

MIASTO I GMINA MARGONIN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



CZĘŚĆ II

JEDNOSTKI OSADNICZE – TEKST I RYSUNKI

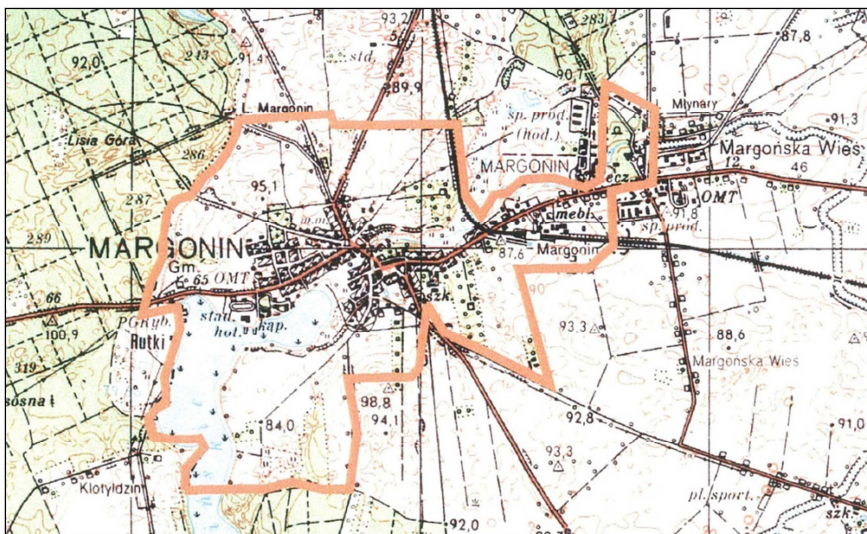
załącznik nr 1
do uchwały Nr IV/37/2015
Rady Miasta i Gminy Margonin
z dnia 29 stycznia 2015 r.

MARGONIN – 1999
MARGONIN – 2005 (I zmiana)
MARGONIN – 2015 (II zmiana)

SPIS TREŚCI

1.	Miasto Margonin	3
2.	Kowalewo	11
3.	Lipiniec.....	14
4.	Lipiny	17
5.	Margońska Wieś	20
6.	Młynary	23
7.	Próchnowo	26
8.	Radwanki	29
9.	Studzce i Adolfowo	32
10.	Sułaszewo	35
11.	Sypniewo	38
12.	Zbyszewice	41
13.	Klotyldzin	43

1. MIASTO MARGONIN



Margonin – widok miasta z lotu ptaka¹

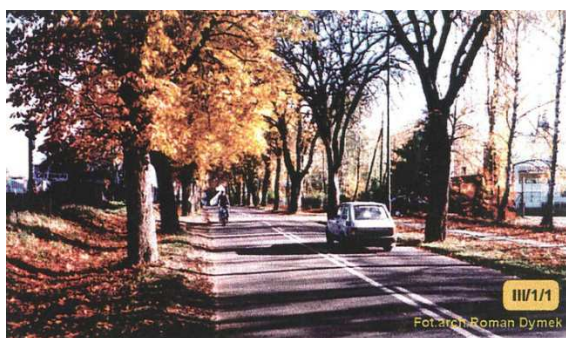
Funkcje miasta

W oparciu o istniejące trendy przekształceń struktury przestrzennej miasta, w tym sposobie użytkowania obszaru, przyjęto na okres kierunkowy następujące funkcje miasta:

- ośrodka usługowo-administracyjnego dla obszaru gminy;
- ośrodka rekreacyjno-sportowego pełniącego usługi o zasięgu lokalnym i ponad lokalnym;
- hipoteza na okres kierunkowy: miejscowość uzdrowska.

¹ Folder: wyd. „Innowacje” Agencja Marketingowo-Wydawnicza, Bydgoszcz, fot. Wojciech Burzyński.

O ile pierwsza funkcja jest oczywista, to dwie pozostałe wynikają z nietypowych cech osadniczych, jakimi charakteryzuje się miasto na tle innych miejscowości w tej grupie wielkości ludnościowej. Druga funkcja wynika z możliwości wykorzystania istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, jak i obszaru gminy, znaczących walorów przyrodniczych obejmujących przede wszystkim jezioro Margonińskie i kompleksy leśne. Dokonane już obecnie inwestycje i dalsze zamierzenia na przyszłość (np. pole golfowe w Sypniewie), nadają funkcji wypoczynku i rekreacji znaczenie ponad lokalne, również o znaczeniu krajowym. Trzecia funkcja jest obecnie luźną propozycją, która może być rozwijana w ramach polityki przestrzennej gminy w dalszej przyszłości (ok. 20 lat). Nie ulega wątpliwości, że status miejscowości uzdrowskiej, jaki mógłby w przyszłości uzyskać Margonin, podniósł by prestiż miasta i gminy, nie mówiąc już o możliwościach zatrudnienia miejscowej ludności na miejscu. Miasto i gmina, posiadają dobre warunki klimatyczne, a obecne działania władz gminy w kierunku uzyskania ekologicznie „czystej” gminy są w sensie realizacyjnym znaczące.



Widok wlotu drogowego do miasta (droga wojewódzka) od strony Chodzieży. Zalecane objęcie ochroną alei kasztanowej. Po prawej ośrodek rekreacyjny z plażą firmy „Ekolog”.



Wylot drogi wojewódzkiej do Chodzieży (ul. Powstańców Wlkp. Strzałka wskazuje teren największego osiedla jednorodzinnego na północ od tej drogi (Osiedle Młodych). Po lewej ośrodek rekreacyjny „Ekolog”.



Zespół pawilonów handlowych przy ul. Kościelnej.



Widok ul. Kościelnej w kierunku południowym. Z lewej zabytkowy kościół p.w. św. Wojciecha.

Ludność

Miasto wykazuje dynamiczny wzrost ludności w latach 1970-1999. Odbywa się to jednocześnie przy systematycznym spadku ludności wiejskiej w różnym stopniu w poszczególnych wsiach. W 1970 roku ludność miasta stanowiła 39,1% ludności ogółem (miasto i gmina). W 1977 roku 39,4%, w 1988 roku 45,7% i w 1999 roku 47,6%.² Powyższy

² Dane ewidencyjne liczby ludności wg UMiG Margonin i NSP z 1988 roku.

trend rozwojowy będzie miał miejsce również w przyszłości, co wynika przede wszystkim z niewielkiej odległości poszczególnych jednostek osadniczych do ośrodka gminnego (Margonin jest centralnie położony na obszarze gminy), rozwoju motoryzacji i oferowaniu przez miasto dostępnych i uzbrojonych terenów budowlanych. Ludność miasta i gminy w 1999 roku wynosiła 6063 mieszkańców, w tym 2887 osób w mieście i 3176 na wsi.

Usługi

W strukturze osiedleńczej gminy, Margonin pełni rolę jej głównego ośrodka usługowego, przede wszystkim w zakresie lokalnych usług podstawowych. W działach oświaty, kultury i zdrowia, zagadnienia przestrzenne, gdy chodzi o obiekty, są już obecnie zdeterminowane i nie zachodzi konieczność wyboru nowych lokalizacji. Natomiast w handlu hurtowym i detalicznym, gastronomii i usługach rzemieślniczych, występować będzie duża mobilność pod względem ich liczebności i lokalizacji placówek. Dalej występować będzie zjawisko, które już obecnie ma miejsce, a polegające na przystosowaniu pomieszczeń na poziomie parterów zabudowy przyulicznej, na cele usługowe. Dotyczy to w szczególności obszaru śródmiejskiego miasta. W tym przypadku istotnym staje się spełnienie wymogów urbanistyczno-architektonicznych przy adaptacjach pomieszczeń dla nowego użytkowania. Usług o charakterze ponad lokalnym, często elitarnie (żeglarstwo, jeździectwo konne), są usytuowane na terenach przybrzeżnych północnej części jeziora Margonińskiego objętej granicami administracyjnymi miasta. Na obszarze tym istnieją odpowiednie rezerwy terenowe (przy południowo-wschodnim brzegu jeziora) pod ewentualną lokalizację dalszych tego typu obiektów, w tym również o charakterze uzdrowiskowym, o ile ta funkcja miasta stanie się w przyszłości aktualna.

Mieszkalnictwo

Miasto wykazuje systematyczny wzrost liczby mieszkań. Jest to rezultat, między innymi, koncentracji nowych w ośrodku gminnym. Obecnie Margonin dysponuje 841 mieszkaniami.³ Inne parametry charakteryzujące mieszkalnictwo są trudne do uzyskania, ponieważ od 1988 roku nie przeprowadzono Narodowego Spisu Powszechnego (NSP). Natomiast gdy chodzi o trendy rozwojowe według danych NSP, przedstawia to poniższa tabela. Porównanie tych danych ze stanem obecnym, byłoby mało wiarygodne, więc z takiego porównania zrezygnowano.

Wyszczególnienie	1970	1978	1988
Mieszkania 1978r = 100%	95,7	100,00	102,4
Powierzchnia użytkowa w m ³	60,2	62,8	74,3
Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca w m ³	12,9	14,9	17,4
Liczba osób na izbę	1,33	1,24	1,08

Przestrzenne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego obejmują obszar położony na północ od ulicy Cmentarnej i Suwalskiego, obszar na północ od ulicy Polnej i na południe od ulicy Rolnej. Znaczące też znaczenie ma wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową wolnych plomb, przede wszystkim przy ulicy 22 Stycznia i Kościuszki. Jako zdecydowaną formę zabudowy mieszkaniowej przyjęto budynki jednorodzinne. Ewentualna zabudowa wielorodzinna nie powinna przekraczać wysokości III kondygnacji z użytkowym poddaszem.

³ Dane UMiG (orientacyjne).

Układ komunikacyjny

Priorytetową sprawą w tej dziedzinie winna być realizacja drogi obwodowej w ciągu drogi wojewódzkiej Chodzież – Wągrowiec po wschodnio – północnej stronie miasta. Droga ta przebiegająca obecnie przez centrum miasteczka (m.in. przez rynek), stanowi zagrożenie poprzez intensywny ruch dla mieszkańców i stabilności budowli przy niej usytuowanych. Przebieg projektowanej obwodnicy rozpatrywano w III wariantach i ostatecznie wybrano wariant, który został przedstawiony na rysunku podstawowym studium. Wariant ten wykorzystuje nasyp nieczynnej linii kolejowej na północ od ulicy Kościuszki. Należy mieć świadomość, że obwodnica będzie stanowiła swego rodzaju techniczny próg rozwojowy dla miasta w kierunku wsi Młynary. Inną trudnością, która może mieć istotny wpływ na decyzje realizacyjne, może być jej odcinek, przebiegający przez obszar leśny po zachodniej stronie miasta. Niezależnie od tych problemów, zarówno sporządzający jak i autorzy studium, uznają zaproponowany przebieg za najbardziej racjonalny. Nowe realizacje drogowe w mieście będą dotyczyły ulic wewnętrznych związanych z mieszkalnictwem lub usługami, natomiast istniejąca sieć podlegać będzie modernizacji. Narastającym problemem staje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na obszarze zainwestowania miejskiego. W pierwszej kolejności należy tworzyć miejsca o charakterze rotacyjnym związane z usługami. Istotną potrzebą staje się również budowa dróg pieszo-rowerowych, wyprowadzających tego rodzaju ruch poza miasto na obszary rekreacyjno-sportowe. Układ miejski winien łączyć się z siecią takich dróg wokół jeziora Margonińskiego i rz. Margoninki.



Widok rynku, jego wschodniej i północnej pierzei. Strzałką oznaczono zwężony wlot na rynek ulicy Poznańskiej w ciągu drogi wojewódzkiej Chodzież – Wągrowiec. Tędy prowadzi również ruch ciężkich pojazdów samochodowych. Realizacja obwodnicy miasta staje się już koniecznością na dzisiaj.



Widok Placu Powstańców Wielkopolskich od ulicy Suwalskiego. Po prawej na pierwszym planie, cokół pomnika. Jak widać na zdjęciu, istnieje dostatecznie dużo miejsca na wykonanie ronda komunikacyjnego.



Widok na Pl. Powstańców Wlkp. z ul. Kościelnej. Po rynku, drugi najważniejszy punkt miasta, w których schodzi się 5 dróg, w tym 3 wojewódzkie i dwie ulice wewnętrzne (Suwalskiego i Polna). Konieczne zaprojektowanie otoczenia placu, uwzględniające organizację ruchu kołowego (sugeruje się utworzenie obwiedni (ronda). Właściwą ekspozycję pomnika Powstańców Wielkopolskich i sposób kształtowania zabudowy otaczającej plac. Strzałką zaznaczono pomnik.

Infrastruktura techniczna

Miasto jest dobrze wyposażone we wszystkie media infrastruktury technicznej, a stopień zaspokojenia ludności w tym zakresie sięga prawie 100%. W realizacji jest budowa kolektorów kanalizacji sanitarnej i gazociągów wyprowadzanych z urządzeń źródłowych usytuowanych na terenie miasta (oczyszczalnia ścieków, stacje redukcyjne gazu ziemnego), celem zaopatrzenia w te media wsi gminy. Na szczególną uwagę zasługuje kolektor kanalizacji sanitarnej prowadzony wzdłuż zachodniego brzegu jeziora Margonińskiego, co ma istotne znaczenie dla ochrony jego wód przed zanieczyszczeniami i prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekami na terenach zabudowanych.

