunkach planu symbolem KD-G;
- b) drogi zbiorcze - oznaczone na rysunkach planu symbolem KD-Z;
- c) drogi lokalne - oznaczone na rysunkach planu symbolem KD-L;
- d) drogi dojazdowe - oznaczone na rysunkach planu symbolem KD-D;
- e) główne place przestrzeni publicznej - oznaczone na rysunkach planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunkach planu symbolem KD-W;
- 3) pozostałe tereny komunikacji:
- a) przejścia piesze, pieszo - rowerowe - oznaczone na rysunkach symbolem kx;
- b) tereny parkingów - oznaczone na rysunkach planu symbolem Kp;

3. Tereny zieleni:

- 1) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunkach planu symbolem ZP;
- 2) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem Z;
- 3) tereny upraw rolnych (użytki rolne ogrody przydomowe, sady, stawy - oznaczone na rysunkach planu symbolem R;
- 4) tereny cmentarzy czynnych - oznaczone na rysunkach planu symbolem ZCc;
- 5) tereny cmentarzy zamkniętych - oznaczone na rysunkach planu symbolem ZCz;
- 6) tereny lasów - oznaczone na rysunkach planu symbolem ZL;

4. Tereny infrastruktury technicznej:

- 1) elektroenergetyki - oznaczone na rysunkach planu symbolem E;
- 2) gazownictwo - oznaczone na rysunkach planu symbolem G;
- 3) stacji wodociągowej - oznaczone na rysunkach planu symbolem WW;
- 4) sieci wodociągowej - oznaczone na rysunkach planu symbolem W;
- 5) kanalizacji sieci sanitarnej - oznaczone na rysunkach planu symbolem Ks;
- 6) kanalizacji deszczowej - oznaczone na rysunkach planu symbolem Kd;
- 7) oczyszczalni ścieków, przepompowni - oznaczone na rysunkach planu symbolem NO;
- 8) telekomunikacji - oznaczone na rysunkach planu symbolem T;
- 9) obszarów wód powierzchniowych i cieków wodnych - oznaczone na rysunkach planu



Wzrostłem i planem z oryginału
stwierdzam
Margonin, dnia 2025-11-12

Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania przestrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska

mgr Marek Nowaczewski

symbolem Ws;

5. Oznaczenie obejmujące dwa symbole, n.p. MN/U1, oznacza, że na rozpatrywanym terenie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również prowadzenie działalności rzemieślniczo - usługowej z realizacją elementów i obiektów jej towarzyszących.

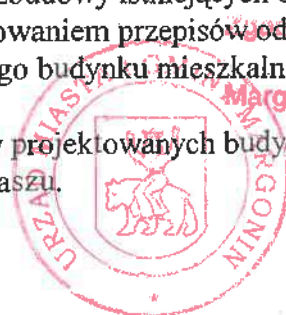
ROZDZIAŁ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- §9.1. Ustala się dostęp każdej działki budowlanej do drogi publicznej.
2. Ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa.
 3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) nakaz stosowania jednakowych wysokości ogrodzeń;
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń powyżej 1,50 m od poziomu chodnika;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych elementów betonowych prefabrykowanych oraz stanowiących imitację innych materiałów n.p. drewna lub kamienia;
 4. Nakaz uwzględniania przy lokalizacji obiektów budowlanych korzystnych warunków gruntowo - wodnych.
 5. Zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym związanych z ochroną zabytków i opieki nad zabytkami, warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i ustaleniami niniejszej uchwały.
 6. Nakaz oddzielenia terenów mieszkaniowych od działalności gospodarczej pasami zieleni izolacyjnej wg wskazań podanych na rysunkach planu.
 7. Lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy.
 8. Ustala się harmonizowanie formy architektonicznej z otoczeniem i krajobrazem, uwzględniając cechy architektury regionalnej małego miasteczka w Wielkopolsce.

§10. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

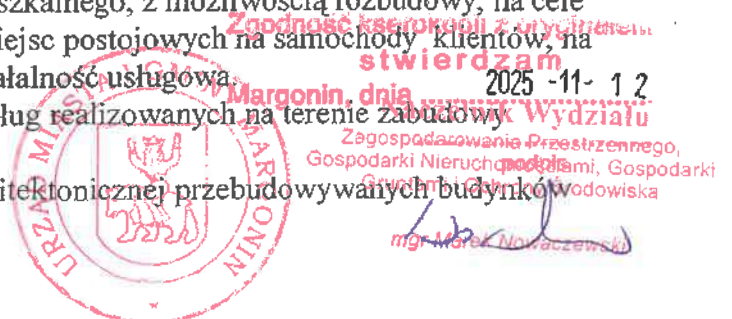
1. Podstawowe przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa.
2. Prawo realizacji innej funkcji, stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, w niezbędnym zakresie obsługi terenu.
Prowadzenie funkcji uzupełniającej - usług nieuciążliwych, dopuszcza się pod warunkiem, że pozostaje w zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla terenu i pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
3. Prawo zachowania, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczo - garażowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.
4. Prawo do realizacji na działce jednego budynku mieszkalnego i gospodarczego w formie zabudowy wolno stojącej:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji w projektowanych budynkach 3, w tym 1 kondygnacja w użytkowym poddaszu.



Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska

[Signature]
mgr Marek Nowakowski

- 2) dach budynków mieszkalnych wysoki, dwu - lub wielospadowy, symetryczny, o układzie głównej kalenicy wg rysunków, spadek połaci dachowych w granicach 30° - 45° ; dopuszcza się realizację dachów t.zw. kopertowych oraz dowolne kształtowanie bryły budynku - patrz : ustalenia szczegółowe oraz oznaczenia graficzne na rysunkach planu;
- 3) wysokość okapu, co najmniej w części budynku, jednakowa w ciągu elewacji budynków usytuowanych wzdłuż drogi publicznej,
- 4) stosowanie powtarzalnego elementu w detalu architektonicznym dla budynków usytuowanych przy wspólnej drodze publicznej;
- 5) w zabudowie istniejącej nakaz powtórzenia formy architektonicznej w podstawowych elementach, takich jak wysokość głównej elewacji, wysokość do kalenicy, spadki dachów wg budynków istniejących w ciągu budynków przy drodze publicznej;
- 6) zabudowa garażowo - gospodarcza realizowana, jako wolno stojąca, 1. kondygnacyjna, o spadkach połaci dachowych w granicach 25° - 40° ;
- 7) dachy budynków kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w odcieniu brązu lub czerwieni, dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 8) zabrania się stosowania zwłaszcza w strefie ochrony konserwatorskiej, na dominujących powierzchniach elewacji, kolorów ciemnych i jaskrawych; zaleca się kolory pastelowe i jasne, zharmonizowane z kolorem połaci dachowych;
5. W ramach rehabilitacji zabudowy istniejącej o budynkach z t. zw. dachami płaskimi, prawo do przebudowy z zastosowaniem dachów wysokich "symetrycznych" o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° , nie przekraczając wysokości 3. kondygnacji nadziemnych. Przy powyższych pracach nakaz zachowania układu głównej kalenicy, ilości kondygnacji, linii zabudowy do budynków stojących w ciągu przy drodze publicznej, przy której usytuowana jest rozpatrywana zabudowa .
6. Prawo do zachowania istniejących obiektów działalności rzemieślniczej, pod warunkiem, że wywołana uciążliwość nie wykracza poza granice działki, na której prowadzona jest działalność, a ich usytuowanie jest zgodne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Prawo do lokalizowania w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych usług o powierzchni zgodnej z przepisami Prawa budowlanego, a przy rozbudowie budynku zwiększenie kubatury nie może przekroczyć 20% budynku mieszkalnego.
8. Prawo łączenia kubatury mieszkalnej z kubaturą usług m. in. takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, działalność związana z wolnymi zawodami, zawodami medycznymi, polegającymi na pracy biurowej, naprawie drobnego sprzętu domowego, drobny handel, mała gastronomia, doradztwo prawne i finansowe, wyrób galanterii i t.p. (patrz : §8 ust.1 pkt.6 lit. e niniejszej uchwały).
Kubatura wyżej wymienionych usług może się mieścić w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, lub do niego dobudowana. Może być również usytuowana poza budynkiem mieszkalnym, w obrębie działki, z zachowaniem warunku, że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 70% powierzchni działki.
9. Prawo do przeznaczenia budynku mieszkalnego, z możliwością rozbudowy, na cele usług, pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych na samochody klientów, na działce, na której prowadzona jest działalność usługowa.
Powyższy nakaz dotyczy wszelkich usług realizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej.
- 1) nakaz uwzględnienia w formie architektonicznej przebudowywanych budynków



- mieszkalnych na cele usługowe elementów z ciągu elewacji budynków usytuowanych wzdłuż drogi publicznej, przy której znajduje się działka;
- 2) przy zmianie całej działki, z mieszkaniowej na usługową, obowiązuje nakaz nie przekraczania wskaźnika 50% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
10. Prawo do lokalizowania w istniejących budynkach niemieszkalnych działalności usługowej, z prawem zmiany użytkowania, rozbudowy, przebudowy; z nakazem wyłączenia warsztatów naprawczych, mechaniki samochodowej, ślusarstwa i t. p. mechanicznych oraz wszelkich usług, których działalność nie spełnia wymogów Prawa ochrony środowiska oraz niniejszej uchwały.
11. Zakaz lokalizowania obiektów powodujących stałe lub czasowe uciążliwości, spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
12. Zakaz lokalizowania obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt.
13. Zachowuje się istniejące na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarstwa rolne, których działalność jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 1) prawo do przebudowy, rozbudowy, dobudowy, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektów, z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2) nakaz ograniczenia uciążliwości, prowadzonej działalności związanej z produkcją rolną, do granic działki, na której jest prowadzona.
- §11. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1. Podstawowa funkcja mieszkaniowa z prawem realizacji w parterze budynków usług nieuciążliwych, wymienionych w §9 ust.8 niniejszej uchwały.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem przebudowy, zmiany przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Prawa budowlanego i zasadami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Dla ciągów przy placu Rynek nakaz zachowania wysokości budynków w istniejących gabarytach.
4. Nakaz zachowania istniejącej linii zabudowy z linią rozgraniczającą Rynku i pobliskich dróg publicznych, przy których jest ustalona dla terenów funkcja wymieniona w ust.1 niniejszego paragrafu.

- §12. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN2 - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1. Podstawowa funkcja mieszkaniowa z wykorzystaniem budynku do rekreacji indywidualnej z okresowym wypoczynkiem rodzinnym.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę na osiedlu "Rutki".
- a) na terenie osiedla Rutki, wprowadza się zakaz naruszania istniejącego drzewostanu leśnego z nakazem zachowania naturalnego środowiska.
3. Prawo do budowy na działce jednego budynku jednorodzinnego spełniającego następujące warunki:
- 1) wysokość budynków: 2. kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 2) dach budynku wysoki, (dwuspadowy - lub kopertowy (patrz: ustalenia szczegółowe - Dział II),
- 3) na osiedlu "Rutki" główny kierunek kalenicy zgodny z kierunkiem kalenicy na budynkach istniejących, stojących wzdłuż drogi publicznej;
- 4) nachylenie połaci dachowych: 30°-45°



24 jest kserokopii z oryginałem
Margonin, dnia 2025 -11- 12

Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania i Rekreacji
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska

(Signature)
mgr Marek Nowaczewski

- 5) krycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym;
- 6) poziom posadzki parteru wyniesiony 45 cm ponad teren;
- 7) kubatura budynku mieszkalnego zintegrowana z kubaturą gospodarczo-garażową
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki min. 60%;
4. Zakaz prowadzenia usług wytwórczych i uciążliwych.
5. Nakaz realizacji zieleni spełniającej funkcję dekoracyjną, izolacyjną, wypoczynkową.
6. Prawo do realizacji zbiorników wodnych służących rekreacji i hodowli ryb, elementów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, Ustawy o ochronie przyrody.

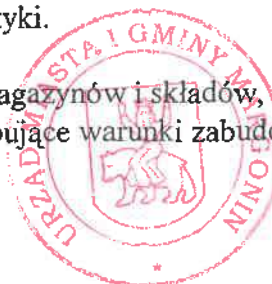
§13. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Zachowuje się istniejące budynki mieszkalne i gospodarczo - garażowe.
2. Dopuszcza się zmianę formy budynków poprzez przebudowę dachów, partii wejściowych, elementów detalu architektonicznego i t.p. elementów detalu architektonicznego.
3. Prawo do lokalizowania w parterach lub podpiwniczeniu usług pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.
4. Prawo do prowadzenia działalności usługowej w mieszkaniu, o ile nie stanowi ona uciążliwości dla mieszkańców.
5. Dla projektowanego budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego ustala się:
 - 1) wysokość budynku 2. kondygnacje w tym użytkowe poddasze;
 - 2) dach wysoki, dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce 30%;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 6) poziom rzędnej parteru min. 60 cm powyżej poziomu terenu;
 - 7) możliwość realizacji zespołowej zabudowy garażowej;

§14. Dla terenów zabudowy zagrodowej istniejących gospodarstw rolnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem RM, ustala się:

1. Zachowanie, prawo do przebudowy, rozbudowy i dobudowy oraz rozbiórki istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, produkcji rolniczej i usługowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Prawo do realizacji budynków mieszkalnych, budynków garażowo - gospodarczych, służących do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz produktów rolnych oraz budynków inwentarskich, o ile ich uciążliwość nie przenika na tereny sąsiednie.
3. Prawo do zmiany przeznaczenia obiektów istniejących na cele usługowe, z zastrzeżeniami wynikającymi z uchwały i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej do celów ekologicznej rekreacji i agroturystyki.

§15. Dla terenów obiektów produkcji, magazynów i składów, oznaczonych na rysunkach planu symbolem P, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:



Zgodność kserokopii z oryginałem
 stwierdzam
 2025 -11- 1 2
 Magonia dnia
 Notariusz Wydziału
 Zagospodarowania Przemysłowego,
 Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
 Gruntami i Ochrony Środowiska
 Inga Marek Nowaczowska

1. Prawo prowadzenia działalności gospodarczej mogącej oddziaływać na środowisko, rozumianej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy zastosowaniu rozwiązań technologicznie - budowlanych ograniczających zasięg uciążliwości we wszystkich komponentach środowiskowych, do granic terenu, na którym prowadzona jest działalność.
Uciążliwość nie może przekraczać obowiązujących norm.
2. Zachowuje się istniejące obiekty, z prawem przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
3. Prawo do rozbiórki obiektów istniejących, uzasadnionej stanem technicznym, niewłaściwym usytuowaniem kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub przewidywaną technologią oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4. Wprowadza się możliwość indywidualnych rozwiązań projektowych w zakresie wysokości obiektów, kubatury, formy dachów, z nakazem dostosowania formy architektonicznej do rzeźby terenu.
5. Wskaźnik zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.
6. Nakaz zapewnienia na rozpatrywanych terenach miejsc postojowo - garażowych samochodów osobowych, ciężarowych i maszyn samobieżnych związanych z prowadzoną działalnością oraz dla klientów.
7. Nakaz wydzielenia miejsc do właściwego składowania odpadów.
8. Zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych.