Ochrona środowiska

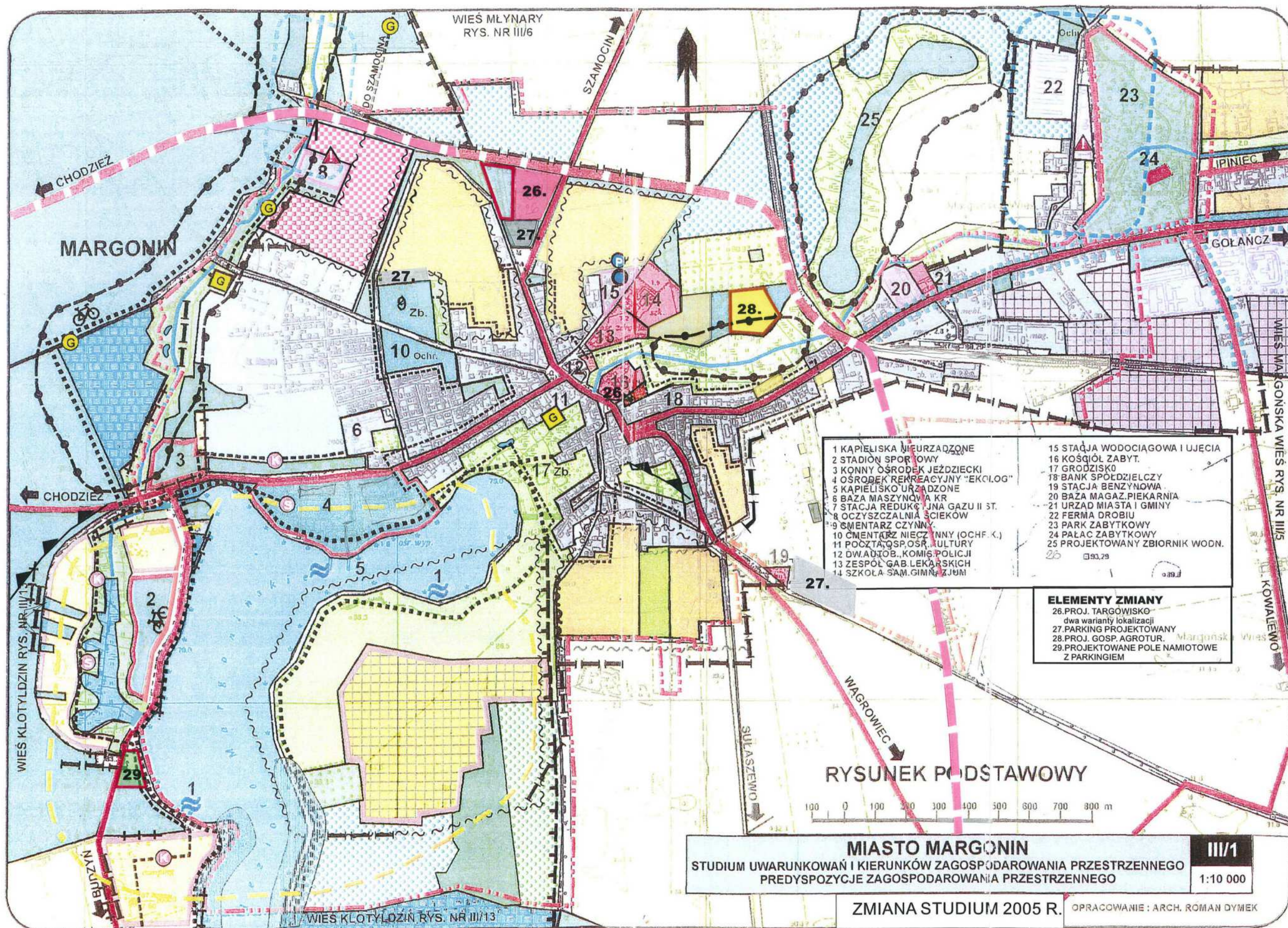
Dotyczy ona ochrony istniejących walorów przyrodniczych występujących na obszarze miasta w ścisłym powiązaniu z otaczającymi go obszarami, ponieważ ochrona ta nie może być traktowana wybiórczo. Powyższe dotyczy następujących zagadnień:

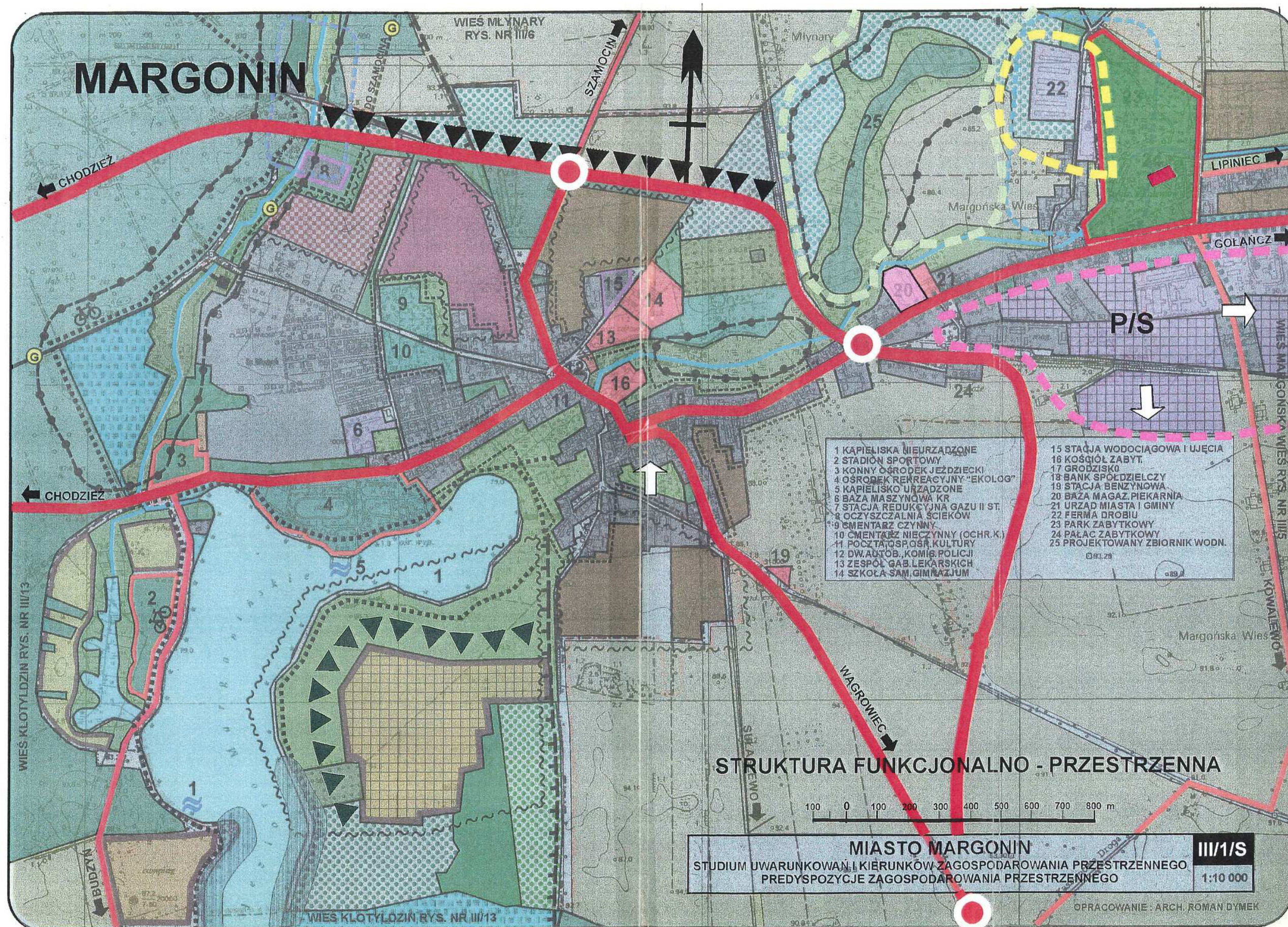
- ochrona wód jeziora Margonińskiego i jego brzegów przed niewłaściwym zagospodarowaniem poprzez utworzenie stref ochronnych określonych odrębnymi przepisami. Strefy te, wolne od zabudowy, winne być każdorazowo określane indywidualnie, przy czym jako szerokość standardową strefy, należy przyjąć 100 m od brzegów jeziora;
- dla obszarów, o których mowa wyżej, należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowiące prawo gminne;
- ochrona i przeciwdziałanie zmianom systemu ekologicznego rz. Margoninki w rejonie jej wypływu z jeziora Margonińskiego;
- ochrona wartościowych okazów fauny i flory (poza istniejącą już ochroną prawną) oraz rozwiązywanie na tym tle konfliktów powstałych przy użytkowaniu środowiska przyrodniczego (np. sprawa siedlisk bobrów na jez. Margonińskim i rz. Margonince);
- ochrona powietrza atmosferycznego – sprawa ta nie wzbudza istotnego zaniepokojenia, ponieważ w mieście i gminie nie występują obiekty generujące szkodliwe substancje do atmosfery, ochrona ta winna więc polegać na niedopuszczeniu do powstania takich źródeł zanieczyszczeń. Odrębną natomiast sprawą jest ochrona przed odorem. Konkretnie dla miasta chodzi o konflikt na tym tle między fermą drobiu i zakładem przetwórstwa padliny (wytapiarnia tłuszczów zwierzęcych – w trakcie przebranzowienia), a zabytkowym pałacem i parkiem przy ulicy Kościuszki. W takich przypadkach należy dążyć do zmiany rodzaju działalności produkcyjnej na nie uciążliwą dla ludzi;
- ochrona przed hałasem dotyczy w zasadzie hałasu komunikacyjnego, a radykalną poprawę w tym zakresie osiągnie się z chwilą realizacji miejskiej obwodnicy uwalniającej obszar intensywnego zainwestowania miejskiego od ruchu tranzytowego prowadzonego przez drogi wojewódzkie;
- zwrócić należy uwagę na ochronę wód podziemnych zaopatrujących ludność miasta i gminy wodę pitną – ich ujęcia znajdują się na terenie miasta;
- 44,6% powierzchni obszaru miasta stanowią grunty orne i mimo występowania obecnie i w przyszłości presji na ich zabudowywanie, należy najlepsze z nich chronić dla celów produkcji rolno-ogrodniczej – funkcja rolnicza małych miasteczek wielkopolskich jest ich szczególną i atrakcyjną formą dla turystów, stąd rozwinięcie formy agroturystycznej istniejących gospodarstw i siedlisk, jest jak najbardziej pożądane.

Wartości kulturowe

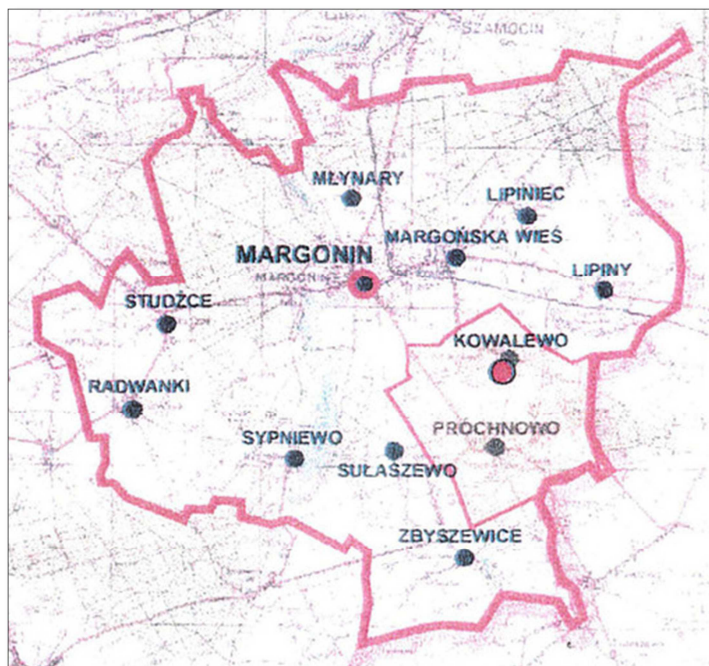
Miasto Margonin jest bardzo bogato wyposażone w obiekty o wartości historycznej objętych rejestrem i ochroną konserwatorską (patrz rejestr). Podstawowe działania w tej dziedzinie sprowadzać się winny do właściwego zagospodarowania terenu ich otoczenia oraz nie dopuszczanie do dokonywania zmiany ich użytkowania i funkcji oraz wykonywania prac remontowo-adaptacyjnych bez zgody służb konserwatorskich.

OZNACZENIA DO RYSUNKU NR III/1		STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MARGONIN ZMIANA STUDIUM (SUPLEMENT DO STUDIUM UCHW. W 1999 ROKU)	
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZARU		OCHRONA PRAWNA WARTOŚCI KULTUROWYCH	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA		OBIEKTY OBJĘTE REJESTREM KONSERWATORSKIM
	TERENY ZABUDOWANE O PODSTAWOWEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ		OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	TERENY ZABUDOWANE O PODSTAWOWEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ		ZABYTKOWE ALEJE LIPOWE
	J.W. LECZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ		OBSZAR OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ (PROPOZYCJA)
	TERENY ZABUDOWANE O PODSTAWOWEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ		OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	UŻYTKI ROLNE	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	SADY I OGRODY		GRANICA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
	CMEN TARZE CZYNNE / NIECZYNN E POD OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ		OB EJCIE DROGOWE MIASTA W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ CHODZIEZ-WĄGROWIEC
	DROGI WOJEWÓDZKIE		POTENCJALNE TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	DROGI POWIATOWE		POTENCJALNE TERENY DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	DROGI GMINNE (POZOSTAŁE)		POTENCJALNE TERENY DLA ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
	LINIA KOLEJOWA (NIECZYNN A)		NOWE ODCINKI SIECI WODOCIĄGOWEJ I POMPOWNIE WODY
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW SANITARNYCH		NOWE ODCINKI SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ I PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW		NOWE ODCINKI SIECI GAZOWEJ I STACJE REDUKCYJNE
	UJĘCIA WODY	KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	PRZEPOMPOWNIE WODY		OB SZARY KONIECZNEJ LIKWIDACJI KONFLIKTÓW MIĘDZY ELEMENTAMI ZAGOSPODAROWA
	GAZOCIĄG W.C. GAZU ZIEMNEGO		OB SZARY POŻĄDANEGO PODNIESIENIA RANGI OCHRONY
	GAZOWE STACJE REDUKCYJNE		OB SZARY O PRIORYTETOWEJ FUNKCJI WYPOCZYNKU, REKREACJI I SPORTU
GRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO			OB SZARY ALTERNATYWNEGO ZAGOSP. DO ROZSTRZYgnięcia W PLANACH MIEJSCOWYCH
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW		GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH OBOWIAZUJĄ M.P.Z.P. WG USTAWY Z DN. 07.07.1994 R
	STREFA OCHRONNA OD GAZOCIĄGU W.C. (TRANZYTOwego)		GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE M.P.Z.P. JEST OBOWIAZKOWE
	OBIEKTY I URZĄDZENIA O POTENCJALNYM ZAGROŻENIU DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	INNE OZNACZENIA	
CECHY I OCHRONA PRAWNA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO			GLÓWNE TRASY PIESZO-ROWEROWE
	LASY		OB SZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY JEZIORA MARGONIŃSKIEGO (LĘGOWISKA PTACTWA)
	LASY WODOCHRONNE		TERENY RZEMIOSŁA NIEUCIĄŻLIWEGO Z DOPUSZCZENIEM ZABUD. MIESZKANIOWEJ
	DOLESIENIA		TEREN ZBIOROWEGO WYPOCZYNKU, ZDROWIA, REHABILITACJI - WERSJA DO ROZSTRZYGN.P.M.
	WODY ORWART E I CIEKI WODNE		WAŻNIEJSZE OBIEKTY ZAINWESTOWANIA ISTNIEJĄCEGO
	TERENY BAGIENNE W WYSOKIM POZIOMIE WODY GRUNTOWEJ (ZALEWOWE)	ELEMENT ZMIANY STUDIUM (2005r)	
	ŁĄKI I ZIELEŃ LĘGOWA PRZY ZBIORNIKACH I CIEKACH WODNYCH		STREFA OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (OWO)
	GLEBY DOBREJ JAKOŚCI O IV KLASIE BONITACYJNEJ I POWYŻEJ		





2. KOWALEWO



Dane podstawowe

Ludność	148 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	391,4	100
• rola	351,8	89,9
• pastwiska	10,4	2,6
• lasy	1,5	0,3
• zadrzewienia	0,8	0,2
• sady	3,6	0,9
• nieużytki	4,3	1,0
• drogi	9,0	2,3
• budynki	5,1	1,3
• wody	3,0	0,7
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	17	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	24 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka, typowo rolnicza, posiadająca warunki do podjęcia procesu restrukturyzacji rolnictwa ze względu na średnią wielkość gospodarstw ponad przeciętną gminy, dobrą infrastrukturę techniczną i znaczne rezerwy terenów budowlanych. Zabudowa wsi posiada charakter pasmowy z usytuowaniem zarówno budynków mieszkalnych, jak i gospodarczych przy drogach wiejskich z plombami terenowymi między poszczególnymi

siedliskami. Dopuszcza się zabudowę tych plomb – stanowią one jednocześnie potencjalną rezerwę terenową dla nowej zabudowy.

Wieś posiada wyraźnie wykształcone centrum usługowe. Usługi obejmują 12 zarejestrowanych placówek handlowych i 2 rzemiosła usługowe. Można przyjąć, że w ramach procesu restrukturyzacji rolnictwa wsi, liczba obiektów usługowych się powiększy poprzez zmianę funkcji budynków związanych z produkcją rolną na wykorzystanie ich na działalność gospodarczą różnego rodzaju.

Wieś wyposażona będzie w 100% we wszystkie media infrastruktury technicznej (obecnie istnieje wodociąg). Istnieją dobre połączenia komunikacji drogowej z siedzibą gminy i pozostałymi wsiami sąsiednimi. Proponuje się wprowadzenie korekty trasy drogi Margońska Wieś – Kowalewo umożliwiającej płynne połączenie z tzw. kasztanowa aleją, prowadzącą dalej do drogi wojewódzkiej Chodzież – Wągrowiec.

W dziedzinie środowiska przyrodniczego i krajobrazu, występuje konieczność zadrzewiania obszaru, szczególnie przydrożnego w formie nasadzeń uzupełniających i nowych, co byłoby przywróceniem stanu historycznego (przykładem aleja kasztanowa). Ochronie winny podlegać kępowe (oazowe) zadrzewienia występujące licznie na obszarach użytków rolnych wsi. Stanowią one minisystemy ekologiczne dla różnych przedstawicieli fauny i flory. Zadrzewienia te, związane są często z istniejącymi tam małymi, naturalnymi zbiornikami wody, stąd też, winno się zadbać o to, aby nie dopuścić do ich wysuszenia, między innymi poprzez właściwą konserwację systemu melioracyjnego obszaru.

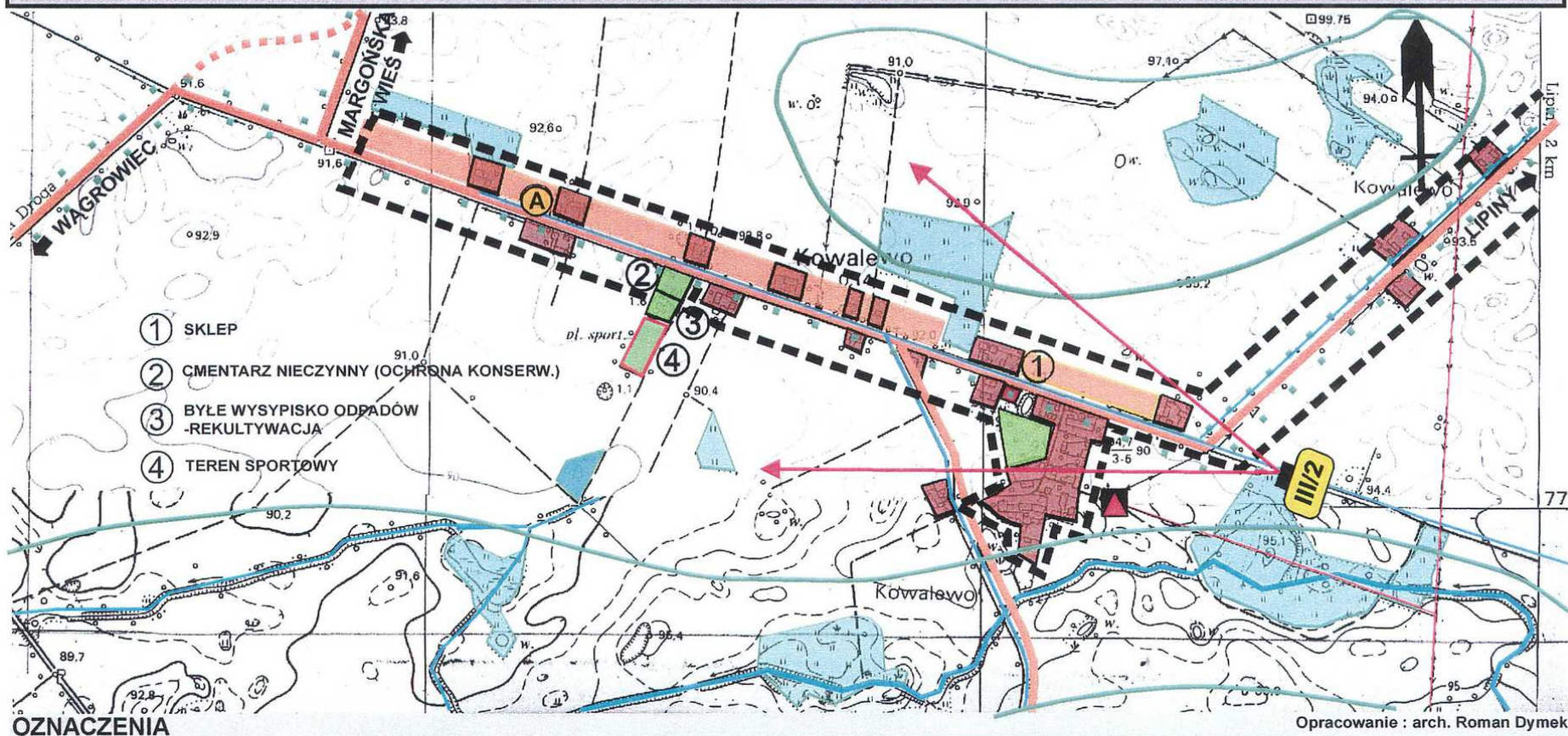
Wieś Kowalewo wykazuje spadek ludności – w 1970 roku zamieszkiwało ją 237 osób. Tendencja spadkowa będzie się nadal utrzymywała, co wiąże się głównie ze zmniejszaniem się liczby osób zawodowo czynnych w rolnictwie. Kowalewo jest mało atrakcyjną wsią pod kątem rekreacyjno-wypoczynkowym, co nie wyklucza tworzenia gospodarstw agroturystycznych.



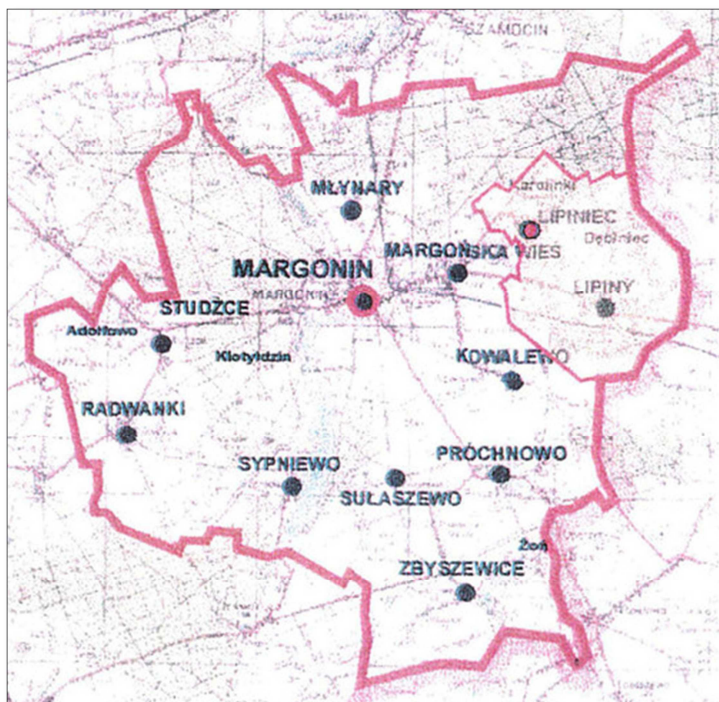
Kowalewo – widok skrzyżowania dróg do Margonina (na wprost) i Lipin (na prawo)
– patrz rysunek nr III/2.

MIASTO I GMINA MARGONIN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WIEŚ KOWALEWO - PREDYSPOZYCJE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



3. LIPINIEC



Dane podstawowe

Ludność	144 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	308,3	100
• rola	271,7	88,2
• pastwiska	0,5	0,1
• lasy	0,7	0,2
• zadrzewienia	0,2	1,0
• sady	3,1	1,0
• nieużytki	3,4	1,1
• drogi	10,1	3,2
• budynki	6,6	2,1
• wody	0,4	0,1
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	18	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	11 ha	
Wypożyczenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	-	-

Źródło: dane UMig w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka (w. Karolinka) o nie sprecyzowanej funkcji wiodącej. Posiada charakterystyczne położenie przy skraju dużego kompleksu leśnego ciągnącego się na północ do granicy doliny noteckiej. Można zakładać, że zabudowa mieszkaniowa dotyczyła w przeszłości głównie pracowników leśnych i osadników rolnych. Liczba mieszkańców

wykazuje tendencję malejącą. Zabudowa wsi usytuowana jest przy drodze do Dębińca po obu jej stronach i to w rozproszonej formie, co daje znaczne tereny o charakterze plombowym, możliwe do zabudowy. Wieś Karolinka, wchodząca w skład sołectwa, posiada zabudowę po południowo-wschodniej stronie drogi gminnej również z licznymi plombami. Nie należy zabudowywać terenu po stronie północno-zachodniej i rozważyć możliwość jego zalesienia. W tej kwestii należy przyjąć zasadę, że wszędzie tam, gdzie uprawa gruntów jest ekonomicznie nieopłacalna, należy dokonać dolesień, co dotyczy obszaru całej wsi. Obecnie brak nowych realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych, a stan istniejących wykazuje zaniedbania w ich eksploatacyjnym utrzymaniu.

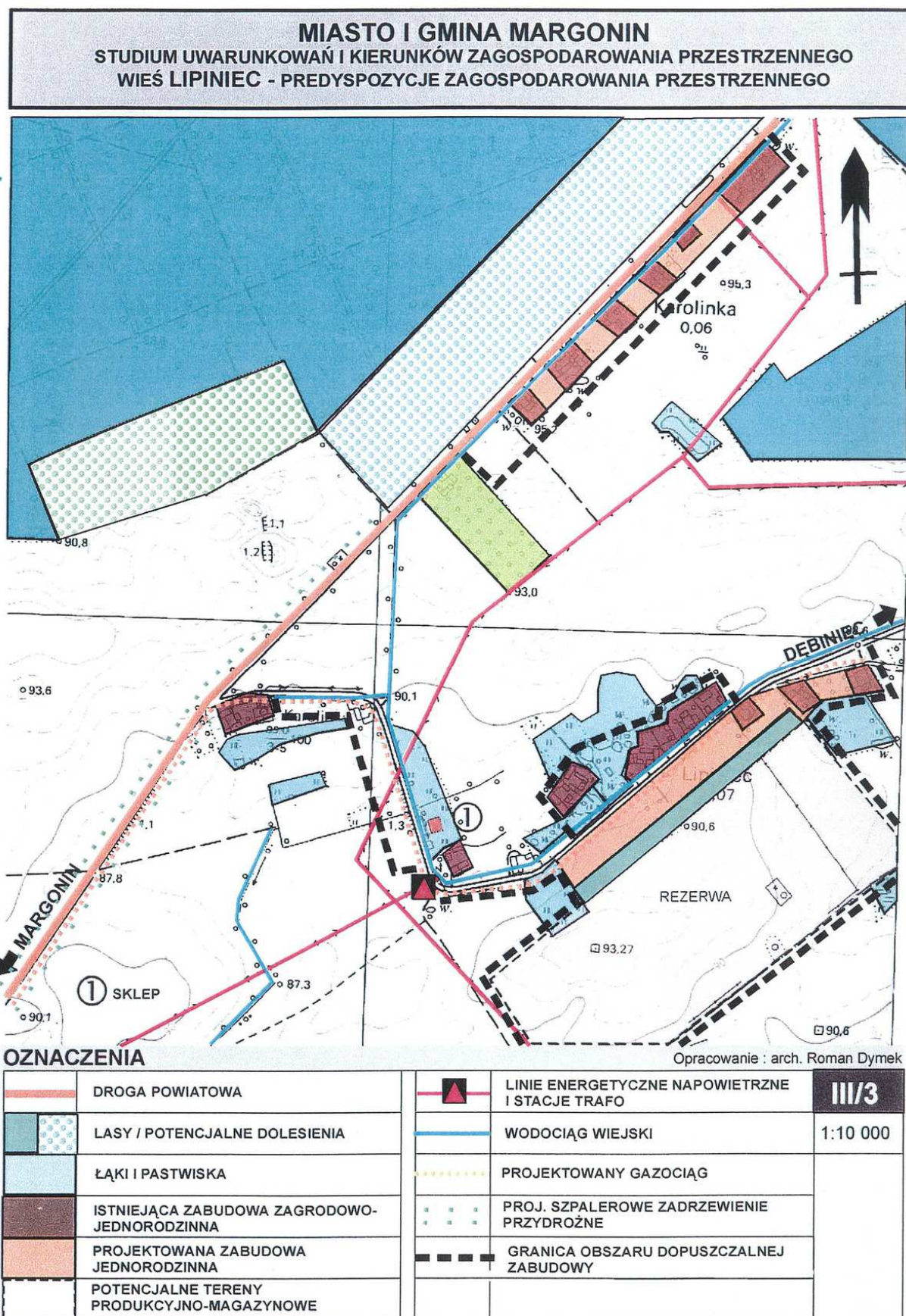
W zakresie wyposażenia wsi w infrastrukturę techniczną, posiada ona obecnie oprócz pełnej elektryfikacji, również wodociąg i w przyszłości planuje się doprowadzenie gazu ziemnego. Ze względu na rozproszony charakter zabudowy realizacja kanalizacji sanitarnej jest sprawą dalszej przyszłości. Wskazana jest modernizacja drogi gminnej z Lipińca, poprzez Dębiniec, do wsi Lipiny, zaś drogę powiatową do Margonina, ze względów krajobrazowych i wiatrochronnych, zadrzewić w formie szpalerowej.

W celu poza rolniczej aktywizacji wsi należy rozważyć utworzenia tam terenów w formie rezerwy, pod lokalizację terenochłonnych inwestycji posiadających pewien stopień uciążliwości dla otoczenia, co wynika ze znacznego oddalenia wsi od obszarów mocno zurbanizowanych (m. Margonin). Wieś posiada skromne wyposażenie w usługi, sprowadzające się do sklepu wielobranżowego – obsługę ludności w zakresie innych usług zapewnia oddalony od niej o 4,5 km Margonin.

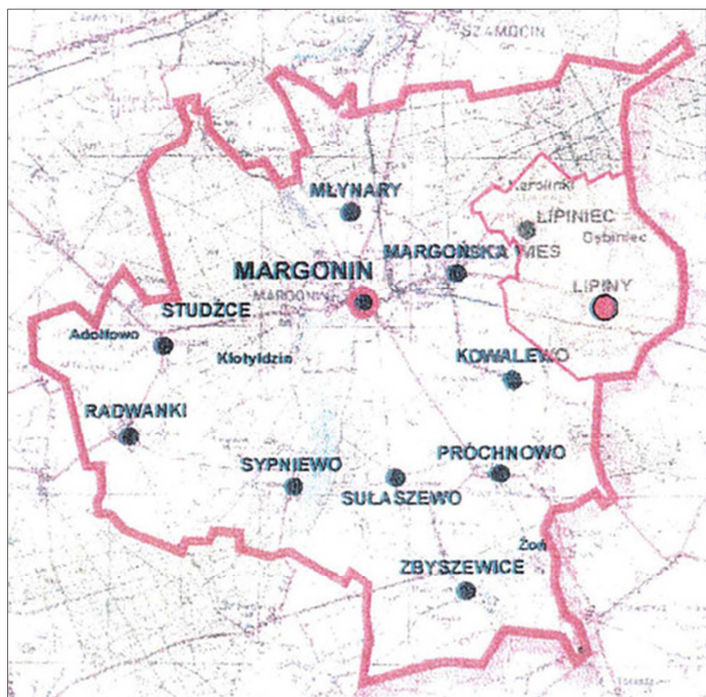
Na jej obszarze nie występują szczególne problemy związane z zagadnieniami ochrony środowiska przyrodniczego. Bliskie sąsiedztwo dużego kompleksu leśnego stwarza pewną atrakcyjność pod względem turystyczno-wypoczynkowym, stąd też sugeruje się, aby wykorzystać to do tworzenia jednostek agroturystycznych i innych form wypoczynku



Lipiniec – widok rozjazdu dróg do Karolinki (na lewo) i Lipińca (na prawo, droga powiatowa).