§16. Dla terenów usług wytwórczych - oznaczonych na rysunkach planu symbolem U1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Prawo prowadzenia działalności gospodarczej branży rzemieślniczej oraz przetwórstwa rolno - spożywczego.
2. Realizowane obiekty usługowo - wytwórcze, to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki, na której prowadzona jest działalność.
3. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania wg ustaleń §15 ust.2 - 8 niniejszej uchwały.

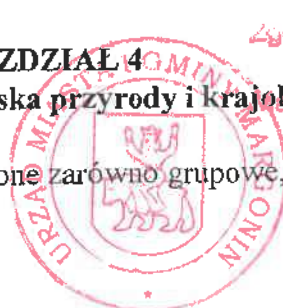
§17. Na określonym w planie przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się realizowanie funkcji uzupełniających:

- 1) na terenach obiektów produkcji, magazynów i składów usługi związane z działalnością rzemieślniczą oraz mieszkanie właściciela lub dozoru technicznego, kubaturowo zintegrowane z kubaturą obiektu działalności podstawowej lub jako obiekt wolno stojący wg ustaleń rysunku planu.
- 2) na terenach zabudowy usługowej prawo do realizacji mieszkania dla właściciela, zintegrowanego z kubaturą obiektu podstawowego lub jako obiekt wolno stojący, wg ustaleń rysunków planu.
- 3) na terenach zabudowy usługowej prawo do realizacji mieszkań służbowych oraz usług związanych z obsługą użytkowników.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

§18.1. Ustala się, że istniejące tereny zielone zarówno grupowe, jak i zieleni przyuliczna, są



Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

2025 - 11 - 12

Naczelnik Wydziału...

Zastępca Naczelnika Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska

mgr Marek Nowaczewski

zachowane i objęte ochroną:

- 1) szczególną ochroną konserwatorską jest objęta aleja lipowa wzdłuż drogi publicznej z miasta do Lipin.
2. Ochrona obejmuje się:
 - 1) drzewa wysokopienne na terenach przewidzianych pod zabudowę, o ile nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i nie uniemożliwiają realizację inwestycji;
 - 2) walory krajobrazowe, łącznie z ukształtowaniem terenów wzdłuż brzegów jez. Margonińskiego;
 - 3) skupiska zieleni wysokiej występujące na terenach rekreacyjnych, cmentarzach, skwerach, w obrębie zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno - usługowej oraz zadrzewienia i skupiska krzewów przydrożnych i śródpólnych;
 - 4) widok krajobrazowy z osiedla "Rutki" na jez. Margoninskie i dalej na panoramę miasta.
3. Zachowuje się istniejące ciekі wodne, zbiorniki wodne i źródłiska.
4. Zakazuje się prowadzenia działalności mogących zakłócić walory istniejących struktur przyrodniczych i ukształtowania terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu, stosując zasady zagospodarowania i przekształceń wg obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Nakazuje się ochronę środowiska, prawidłowe gospodarowanie zasobami przyrody, ochronę gruntów rolnych i leśnych, zachowanie zdrowia i bezpieczeństwa poprzez zakaz szkodliwego oddziaływania na środowisko wytwarzanego na skutek prowadzonej działalności gospodarczej.

§19.1. Na obszarze strefy ochrony przyrodniczej zakazuje się prowadzenia robót i działalności mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, zachowując istniejące stosunki wodne i ukształtowanie terenu.

2. Ustala się prawo do realizacji drogi pieszo - rowerowej z osiedla "Rutki", do centrum miasta oraz ogólnie - dostępnej promenady z zielenią towarzyszącą wzdłuż brzegów jez. Margonińskiego.
3. Zachowuje się tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjno - krajobrazowej ogólnodostępnej z deptakiem, leżące przy ul. Powst. Włkp.
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. Zachowuje się korytarz ekologiczno - przyrodniczy rz. Margoninki na całym obszarze opracowania.

§20. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wzdłuż rowów melioracyjnych wydzielenie nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w celu eksploatacji;
- 2) zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§21. Obszary oznaczone w planie symbolami: Z, ZP, ZCc, ZCz, Ws, R, ZL są 2025 -11- 12.
wyłączone z zabudowy.

- 1) na wyżej wymienionych obszarach dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej m. in. takiej, jak: infrastruktura techniczna, dojścia,

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

Naczelnik Wydziału

Zagospodarowania Przestrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki

mgr Marek Nowaczewski

- dojazdy, ogrodzenia, mała architektura.
- 2) wzdłuż linii brzegów jeziora prawo do realizacji budowli i elementów służących rekreacji i wypoczynkowi, zgodnie z przeznaczeniem terenów, określonym w planie, z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 3) na terenach zieleni naturalnej - oznaczonej na rysunkach planu symbolem Z - zachowuje się istniejące drogi pieszo - rowerowe służące obsłudze terenów sąsiednich, z dopuszczeniem realizacji nowych sieci uzbrojenia technicznego;
 - 4) na terenach zieleni urządzonej - oznaczonej na rysunkach planu symbolem ZP - realizację dróg pieszo - rowerowych, elementów zabawowych, sportowych, rekreacyjnych i ogrodowych dla dorosłych i dzieci, sieci uzbrojenia technicznego;
 - 5) na terenie cmentarzy - oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZCz i ZCc - dopuszcza się budowę lub rozbudowę kaplic, domów pogrzebowych, elementów małej architektury, parkingów przycmentarnych, ogrodzeń i t. p., sieci uzbrojenia technicznego, z zachowaniem przepisów w odniesieniu do terenów objętych rejestrem i ochroną konserwatorską.
 - 6) obszary oznaczone na rysunkach symbolem R, to zachowane w planie grunty rolne, uprawy ogrodnicze, sady, ogrody przydomowe, nie podlegają w niniejszym planie zmianom w zagospodarowaniu.
Na powyższych terenach dopuszcza się realizację dróg służących obsłudze terenu, sieci uzbrojenia technicznego, elementów małej architektury, budowli i urządzeń służących obsłudze terenów; dopuszcza się zalesienie lub zadrzewienie pól - terenów nieprzydatnych rolniczo;
 - 7) Obszary oznaczone na rysunkach planu symbolem ZL - to zachowane i projektowane tereny leśne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, nie podlegające w niniejszym planie zmianom w zagospodarowaniu:
 - a) dla powyższych terenów ustala się możliwość:
 - budowę dróg kołowych i pieszych,
 - realizację sieci uzbrojenia technicznego,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - realizację obiektów związanych funkcjonalnie z gospodarką leśną.

ROZDZIAŁ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- §22.1. Zachowuje się istniejącą przestrzeń urbanistyczną opartą na historycznie wykształconym układzie ulic wokół Rynku, oznaczonej graficznie na rysunkach planu jako strefa ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej wprowadza się:
 - 1) nakaz zachowania ulic w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) zakaz zmiany istniejących linii zabudowy tworzących ciąg elewacji budynków przy ulicy lub placu;
 - 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokość gzymsów i krawędzi muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej;
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego;
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe;
 - 4) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską zakazuje się wprowadzania

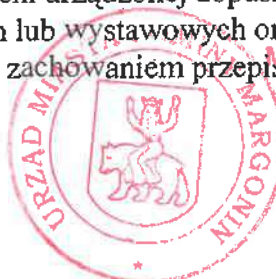
Zgodność kserokopii z oryginałem.
Margonin, dnia 2025-11-12
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego,
Gminnymi i Ochrony Środowiska
mgr Marek Nowaczowski

- nadbudów, zmian formy elewacji i zmian kształtów dachów;
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków.
3. Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków w zakresie przekształceń obowiązują przepisy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w zakresie przekształceń obowiązują przepisy ustawy Prawo budowlane.
- (patrz również ustalenia §9 ust.5, §10 ust.4 pkt. 8, §11, §21 pkt.5, §23 ust.2 pkt.1 i 2, §32 ust.2 niniejszej uchwały).
4. Ochroną obejmuje się otoczenie uwzględniające wartości historyczne i widokowo-krajobrazowe kościoła p.w. św. Wojciecha, wpisanego do rejestru zabytków.
5. Stanowiska archeologiczne, zlokalizowane na terenie miasta, podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad nimi.
6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunkach planu.
7. Ustala się ochronę dla otoczenia obejmującego wartości widokowo-krajobrazowe i przyrodnicze, wczesnośredniowiecznego grodziska - Margonin, stanowisko 1:
- 1) w rejonie grodziska zakazuje się prowadzenia wszelkiej działalności związanej z pracami ziemnymi- patrz ustalenia §46 ust.2 pkt.4 niniejszej uchwały.
8. Ustala się obowiązek uzgadniania prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony stanowisk archeologicznych z właściwym terenowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, celem określenia obowiązującego zakresu badań archeologicznych.

ROZDZIAŁ 6.

Przestrzeń publiczna.

- §23.1. Ustala się, że na terenie miasta Margonin przestrzeń publiczną stanowią :
- 1) pasy drogowe dróg publicznych;
 - 2) pasy ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
 - 3) teren czynnego cmentarza;
2. Ustala się, że istotnymi elementami w kształtowaniu kulturowego krajobrazu miasta są:
- 1) Rynek wraz z historycznie ukształtowaną wokół niego zabudową;
 - 2) ul. Kościelna stanowiąca oś zabytkowego układu urbanistycznego miasta od ul. Powst. Wlkp. poprzez Rynek do ulic 23- go Stycznia i ul. Poznańskiej;
 - 3) promenada pieszo - rowerowa z zielenią towarzyszącą i zagospodarowaniem linii brzegowej jez. Margonińskiego;
 - 4) oś widokowa: osiedle "Rutki"- jez. Margonińskie- panorama miasta.
- §24.1. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się realizację następujących obiektów: wiat przystanków autobusowych, punktów sprzedaży prasy, nośników reklam, urządzeń technicznych.
2. Na placach publicznych oraz zieleni urządzonej dopuszcza się realizację sezonowych obiektów usługowo - handlowych lub wystawowych oraz elementów wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu - z zachowaniem przepisów odrębnych.