4. LIPINY



Dane podstawowe

Ludność	514 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	907,5	100
• rola	817,0	90,0
• pastwiska	11,0	1,2
• lasy	1,2	0,1
• zadrzewienia	13,6	1,4
• sady	4,6	0,5
• nieużytki	4,0	0,4
• drogi	24,5	2,7
• budynki	13,5	1,4
• wody	7,0	0,7
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	18	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	11 ha	
Wypożyczenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka (w Dębiniec), największa pod względem liczby mieszkańców w gminie. W 1970 r. posiadała 643 mieszkańców i do tego czasu nastąpił 20% spadek jej ludności – tendencja ta będzie występowała nadal lecz z mniejszą dynamiką. Wieś pod względem funkcjonalnym będzie miała charakter mieszkaniowo-usługowy, rolnictwo zaś, będzie jej

funkcja drugorzędna, gdy chodzi o gospodarstwa indywidualne, natomiast gospodarująca tutaj spółdzielnia rolnicza „ADOROL” przejdzie na nowoczesne formy organizacyjno-produkcyjne. Zabudowa wsi charakteryzuje się owalnicową formą, której osią centralną jest przepływający ciek wodny ze stawem i zielenią po wschodniej części, zasilający rz. Margoninkę (Strugę Lipińską). Nowe tereny budowlane zaproponowana przy drodze do Próchnowa w granicach zurbanizowanego obszaru wsi. Na południe od wsi położona jest jednostka Lipiny Osady obejmująca siedliska rolnicze z licznymi plombami do ewentualnej zabudowy.

Usługi obejmują 2 sklepy, szkołę samorządową, przedszkole, kaplicę i boisko sportowe, infrastruktura techniczna obejmuje wyposażenie wsi w sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków surowych do oczyszczalni w Margoninie oraz sieć gazową.

W zakresie układu komunikacyjnego proponuje się zapewnienie rezerwy terenowej pod objęcie drogowe wsi od strony północnej w ciągu drogi wojewódzkiej Margonin – Gołańcz. Po stronie zachodniej wsi położone jest jezioro Lipińskie, które zapewnia wypoczynek i rekreację dla mieszkańców – wymagane zagospodarowanie na ten cel jego brzegów, łącznie z zielenią przybrzeżną. Ochronie konserwatorskiej podlega nieczynny cmentarz ewangelicko-augsburski (2 poł. XIX).

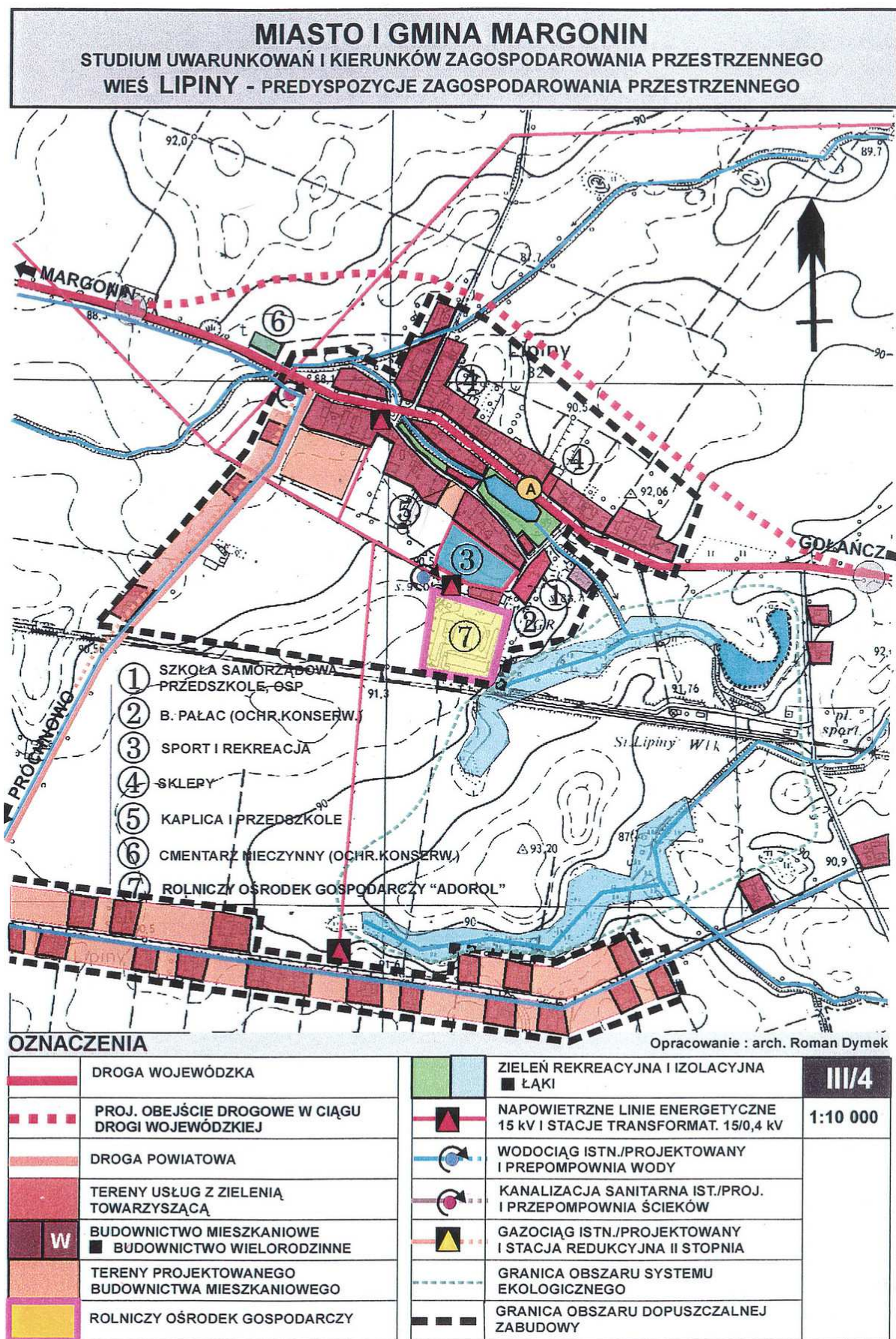
W dziedzinie ochrony środowiska przyrodniczego należy zachować lokalny ekosystem (łąki, stawy) położony po południowo-wschodniej stronie wsi, do zabudowy siedliskowej Lipiny – Osady.



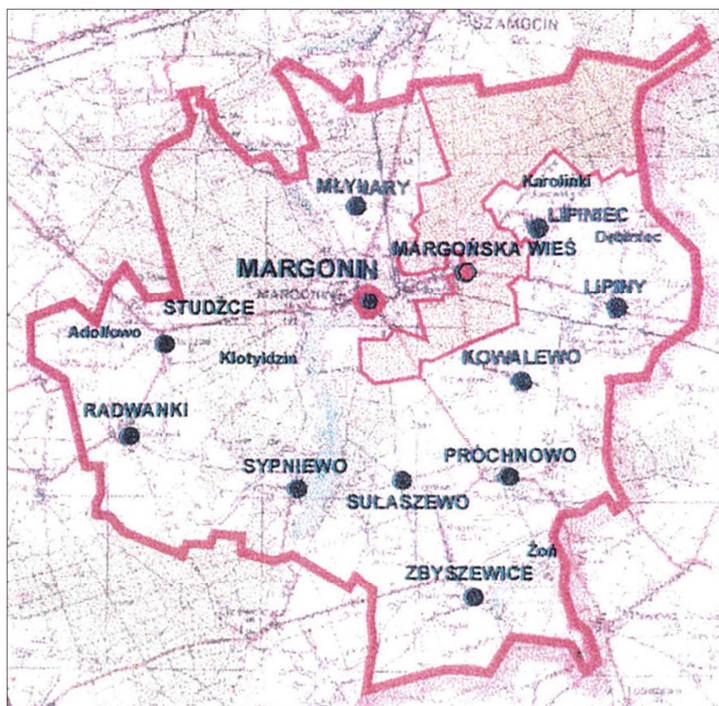
Lipiny – wlot do wsi od Margonina, po lewej nieczynny cmentarz pod ochroną.



Lipiny – widok zielonego wnętrza wsi ze stawem, wymagane zagospodarowanie rekreacyjne – patrz rys. nr III/4.



5. MARGOŃSKA WIEŚ



Dane podstawowe

Ludność	270 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	1918,3	100
• rola	645,3	33,7
• pastwiska	0,1	-
• lasy	1166,2	61,0
• zadrzewienia	-	-
• sady	8,4	0,4
• nieużytki	23,1	1,2
• drogi	27,8	1,6
• budynki	32,3	1,6
• wody	6,7	0,3
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	33	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	17 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	10%	90%
• gaz	50%	50%

Źródło: dane UMig w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

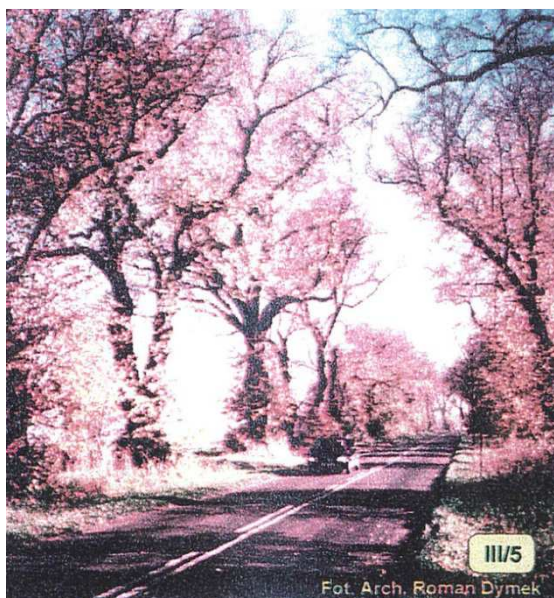
Wieś sołecka położona po wschodniej stronie miasta Margonina, wchodząca faktycznie w skład jego obszaru zurbanizowanego. Zabudowa indywidualnych siedlisk rolniczych usytuowana przy drodze do Lipińca w formie tzw. ulicówki i przy drodze

wojewódzkiej do Lipin (przy zabytkowej alei lipowej). Nowe tereny mieszkaniowo-usługowe obejmują teren położony na zapleczu zabudowy siedliskowej oraz wykorzystanie na ten cel istniejących plomb w północnej części wsi i przy drodze wojewódzkiej (wydłużanie tej zabudowy przy tej drodze winni być zdecydowanie zaniechane). We wsi usytuowana jest część głównych zakładów produkcyjnych związanych funkcjonalnie z miastem, stąd na jej obszarze zapewnia się dalsze rezerwy terenowe dla obiektów produkcyjnych. Sugeruje się włączenie w przyszłości części obszaru Margońskiej Wsi do miasta, natomiast jej funkcja obejmować będzie w układzie zrównoważonym rolnictwo i tereny przemysłowo-składowe Margonina.

Wieś posiada dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną we wszystkie jej media – rozbudowana zostanie do 100% sieć kanalizacji sanitarnej i gazowej (obecnie zrealizowane są odpowiednio w 90% i 50%). Z zagadnień środowiska przyrodniczego na pierwszy plan wysuwa się skuteczna ochrona zabytkowej alei lipowej, łącznie z odcinkami od ul. Kościuszki do nieczynnej linii kolejowej. Wskazane jest wykonanie ekspertyzy dotyczącej możliwości i sposobu rekonstrukcji wolnych plomb po ubytkach po poszczególnych drzewach – czy jest to w ogóle celowe dla zachowania historycznej ciągłości tego pomnika (alei) przyrody?

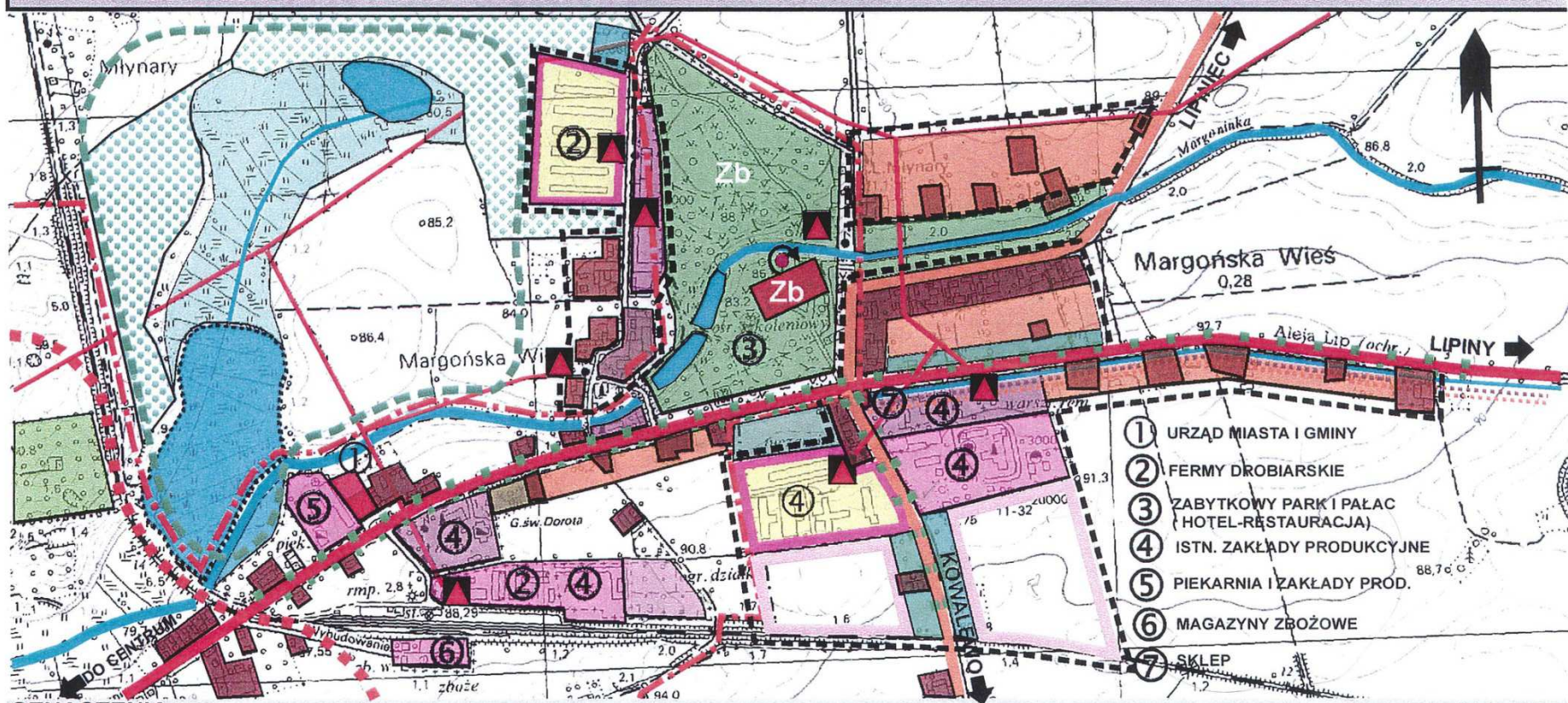


Margońska Wieś – widok drogi w kierunku Lipin z zabytkowymi lipami na poboczach (skrzyżowanie dróg do Lipińca na lewo o Kowalewo na prawo). Po lewej murowane ogrodzenia parku.



Margońska Wieś – widok zabytkowej alei lipowej przy drodze do Lipin założonej przez gen. Fr. Skórzewskiego w 1765 r.