Naczelnik Wydziału....
Zagospodarowania i Ochrony Środowiska,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Grunтами i Ochrony Środowiska

mgr Marek Nowaczewski

ROZDZIAŁ 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

§25.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) zachowanie określonych na rysunkach planu, obowiązkowych i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) zachowanie określonych wysokości budynków;
 - 3) zabudowa projektowana w formie wolno stojących budynków mieszkalnych i garażowo - gospodarczych o formie dachów określonych postanowieniami niniejszej uchwały;
 - 4) w zabudowie rekreacyjnej kubatura mieszkalna zintegrowana z kubaturą garażu.
2. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wskaźniki:
- 1) powierzchnia zabudowy działki w granicach 30% - 60% powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki;
 - 3) urządzenie min. 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej, nie wliczając w to garażu usytuowanego w budynku mieszkalnym.
 - 4) dopuszcza się urządzenie 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie garażu wbudowanego w kondygnację podziemną lub parter budynku.

§26.1. Dla terenów usługowych, usługowo - rzemieślniczych i produkcyjnych należy zapewnić minimum:

- 1) dla usług handlu - 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 2) dla gastronomii - 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla osób zatrudnionych w usługach i zakładach produkcyjnych - 4 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych.
2. Na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej należy zachować 20% powierzchni biologicznie czynnej, przy wskaźniku 50% powierzchni zabudowanej.

ROZDZIAŁ 8.

Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

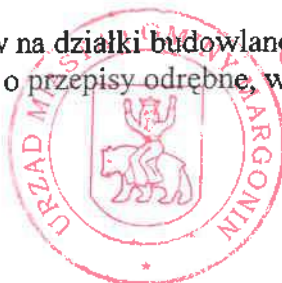
§27.1. Na obszarze chronionego krajobrazu, w rejonie ulicy Cmentarnej i oczyszczalni ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Ustala się na obszarze chronionego krajobrazu w zagospodarowaniu terenów zieleni stosować nasadzenia odpowiednie do siedliska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu, zgodnie z wymogami o ochronie przyrody.
3. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu stref uciążliwości wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz gazociągu, wymagane jest określenie strefy ograniczonego użytkowania, zgodnie z przepisami o środowisku.

ROZDZIAŁ 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§28.1. Ustala się, że podział terenów na działki budowlane może nastąpić zgodnie z rysunkami planów w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące gospodarki nieruchomościami.



Zgodność kserokopii z oryginałem

stwierdzam

Margonin, dnia 2025-11-12

Zagospodarowanie przestrzenne,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Grunтами i Ochrony Środowiska

[Signature]
mgr Marek Kuczyński

2. Działki lub zespoły działek, których kształt wielkość, struktura własnościowa, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej, ukształtowanie, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami planu, podlegają scaleniu i powtórnemu podziałowi.
3. Dla działek budowlanych ustala się następujące parametry:
 - 1) ilość działek zgodna z rysunkami planu;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
 - 3) prostopadły kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach możliwość zachowania istniejącego mniejszego kąta, przy nawiązaniu do istniejącej granicy własnościowej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
 - 5) powierzchnia działek dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodna z ustaleniami rysunków planu;
 - 6) minimalna powierzchnia działki 600m².

§29. Ustalono, że podział terenów na działki uwzględnia wydzielenie niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo - rowerowych i terenów zieleni.

- §30.1.** Dopuszcza się możliwość łączenia kilku kolejnych działek w jedną z usytuowaniem budynku mieszkalnego na jednej z działek wg wskazań rysunku planu.
2. Dopuszcza się możliwość łączenia kilku kolejnych działek na terenach produkcyjnych i usługowych w jedną z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.
 3. Dopuszcza się możliwość podziału terenów produkcyjnych i usługowych na odrębne działki w oparciu o obowiązujące przepisy.
 4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych lub korektę istniejących granic własnościowych na terenach objętych zabudową, z zachowaniem przepisów Prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz dotyczące gospodarki nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- §31.1.** Na obszarze objętym planem zachowuje się przebieg dróg publicznych w istniejących, zgodnie z ewidencją gruntów, liniach rozgraniczających.
2. Ustala się, że układ komunikacyjny, obsługujący projektowane pod zabudowę tereny, jest wyprowadzony z istniejącej sieci podstawowego układu ulic miejskich, którego szkieletem są drogi wojewódzkie:
 - Chodzież - Gniezno nr 193;
 - Szamocin - Wągrowiec nr 190.

§32.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy dróg:

- 1) w podstawowym układzie komunikacyjnym:
 - a) drogi główne - komunikacja dróg wojewódzkich nr 190 i 193 obejmująca ulice:
 - Powstańców Wlkp., Kościelna, Rynek, Poznańska.
 - b) drogi zbiorcze:
 - Broniewskiego,



Zgodność kserokopii z oryginałami.
Margonin, dnia 2025-11-12
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzeni,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska
mgr Marek Nowaczewski

- Cmentarna,
- nowoprojektowana łącząca ulicę Cmentarną ze Strzelecką,
- Okopowa, Szpitalna.