MIASTO I GMINA MARGONIN **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **WIEŚ MARGOŃSKA WIEŚ - PREDYSPOZYCJE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

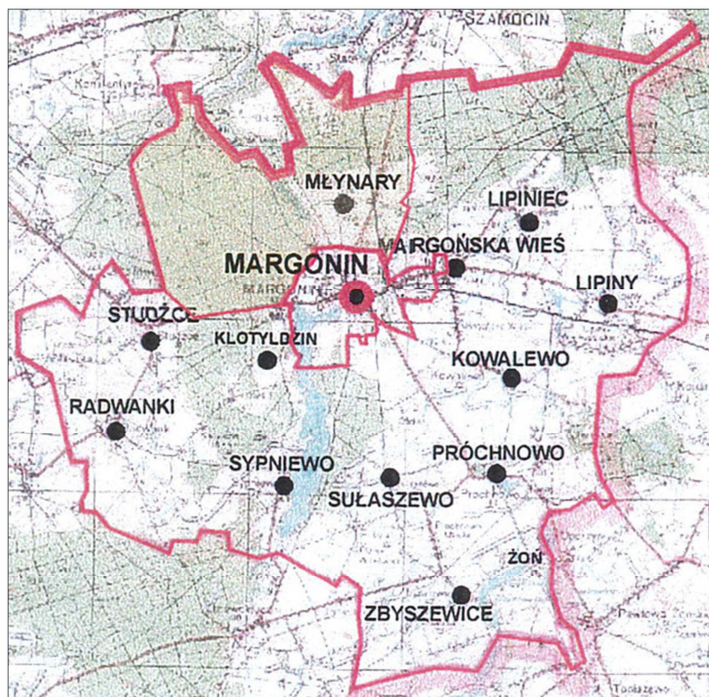


OZNACZENIA

	GRANICA m.MARGONINA		ISTN.BUDOWNICTWO MIESZKAN. PROJ.BUDOWNICTWO MIESZK.		ZIELEŃ REKR. I IZOLACYJNA ŁĄKI I TERENY PODMOKŁE		WODOCIĄG IST./PROJ. I PRZEPOMP. WODY	III/5 1:10 000
	DROGA WOJEWÓDZKA		OBIEKTY USŁUGOWE OBIEKTY ZABYTKOWE		DOLESIENIA WODY OTWARTE I CIEKI WOD.		KANALIZACJA SANIT. I PRZEPOMP.ŚCIEKÓW	
	OBEJŚCIE DROGOWE W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ		ZAKŁADY PROD. - ISTNIEJĄCE ZAKŁADY PROD. - POTENCJALNE		GR. OBSZARU EKOSYSTEMU ZABYTKOWE ALEJE.		GAZOCIĄG IST./PROJ. I STACJA RED.II STOPNIA	
	DROGA POWIATOWA		ROLNICZE OŚRODKI GOSPODARCZE		NAPOWIERTRZNE LINIE ENERG. 15kV I STACJE TRAFU 15/0,4kV		OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	

Opracowanie : arch. Roman Dymek

6. MŁYNARY



Dane podstawowe

Ludność	159 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	2107,9	100
• rola	469,7	22,2
• pastwiska	3,0	0,1
• lasy	1541,2	73,1
• zadrzewienia	0,5	0,1
• sady	8,1	0,4
• nieużytki	4,9	0,2
• drogi	25,6	1,2
• budynki	33,6	1,6
• wody	0,6	-
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	18	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	23 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka, położona na północ od Margonina. Ludność wsi utrzymuje pod względem liczebności ustabilizowany poziom od 1970 roku. Zabudowa mieszkalamo-gospodarcza usytuowana jest przy drodze wojewódzkiej od nieczynnego toru kolejowego w kierunku Szamocina oraz wzdłuż drogi kasztanowej wyprowadzonej z drogi wojewódzkiej

na zachód. Wieś posiada funkcję rolniczą. Nowe tereny budowlane pod zabudowę mieszkalno-gospodarczą, obejmują wyłącznie istniejące plomby między zabudową istniejącą. Ze względu na możliwość zwiększonego przekraczania drogi wojewódzkiej przez pieszych (ruch wewnętrzny), należy zaniechać dalszej zabudowy wolnych terenów po jej zachodniej stronie.

Układ komunikacyjny wsi dotyczy dokonania przebudowy skrzyżowania toru kolejowego i drogi wojewódzkiej z korektą osi tej ostatniej (likwidacja tzw. „eski, która była niezbędna dla czynnego toru kolejowego).

Wieś wyposażona będzie we wszystkie media infrastruktury technicznej. Po stronie zachodniej wsi, przebiegać będzie gazociąg w/w o charakterze tranzytowym, zasilający w gaz ziemny Szamocin. Gazociąg ten, wyprowadzony będzie ze stacji redukcyjno-rozdzielczej w Margoninie. Należy zachować normatywne strefy ochronne od w/w gazociągu.

Wieś Młynary, jako jedyna w gminie, jest całkowicie pozbawiona urządzeń i obiektów usługowych. Wynika to w dużym stopniu z bliskiego położenia w stosunku do Margonina, niemniej istnieje konieczność realizacji obiektu handlowo-gastronomicznego i pomieszczeniami socjalno-kulturalnymi (np. m.in. na zebrania wiejskie).

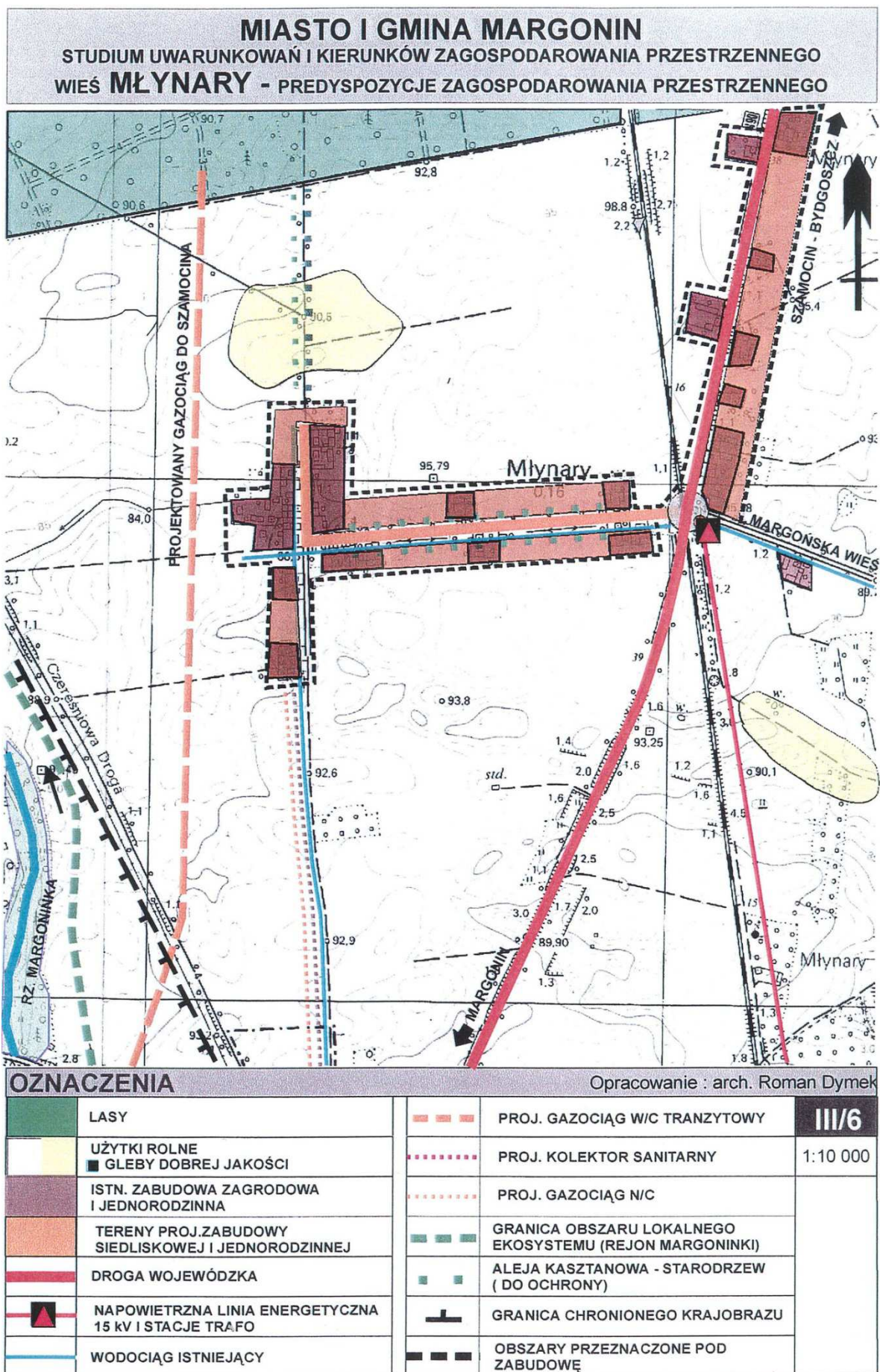
Z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego należy dążyć do przestrzegania zasad określonych obszarem chronionego krajobrazu, a szczególnie obszary otaczające rz. Margoninkę.



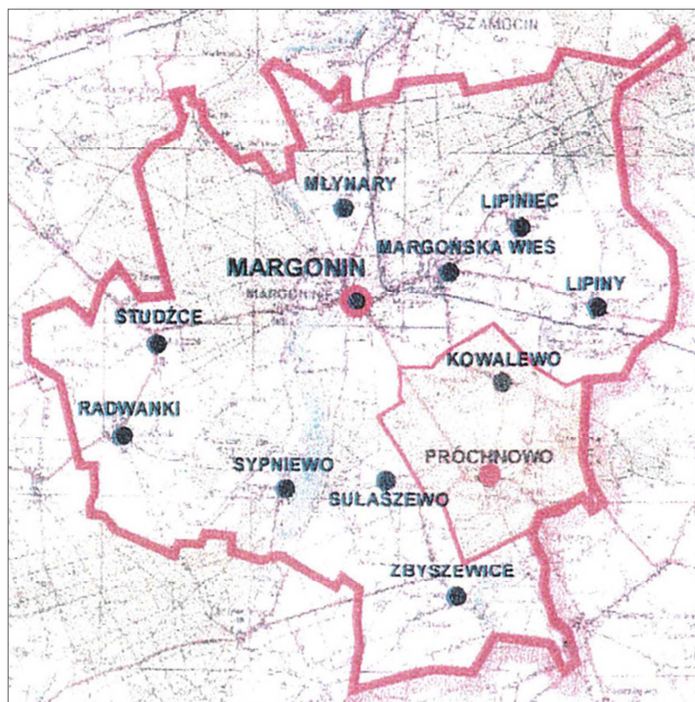
Młynary – widok od drogi wojewódzkiej, drogi dojazdowej do wsi. Dwustronny starodrzew kasztanowy, proponuje się uznać do ochrony konserwatorskiej.



Młynary widok od południa na centralny punkt wsi. Na horyzoncie w głębi, widoczny początek alei kasztanowej, prowadzącej do lasu. Propozycja uznania jej do ochrony konserwatorskiej.



7. PRÓCHNOWO



Dane podstawowe

Ludność	452 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	1106,0	100
• rola	944,2	85,3
• pastwiska	16,6	1,5
• lasy	30,9	2,7
• zadrzewienia	18,7	1,8
• sady	5,3	0,4
• nieużytki	15,6	1,4
• drogi	26,2	2,3
• budynki	15,1	1,3
• wody	6,7	0,6
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	17	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	20 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	80%	20%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka (Bugaj, Ofelia, Tereska), położona przy drodze wojewódzkiej Chodzież – Wągrowiec. Były ośrodek PGR, obecnie spółdzielnia rolnicza „ADOROL”. Zabudowa, oprócz ośrodka rolniczego, położona w całości po północnej stronie drogi wojewódzkiej, co eliminuje przekraczanie ruchem pieszym tej trasy. Wyklucza się zabudowę terenu po

południowej stronie, za wyjątkiem ewentualnej rozbudowy ośrodka rolniczego tam usytuowanego (nie kolidującą z projektowanym obejściem drogowym). W budownictwie mieszkaniowym znaczny procent stanowi budownictwo wielorodzinne (po b. PGR). Nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono na zapleczu w/w zabudowy w sposób zintegrowany z zabudową istniejącą.

Usługi obejmują sklep, przedszkole, szkołę samorządową i bibliotekę. Atrakcją ponadlokalną wsi są obiekty objęte ochroną konserwatorską, takie jak: zespół pałacowo – parkowy, kaplica i gorzelnia, oraz relikwiny lodowcowe – głaz narzutowy „Zaklęta Karczma” w m. Ofelia (zdjęcie obok, fot. arch.R. Dymek). Podstawowa funkcja wsi, to rolnictwo indywidualne i wielkoobszarowe („ADOROL”) oraz usługi związane z rolnictwem.

Pod względem infrastruktury technicznej, wieś posiada wodociąg i gaz ziemny (80%), a projekt przewiduje doprowadzenie kanalizacji sanitarnej i pełną gazyfikację. W układzie komunikacyjnym przewiduje się utworzenie rezerwy terenowej dla przyszłościowego obejścia drogowego po stronie południowej wsi w ciągu drogi wojewódzkiej.

W dziedzinie środowiska przyrodniczego należy objąć ochroną jezioro Próchnowskie i odpowiednio je zagospodarować, przy czym należy wziąć pod uwagę, że jest ono jednym z elementów ciągu jezior do jez. Kaliszańskiego w gm. Wągrowiec.

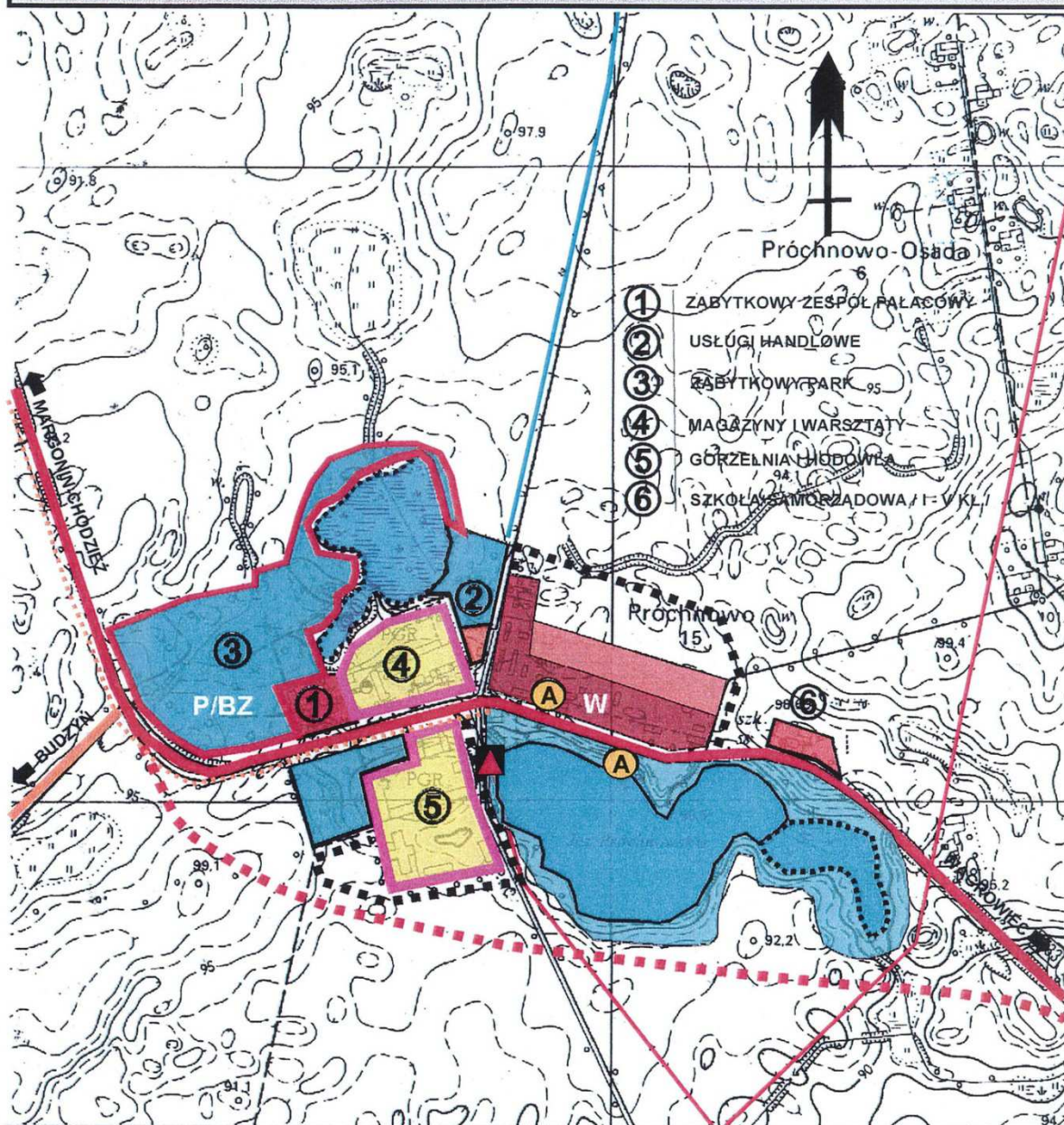


Próchnowo – pałac i parki pod ochroną konserwatorską.



Próchnowo – widok wsi z południowego brzegu jez. Próchnowskiego (po prawej wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa).

MIASTO I GMINA MARGONIN
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WIEŚ PRÓCHNOWO - PREDYSPOZYCJE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

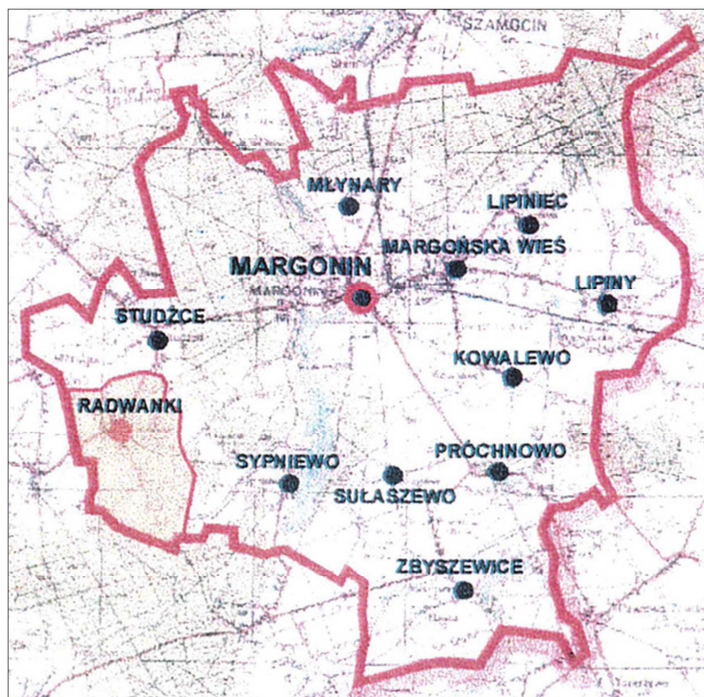


OZNACZENIA

Opracowanie : arch. Roman Dymek

	DROGA WOJEWÓDZKA		NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE 15kV I ST. TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV	III/7
	OBEJŚCIE DROGOWE W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ		WODOCIĄG ISTNIEJĄCY/PROJEKTOWANY I HYDROFORNIA ZAKŁADOWA	1:10 000
	DROGA POWIATOWA		KANALIZACJA SANITARNA ISTN./PROJ. I PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW	
	TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ		GAZOCIĄG ISTNIEJĄCY	
	BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE		ZIELEŃ REKREACYJNA I IZOLACYJNA	
	BUDOWNICTWO WIELORODZINNE		WODY OTWARTE	
	ROLNICZE OŚRODKI GOSPODARCZE		OBSZRY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	
	PARK I ZESPÓŁ PAŁACOWY OBJĘTE REJESTREM KONSERWATORSKIM			

8. RADWANKI



Dane podstawowe

Ludność	339 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	672,4	100
• rola	528,4	78,6
• pastwiska	48,5	7,2
• lasy	13,2	1,9
• zadrzewienia	-	-
• sady	2,3	0,3
• nieużytki	12,2	1,8
• drogi	27,1	4,0
• budynki	14,2	2,1
• wody	3,7	0,5
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	19	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	5 ha	
Wypożyczenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka, przy drodze powiatowej Studzce – droga krajowa nr 11 (Strzelecki Gaj), liczba ludności wykazuje względną stabilność (w 1970 r. wynosiła 376 mieszkańców). Wieś posiada funkcję mieszkalno-usługową i rolniczą, przy czym ta ostatnia, dotyczy rolnictwa wielkoobszarowego („ADOROL”) – gospodarstwa indywidualne, zarówno pod

względem liczby, jak i struktury, plasują ją pod względem rolniczym w grupie wsi małych. Zabudowa w formie owalnicy z zielonym wnętrzem (łąki), przez które przepływa lokalny ciek wodny (rów Radwański) z ujściem w jez. Margonińskim. Należy zachować owalnicowy układ wsi, nie dopuszczając do zabudowy ulic od strony doliny. Nowe tereny dla budownictwa mieszkaniowego wyznacza się we wschodniej części wsi w rejonie boiska sportowego.

Radwanki pod względem infrastruktury technicznej posiadają obecnie wodociąg z ujęciem na terenie ośrodka gospodarczego „ADOROL”. Projekt zakłada wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków surowych do Studziec i dalej do oczyszczalni w Margoninie oraz gazu ziemnego ze stacji redukcyjnej w Studźcach.

W układzie komunikacyjnym wsi projektuje się obejście drogowe od jej strony zachodniej w ciągu drogi powiatowej (zdjęcie poniżej). Usługi obejmują 2 sklepy, szkołę samorządową, która między innymi przejęła uczniów ze szkoły w Pietronkach po jej likwidacji, remizę OSP, agencję pocztową i boisko sportowe.

Zagadnienia środowiska przyrodniczego dotyczą zagospodarowania wnętrza wsi zielenią w różnych formach z wykorzystaniem na cele rekreacji i wypoczynku poprzez wprowadzenie odpowiednich urządzeń. Należy rozważyć możliwość utworzenia stawu zasilanego wodą istniejącego rowu, co podniosło by walory krajobrazowo-przyrodnicze wsi. Chroniony winien być lokalny ekosystem obszaru przylegającego do wsi od strony północno-wschodniej (łąki, ciekawy morfologicznie teren), którego podstawowym elementem jest ciek wodny.

Radwanki posiadają obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, są to: cmentarz ewangelicko-katolicki, czynny (XIX), cmentarz ewangelicko-augsburski nieczynny oraz 16 domów o numerach: 3, 6, 7, 9, 15, 16, 32, 36, 42, 44, 45, 47, 49, 50, 54 i 60.



Radwanki – widok wlotu do wsi od Podstolic.

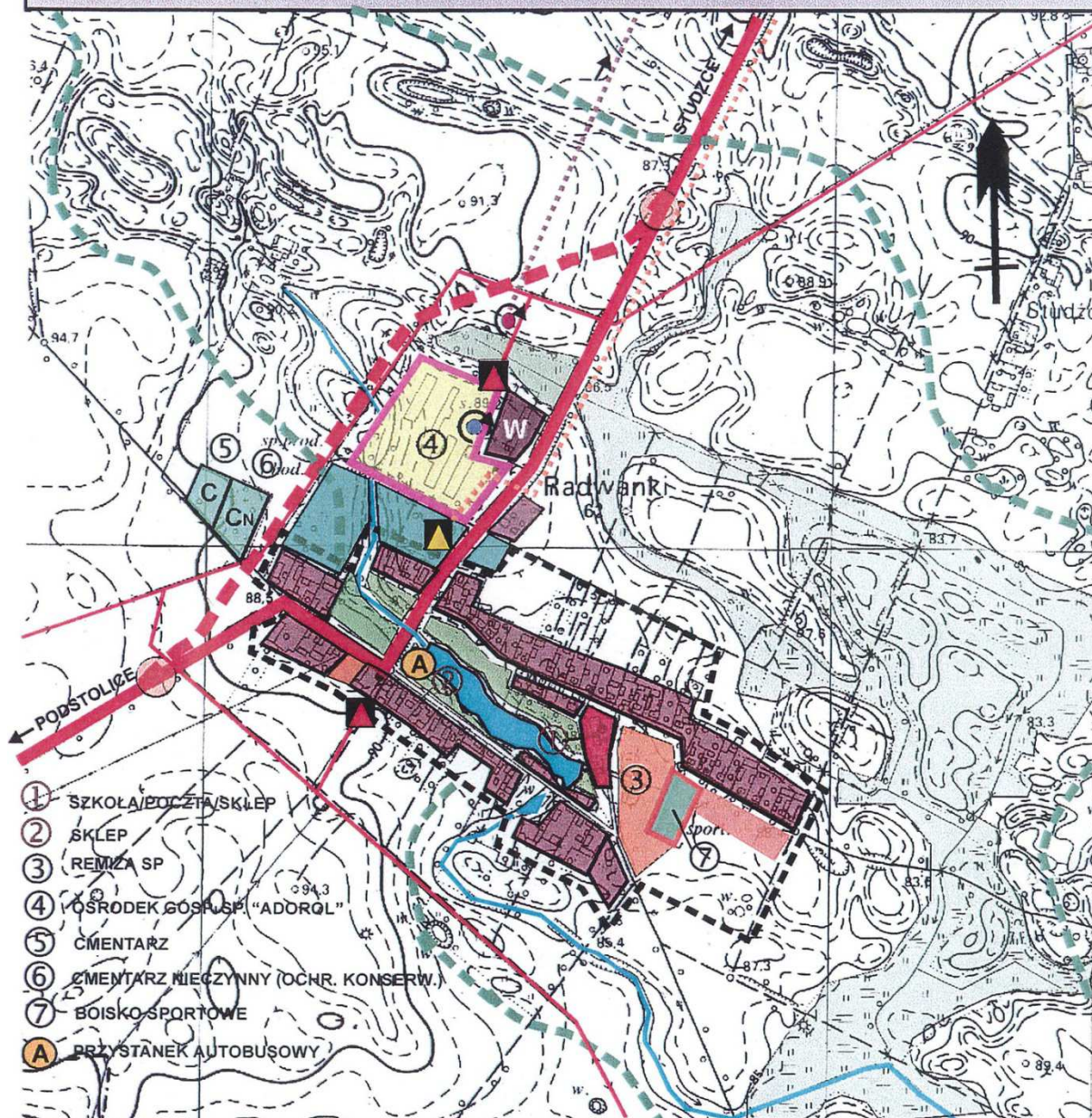
Strzałką oznaczono projektowane miejsce obejścia drogowego od zachodu (patrz rys. nr III/8).



Radwanki – widoki zielonego wnętrza ogólnej zabudowy wsi do zagospodarowania rekreacyjno-krajobrazowego z rozważaniem możliwości utworzenia stawu.

Wyklucza się zabudowę przyuliczną tego obszaru.

MIASTO I GMINA MARGONIN **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **WIEŚ RADWANKI - PREDYSPOZYCJE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

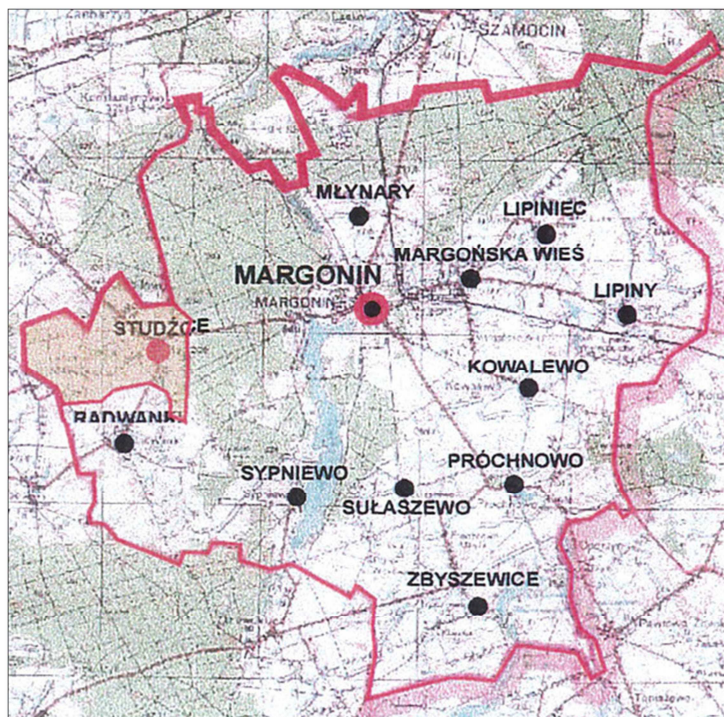


OZNACZENIA

Opracowanie : arch. Roman Dymek

	DROGA POWIATOWA STUDZCE-DROGA KRAJOWA NR 11		ZIELEŃ REKREACYJNA	III/8
	PROJ. OBEJŚCIE DROGOWE W CIĄGU DROGI POWIATOWEJ		ŁĄKI PODMOKŁE	
	USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ		PROJEKTOWANY STAW REKREACYJNY	1:10 000
	BUD. JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE ■ BUDOWNICTWO WIELORODZINNE		GRANICA OBSZARU LOK. EKOSYSTEMU	
	TERENY PROJEKTOWANEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO		PROJEKTOWANA SIEĆ GAZU ZIEMNEGO I STACJA REDUKCYJNA	
	ROLNICZY OŚRODEK GOSPODARCZY		UJĘCIA I POMPOWNIE WODY	
	CMENTARZ CZYNNY ■ CMENTARZ NIECZ.(POD OCHR.KONS.)		PROJ. KANALIZACJA SANITARNA I PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW	
			LINIE ENERGETYCZNE NAPOWIERZNE 15 kV	
			OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	

9. STUDŹCE I ADOLFOWO



Dane podstawowe

Ludność	489 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	690,5	100
• rola	584,9	84,6
• pastwiska	1,2	0,1
• lasy	37,5	5,4
• zadrzewienia	5,3	0,7
• sady	6,3	0,9
• nieużytki	4,2	0,6
• drogi	19,0	2,7
• budynki	21,7	3,0
• wody	-	-
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	15	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	11 ha	
Wypożyczenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	80%	20%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Studźce są wsią sołecką (w skład której wchodzi wieś Adolfowo), położoną przy drodze wojewódzkiej Chodzież – Wągrowiec, przy której usytuowana jest większość zabudowy mieszkaniowej. Należy ograniczyć powstawanie nowych obiektów przy tej drodze, ponieważ nałożą się na nią funkcja ulicy wiejskiej stwarzająca utrudnienia w ruchu

tranzytowym. Nowa zabudowa mieszkaniowa dotyczy wolnych plomb oraz obszaru położonego w sąsiedztwie istniejącego osiedla. Główną funkcją wsi jest rolnictwo i usługi z nim związane, i dotyczy to przede wszystkim rolnictwa wielkoobszarowego („ADOROL”) oraz przetwórstwa rolniczego.