2) w obsługującym układzie komunikacyjnym:

a) ulice lokalne:

- Rolna, - Polna,
- Nowe Miasto, - Wybickiego,
- Paderewskiego, - Żeromskiego,
- Kuźmowa, - Orzeszkowej.

b) ulice dojazdowe istniejące i projektowane, dla obsługi wyznaczonych w planie terenów.

2. Dla wszystkich dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, z ograniczeniami wynikającymi z zachowania zabytkowego układu urbanistycznego miasta, podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Uzupełniający układ komunikacyjny miasta stanowią:

1) drogi wewnętrzne, gminne, nie zaliczone do dróg publicznych lub służebności stanowiących dostęp do dróg publicznych,

2) pozostałe ogólnodostępne tereny komunikacyjne:

drogi pieszo - jezdne, przejścia piesze, drogi leśne, drogi służące obsłudze terenów rolnych, drogi spacerowo-rowerowe oraz pasy infrastruktury technicznej z wymaganym dostępem kołowym.

§33.1. Ustala się : celem wyeliminowania ruchu tranzytowego i uciążliwości związanych z tym ruchem z najbardziej zurbanizowanej części miasta - centrum, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Margonin przedstawiono warianty usprawniające ten ruch.

2. W niniejszym opracowaniu na rysunkach nr 3,6 i 7,8,16, określa się przebieg projektowanej obwodnicy dla drogi wojewódzkiej o kierunku Chodzież-Wągrowiec.

3.1) przebieg drogi, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie stanowi zarezerwowanego pasa terenu w rozumieniu przepisów art. 35 ust.1 Ustawy o drogach publicznych, jest to informacja dla organu wydającego decyzje związane z procesami inwestycyjnymi;

2) rezerwacja terenu pod budowę projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej nastąpi po uzyskaniu branżowych opracowań koncepcyjnych, analiz techniczno - ekonomicznych oraz w oparciu o rachunek symulacyjny kosztów;

3) ostateczne ustalenie przebiegu powyższej drogi nastąpi przez zarządcę, w oparciu o dokumentację techniczną i dokonane wymagane przepisami szczególnymi, uzgodnienia;

4) do czasu dokładnego określenia terenów związanych z przyszłą obwodnicą miasta, przeznaczenie ich pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§34. Ustala się następujące podstawowe obiekty wymagające modernizacji i przebudowy:

1. Przebudowa skrzyżowania drogi obsługującej rekreacyjną zabudowę mieszkaniową osiedla "Rutki" z drogą wojewódzką 190 (Chodzież- Wągrowiec).

2. Przebudowa placu im. Suwalskiego: ulice Cmentarna, Powst. Wlkp., Szamocińska, Kościelna, Polna poprzez zastosowanie kolistego układu.

Powyższe wiąże się z przesunięciem Pomnika Powst. Wlkp. Przesunięcie

2025-11-12
 Naczelnik Wydziału
 Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
 Gruntami i Ochrony Środowiska
 mgr Marek Nowaczewski

pomnika zmniejszy również zagrożenia, jakie powoduje ruch kołowy dla uczestników zgromadzonych przy pomniku, w czasie uroczystości okolicznościowych.

3. Zmiana ruchu na ul. Bocznej, poprzez przejęcia na tym odcinku ruchu z ul.22-go Stycznia na ul.Poznańską i Rynek. Łączy się to z koniecznością przebudowy skrzyżowania ul.Bocznej z ul.22-go Stycznia i z ul.Poznańską.
Ta korekta umożliwi wyeliminowanie ruchu tranzytowego z odcinka ul.22-go Stycznia: - Rynek.
4. Przebudowa skrzyżowania ul.Rolnej z Poznańską i uregulowanie, zgodnie z wymogami, parametrów ul.Polnej;
5. Realizacja według nowych parametrów przedstawionych na rysunkach obecnej drogi gruntowej w rejonie ośrodka zdrowia.
6. Przebudowa parkingu - zwiększenie ilości stanowisk postojowych dworca PKS.
7. Realizacja parkingu przy kościele, po likwidacji obecnej bazy technicznej.
8. Realizacja parkingu dla czynnego cmentarza.
9. Realizacja parkingu dla ciężkich pojazdów przy drodze do Kowalewa, za stacją paliw.

ROZDZIAŁ 11.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§35.1. Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich gospodarstw domowych na terenie miasta z sieci wodociągowej, w oparciu o możliwości eksploatacyjne istniejących urządzeń.

2. Ustala się, że tereny przeznaczone pod zabudowę zostaną docelowo zaopatrzone w wodę poprzez rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

§36.1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się zbiorcze odprowadzenie dla obszarów zurbanizowanych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków.

2. Dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

Powyższe dotyczy obszarów, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

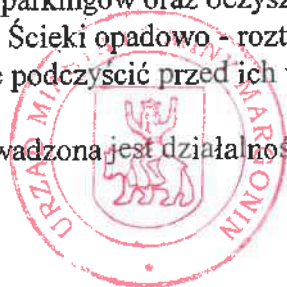
3. Lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji w oparciu o możliwości istniejących urządzeń.

5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się ich odprowadzanie zgodnie z posiadanymi uregulowaniami w zakresie prowadzonych działalności gospodarczych z dopuszczeniem możliwości realizacji indywidualnych rozwiązań ze wstępnym podczyszczeniem ścieków na własnym terenie do parametrów wymaganych przez właściciela kanalizacji.

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

7. Dla terenów, na których prowadzona jest działalność mogąca spowodować



Zgodność kserokopii z oryginałem
Majonik, Anna

Naczelnik Wydziału
Zapracowań i Zarządzania
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska

Wach
mgr Marek Nowaczewski

2025 -11- 12

zanieczyszczenie wód i powierzchnię ziemi, ustala się zastosowanie indywidualnych i grupowych systemów oczyszczania z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

8. Ustala się dostęp do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację i dla służb ratowniczych.
9. Dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie pod warunkiem, że nie pogorszyło to stosunków gruntowo - wodnych.

- §37.1. Ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z zapotrzebowaniem energii elektrycznej.
2. Zasilanie terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie polegać na dalszej rozbudowie i modernizacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
 3. Sposób zagospodarowania terenu w rejonie istniejących sieci energetycznych należy realizować zgodnie z branżowymi normami i uzgodnieniami z dostawcą energii.

§38. Zapotrzebowanie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez własne istniejące systemy grzewcze, oraz dopuszcza się nowe z zakazem stosowania jako źródeł energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów ochrony powietrza.

- §39.1. Ustala się docelowo zaopatrzenia obszaru objętego niniejszą uchwałą, w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej.
2. Ustala się zachowanie wymagany przepisami odrębnymi strefę zbliżenia obiektów do przebiegającego przez teren objęty planem gazociągu o 100w/c.

- §40.1. Usuwanie na obszarze objętym planem odpadów komunalnych i innych niż komunalne winno być zgodne z regulacjami prawa miejscowego, opartego o wymogi przepisów regulujących zasady utrzymania czystości i porządku w gminach, oraz w oparciu o przepisy dotyczące gospodarki odpadami, w tym również zgodnie z zatwierdzonymi planami gospodarki odpadami.
2. Odpady wytwarzane obejmujące odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne, gromadzone w miejscu uzgodnionym administracyjnie i usuwane zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi i przepisami o odpadach.

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

§42. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Margonin.

§43. Sposób realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej określa "rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Margonina, zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania".



Zgodnie z wytycznymi z 14.04.2023 r. w sprawie...
Stwierdzam
Margonin, dnia 2023-11-12
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska
[Signature]
mgr Marek Nowaczewski

DZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 52. Dla terenów objętych ustaleniami planu uchwała się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości: 30 %.

§ 53. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Zielonej, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/280/98 rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 28.IV.98 na obszarze objętym planem.

§ 54. Dokonuje się zmiany przeznaczenia w rozumieniu Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotychczasowych gruntów rolnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie, niż dotychczasowe.

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

§ 56. uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Janke
mgr inż. Zbigniew Janke



Wierność kserokopii z oryginałem
stwierdzam
Margonin, dnia 2025-11-12

Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego,
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska
Wojciech
mgr Marek Nowaczewski

MARGONIN woj. wielkopolskie



MAPA ZASADNICZA
Zawiera: plan zagospodarowania przestrzennego
z wytyczeniem granic i linii rozgraniczających
tereny przeznaczonych do zabudowy

Wzagać na zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam
Margonin, dnia 2025-11-12
Zagospodarowania Przestrzennego
Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki
Gruntami i Ochrony Środowiska
mgr inż. Zbigniew Janke
PRZEWODNICZĄCY RADY
margonin

miasto MARGONIN
Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego

RYSUNEK PLANU NR 4
Dział

OZNACZENIA:

1	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
2	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
3	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
4	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
5	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
6	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
7	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
8	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
9	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
10	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
11	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
12	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
13	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
14	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
15	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
16	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
17	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
18	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
19	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
20	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
21	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
22	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
23	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
24	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
25	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
26	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
27	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
28	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
29	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
30	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
31	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
32	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
33	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
34	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
35	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
36	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
37	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
38	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
39	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
40	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
41	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
42	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
43	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
44	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
45	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
46	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
47	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
48	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
49	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
50	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
51	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
52	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
53	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
54	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
55	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
56	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
57	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
58	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
59	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
60	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
61	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
62	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
63	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
64	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
65	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
66	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
67	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
68	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
69	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
70	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
71	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
72	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
73	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
74	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
75	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
76	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
77	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
78	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
79	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
80	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
81	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
82	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
83	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
84	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
85	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
86	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
87	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
88	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
89	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
90	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
91	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
92	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
93	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
94	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
95	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
96	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
97	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
98	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
99	Linia rozgraniczająca teren zabudowy
100	Linia rozgraniczająca teren zabudowy