Wieś jest dobrze wyposażona w infrastrukturę techniczną. Ścieki technologiczne z zakładu mięsnego są wpuszczane w grunt poprzez system drenażowy (sąsiedztwie wsi), natomiast ścieki komunalne zostaną odprowadzone w skojarzeniu z wsią Radwanek do oczyszczalni w Margoninie.

W układzie komunikacyjnym wsi przebudowy wymaga węzeł skrzyżowania drogi wojewódzkiej z powiatową w kierunku Radwanek. Należy dążyć do eliminacji bezpośrednich wyjazdów z poszczególnych posesji na drogę wojewódzką poprzez tworzenie wewnętrznych dróg zbiorczych⁴.

Ze spraw środowiska przyrodniczego dotyczącego ochrony stanu istniejącego i zamierzeń przewiduje się ze względu na słabą jakość gleb, dolesienia obszarów położonych po północno-wschodniej stronie ośrodka gospodarczego „ADOROL” oraz na obrzeżach kompleksu leśnego w rejonie istniejących pól drenarskich. Pilnego zagospodarowania wymagają stawy przy przechowalni produktów, które są zanieczyszczone między innymi ściekami technologicznymi, a stanowią jednocześnie malowniczy zakątek wsi.

Na terenie wsi przewiduje się rozbudowę infrastruktury elektroenergetycznej, w tym budowę linii wysokiego napięcia 110 kV.



Studźce – aleja prowadząca do osiedla mieszkaniowego od drogi wojewódzkiej.



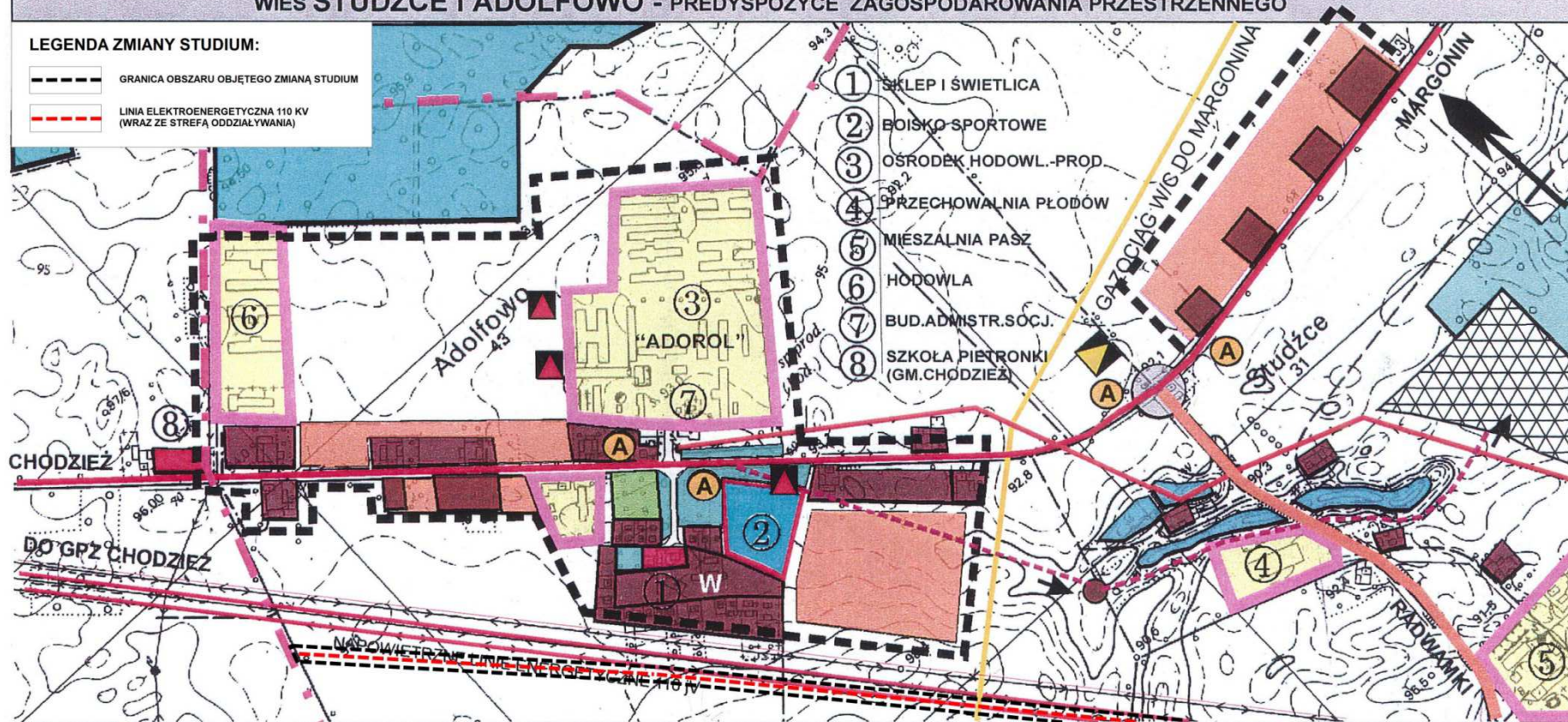
Widok wjazdu na rolniczy ośrodek gospodarczy „ADOROL” z drogi do osiedla mieszkaniowego.

⁴ W przypadku wzrostu natężenia ruchu drogowego, szczególnie ciężkiego, co jest prawdopodobne, należy zastanowić się nad wykonaniem obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej, części zurbanizowanej wsi. Istnieje możliwość jego realizacji po południowej stronie wsi, prowadzoną równoległe z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną 110kV.

MIASTO I GMINA MARGONIN **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **WIEŚ STUDŹCE I ADOLFOWO - PREDYSPOZYCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

LEGENDA ZMIANY STUDIUM:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV (WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA)

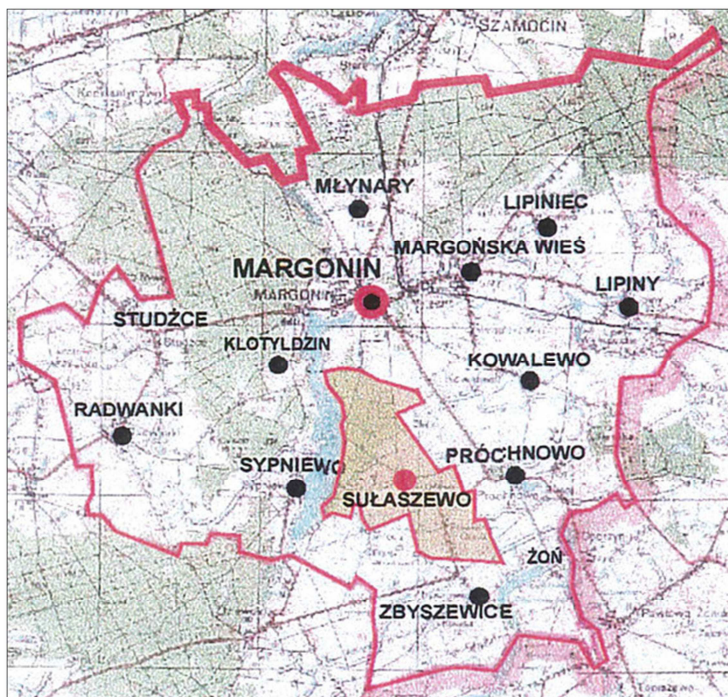


OZNACZENIA

	DROGA WOJEWÓDZKA		TERENY PROJEKTOWANEGO BUDOWNICTWA MIESZKAN.		STAWY HODOWLANE I REKREACYJNE		STACJA REDUKCYJNA GAZU I GAZOCIĄG	III/9
	DROGA POWIATOWA		ROLNICZE OŚRODKI GOSPODARCZE 'ADOROL'		TEREN DRENAŻU ŚCIEKÓW SANITARNYCH I TECHNOLOG.		OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	
	USŁUGI Z ZIELENIĄ TOW..		TERENY SPORTOWE Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ		LINIE ENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE 15kV I TRAFI		DOLESIENIA	
	W BUD. JEDNORODZINNE I ZAGR. ■ BUD. WIELORODZINNE		ZIELEŃ REKREACYJNA ■ LAS		KANALIZACJA SANITARNA I ZBIORNIK IMHOFFA		GRANICA GMINY	

Opracowanie : arch. Roman Dymek

10. SUŁASZEWO



Dane podstawowe

Ludność	165 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	757,0	100
• rola	411,1	54,3
• pastwiska	7,1	0,9
• lasy	260,1	34,3
• zadrzewienia	0,14	-
• sady	9,3	1,6
• nieużytki	3,7	0,6
• drogi	14,5	2,6
• budynki	8,0	1,4
• wody	4,9	0,8
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	23	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	18 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	-
• gaz	80%	20%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka (obejmuje m. wybudowanie Próchnowo Duże). W 1970 r. posiadała 191 mieszkańców i od tego czasu liczba ludności spadła o 14% - mimo tendencji spadkowej należy jednak przewidywać jej wzrost ze względu na rozwijający się duży zakład pracy (palarnia kawy) położony na jej terenie. Wieś posiada funkcję rolniczo-produkcyjną i można

założyć na przyszłość, że funkcja produkcyjna ze względu na liczbę zatrudnionych, będzie przeważała. Sułaszewo posiada warunki do restrukturyzacji rolnictwa indywidualnego i obejmuje częściowo obszar o dobrej jakości gruntów rolnych (patrz rys. nr 2 ogólnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy). Istniejąca zabudowa mieszkaniowa usytuowana jest po północnej stronie wsi i nowe tereny budowlane wyznaczono jako kontynuację tego kierunku z wykorzystaniem istniejących plomb. Teren przeznaczony zarówno dla zabudowy wielo, jak i jednorodzinnej. Z zakresu usług, istnieje sklep wielobranżowy. Dla istniejącego zakładu palarni kawy przewidziano po jego południowo-zachodniej stronie rezerwę terenową dla jego ewentualnej rozbudowy.

Wieś jest dobrze wyposażona w infrastrukturę techniczną, a do celów technologicznych zakładu, doprowadzono do niego gazociąg ze stacji redukcyjnej w Margoninie. Nie przewiduje się objęcie wsi grupowym systemem kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Margoninie.

Na obszarze wsi występują następujące obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej: domy drewniane z podcieniem nr 5, 6, 8, 15, 21 oraz cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, 1 poł. XIX w.

Z dziedziny środowiska przyrodniczego należy objąć ochroną lokalny ekosystem, który wytworzył się w sąsiedztwie zakładu palarni kawy, obejmujący staw i starodrzew oraz zespół łąk przy głównych ciekach wodnych. Proponuje się również, objęcie ochroną istniejące zadrzewienia przy drodze polnej prowadzącej do Sypniewa.



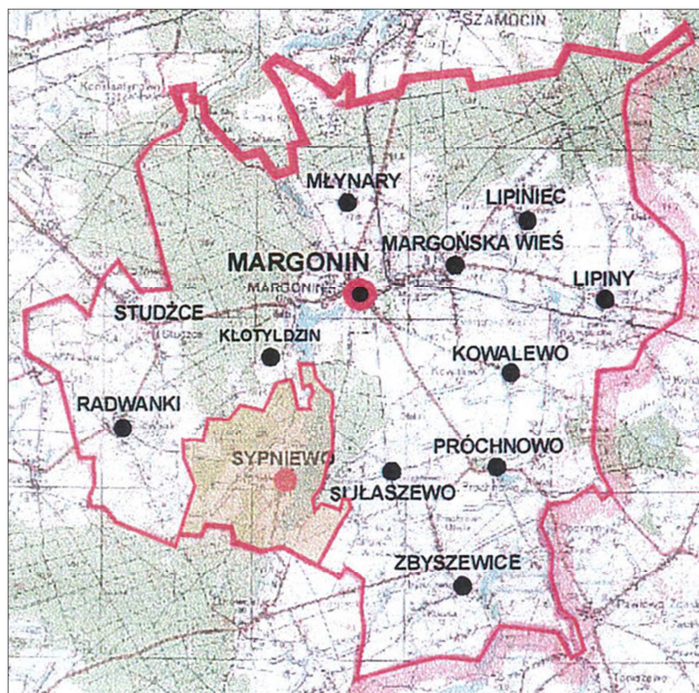
Sułaszewo – widok od południowego wschodu z drogi dojazdowej – na pierwszym planie zakład palarni kawy. Ze względu krajobrazowych, konieczność dwustronnego zadrzewienia drogi.



Sułaszewo – widok od strony północnej, po lewej zadrzewiony staw (lokalny ekosystem do zachowania)

	DROGA POWIATOWA		NAPOWIERZNE LINIE ENERGETYCZNE 15 kV ■ STACJE TRAFO 15/0,4 kV	III/10
	DROGA GMINNA UTWARDZONA		WODOCIĄG ISTN./PROJEKTOWANY I PRZEPOMPOWNIĄ WODY	
	■ LASY ■ ZADRZEWIENIA SZPALEROWE DRÓG		KANALIZACJA ISTN./PROJEKTOWANA I PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW	
	ŁĄKI		GAZOCIĄG ISTN./PROJEKTOWANY I STACJA REDUKCYJNA II STOPNIA	
	WODY OTWARTE I GŁÓWNE ROWY MELIORACYJNE		■ ISTNIEJĄCY ZAKŁAD PRODUKCYJNY ■ REZERWA TERENU DLA NOWYCH ZAKŁ.	
	TERENU PROJEKTOWANEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO		GRANICA OBSZARU LOKALNEGO EKOSYSTEMU	
	ISTN. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE ■ BUDOWNICTWO WIELORODZINNE		OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	

11. SYPNIEWO



Dane podstawowe

Ludność	106 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	923,5	100
• rola	401,9	43,6
• pastwiska	11,6	1,2
• lasy	266,1	28,9
• zadrzewienia	1,2	0,1
• sady	0,6	-
• nieużytki	19,4	2,1
• drogi	17,7	1,9
• budynki	5,8	0,6
• wody	173,7	18,8
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	20	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	20 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	100%
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka (obejmuje w. Klotyldzin) położona wzdłuż brzegu jeziora Margonińskiego. Podstawowa funkcja to rekreacja i wypoczynek obejmująca południową część jeziora z obszarami przyległymi. Istniejąca zabudowa o charakterze zwartym usytuowana wzdłuż brzegu jeziora w niewielkiej od niego odległości oraz przy brzegu

wschodnim. Nieliczna zabudowa rozproszona obejmuje siedliska rolnicze oraz zrealizowana już zabudowa domkami letniskowymi. Ważną rolę dla inwestycyjnej aktywizacji obszaru pełni już obecnie ośrodek wypoczynkowy z hotelem i gastronomią oraz stadniną koni, firmy „Ekolog”. Na terenie między drogą powiatową Margonin – Dziewoklucz, a brzegiem jeziora, należy wykluczyć realizację jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Na terenach przybrzeżnych, wszelkie działania inwestycyjne winny wynikać z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które winny być wcześniej opracowane.

Obszar o którym mowa jest szczególnie podatny na potencjalne konflikty między środowiskiem przyrodniczym, a skutkami jego intensywnego użytkowania. Szczególnej ochronie flory i fauny podlegać winna strefa przybrzeżna jeziora oraz niedopuszczenie do obudowy jego brzegów (poza strefą ochronną). Zagadnienie ochrony tych obszarów obejmuje również racjonalne dysponowanie zasobami wody i prowadzenie właściwej gospodarki rybackiej.

Obszar wyposażony będzie we wszystkie media infrastruktury technicznej, łącznie z głównym kolektorem sanitarnym biegnącym wzdłuż zachodniego brzegu jeziora. Jest to istotny czynnik zapewnienia czystości jego wód – wymagany stały monitoring w tym zakresie. Rejon jeziora Margonińskiego, obejmujący obszar wsi Sypniewo, Kłotyldzin i częściowo m. Margonina, posiada znaczną pojemność turystyczną, bo wynoszącą ok. 7500 osób⁵, aktualna antropresja wynosi 4640 osób.

Na terenie wsi przewiduje się rozbudowę infrastruktury elektroenergetycznej, w tym budowę linii wysokiego napięcia 110 kV.

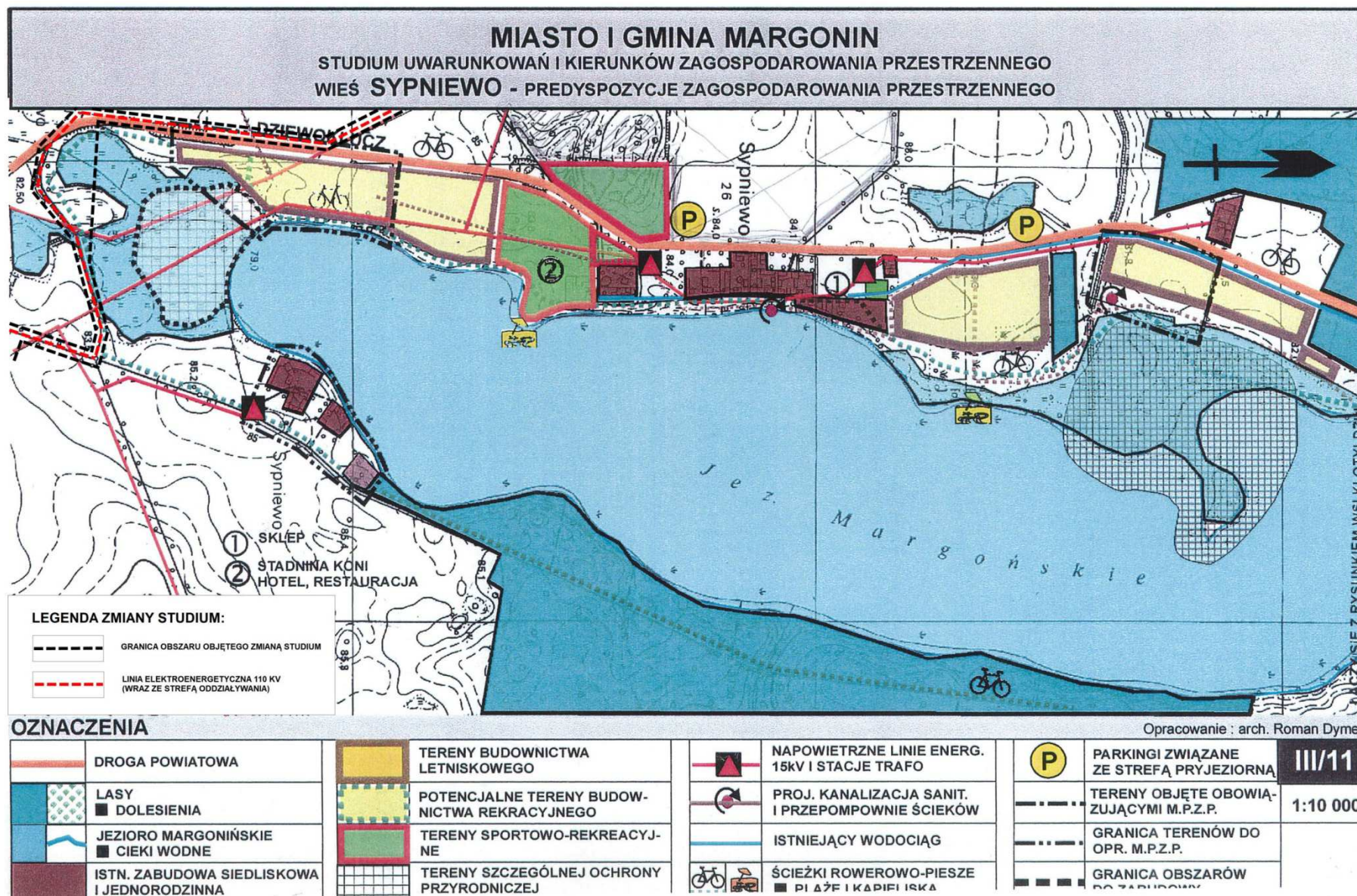


Sypniewo – widok ośrodka „Ekolog” ze wschodniego brzegu jeziora Margonińskiego

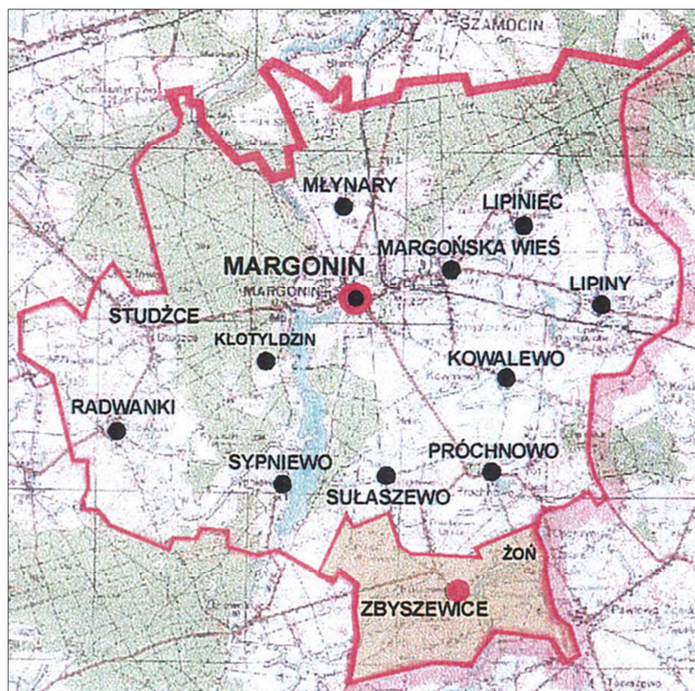


Sypniewo- widok ulicy wiejskiej wzdłuż jeziora, przykład zabudowy wąskiego pasa terenu między w/w ulicą, a brzegiem jeziora. Konieczność wyniesienia zabudowy (tymczasowej) na inny teren.

⁵ Stefan Leciejewski „Studium chłonności rekreacyjnej rejonu jeziora Margonińskiego” (1996).



12. ZBYSZEWICE



Dane podstawowe

Ludność	338 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	1186	100
• rola	907,1	76,8
• pastwiska	69,6	0,4
• lasy	5,5	0,4
• zadrzewienia	4,6	0,3
• sady	18,7	1,5
• nieużytki	14,2	1,2
• drogi	26,2	2,2
• budynki	18,7	1,5
• wody	8,4	0,7
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	50	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	18 ha	
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	-	-
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Wieś sołecka (w skład sołectwa wchodzi wsie Żoń i Klaudia) obejmująca obszary położone w sąsiedztwie jeziora Zbyszewickiego. Liczba ludności w stosunku do 1970 roku wykazuje lekką tendencję wzrostową. Wieś posiada funkcję rolniczą, która dotyczy wyłącznie rolnictwa indywidualnego, z możliwościami jego restrukturyzacji. Zabudowa wsi w formie

rozproszonej i pasmowej wzdłuż północnego brzegu jeziora. Nowe tereny dla budownictwa mieszkaniowego i siedliskowego obejmują wolne plomby w zabudowie istniejącej i dotyczą one możliwości ich zabudowy, aniżeli faktycznego zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.

W zakresie infrastruktury technicznej, wieś posiada wodociąg i planuje się pełne jej wyposażenie w sieć gazową i kanalizacji sanitarnej.

Problemem z zagadnień ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, jest tendencja „obudowy” północnego brzegu jeziora Zbyszewickiego zabudową letniskową – należy nie dopuścić do zrealizowania tego zamiaru. Tereny na ten cel proponuje się po południowej stronie jeziora.

Wieś posiada obiekty objęte ochroną konserwatorską i są to drewniane domy, tzw. Poniatówki, nr: 10, 14, 15, 16 (mur.), 17, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27 i 30. Na terenie wsi Żoń obiekty objęte rejestrem konserwatorskim: kościół par. p.w. św. Marcina, cmentarz kat. czynny, cmentarz kat., przykościelny, grodzisko stożkowe – stan. 1 i objęte ochroną konserwatorską: plebania, dom nr 7 (szach.) i zagrody nr 8 i 9.



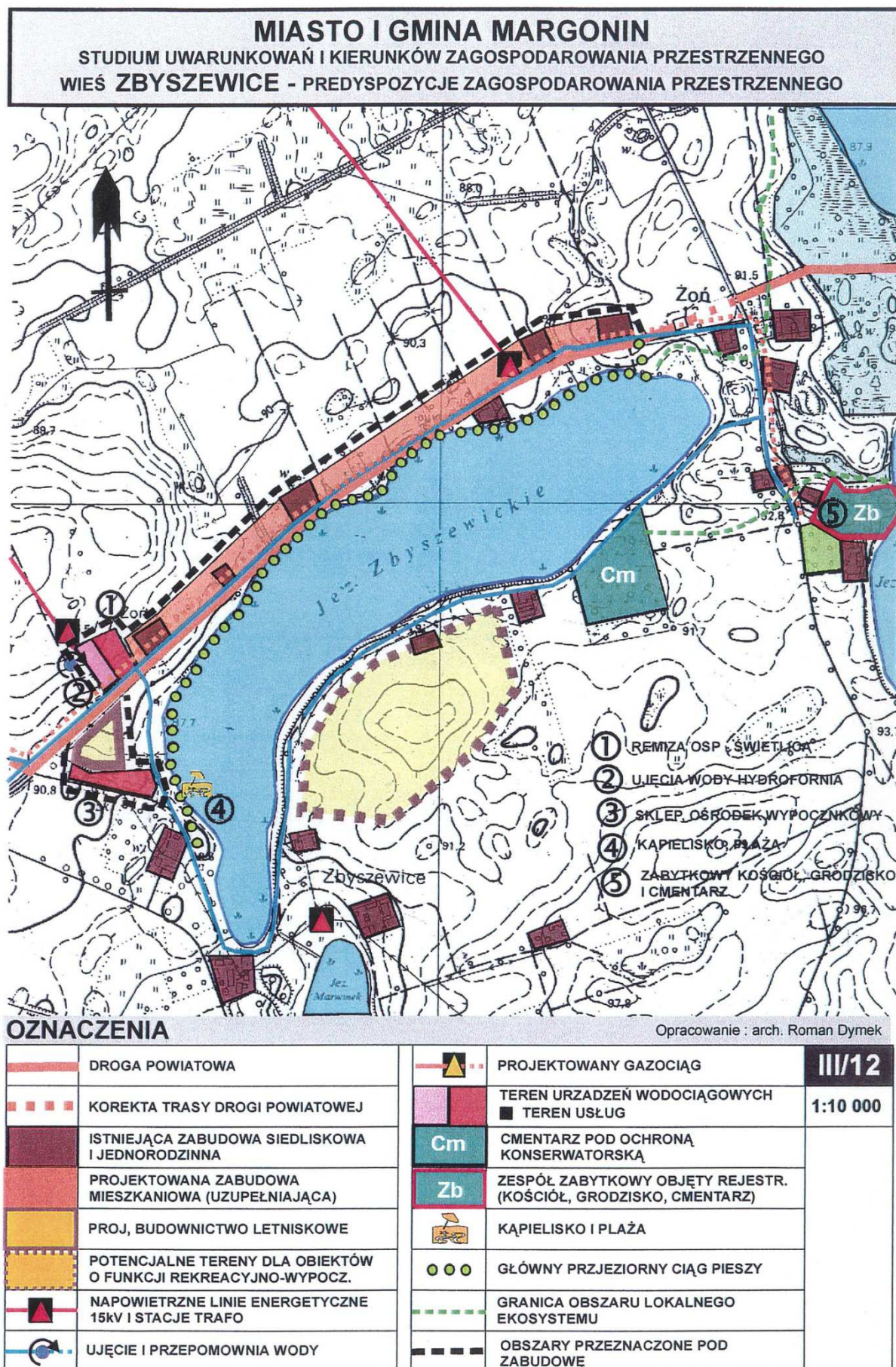
Jezioro Zbyszewickie – widok zachodniego brzegu z kąpieliskiem.



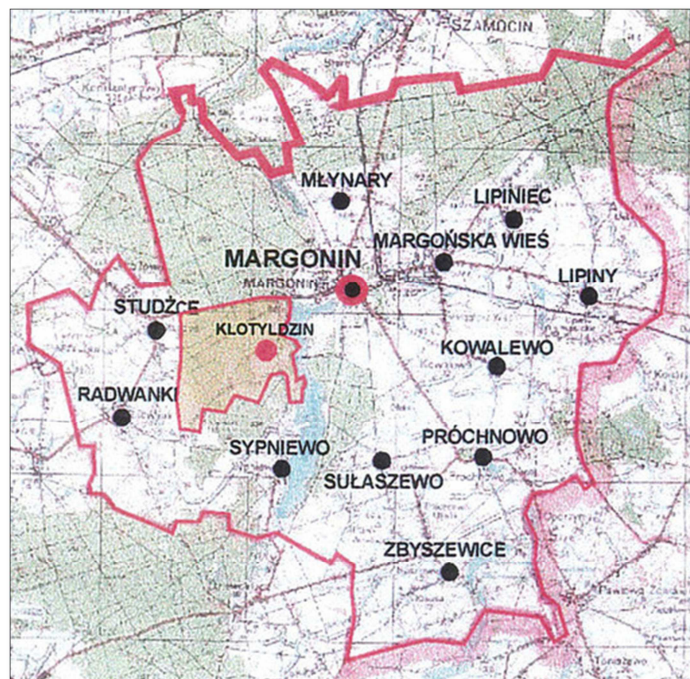
Widok północnego brzegu jeziora Zbyszewickiego z drogi Żoń – Zbyszewice. Na pierwszym planie tymczasowa zabudowa kontenerowa usytuowana bezpośrednio przy brzegu (domki letniskowe?).



Żoń – widok zabytkowego kościoła parafialnego p.w. św. Marcina, szachulcowy, XVII/IX/XX.



13. KLOTYLDZIN



Dane podstawowe

Ludność	49 osób	
Powierzchnia ogółem	ha	%
	632,3	100
• rola	210,3	33,3%
• pastwiska	4,7	0,7%
• lasy	378,5	59,9%
• zadrzewienia	1,6	0,3%
• sady	1,4	0,2%
• nieużytki	0,5	0,1%
• drogi	12,1	1,9%
• budynki	2,5	0,4%
• wody	1,8	0,3%
Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	bd.	
Średnia wielkość gospodarstwa rolnego	bd.	
Wypożyczenie w infrastrukturę techniczną	istniejąca	projektowana
• wodociąg	100%	-
• kanalizacja sanitarna	60%	40%
• gaz	-	100%

Źródło: dane UMiG w Margoninie, stan na grudzień 1999 r.

Kierunki zagospodarowania

Klotyldzin jest wsią przynależącą do sołectwa Sypniewo i obszarowo obejmuje północną część jeziora Margonińskiego, sąsiadującą z miastem Margonin. Północna część jeziora Margonińskiego i przyległe do niej obszary, stanowią strefę najbardziej intensywnego

użytkowania wypoczynkowo-rekreacyjnego już obecnie, co będzie się nasilało również w przyszłości w miarę dalszego zagospodarowania inwestycyjnego.

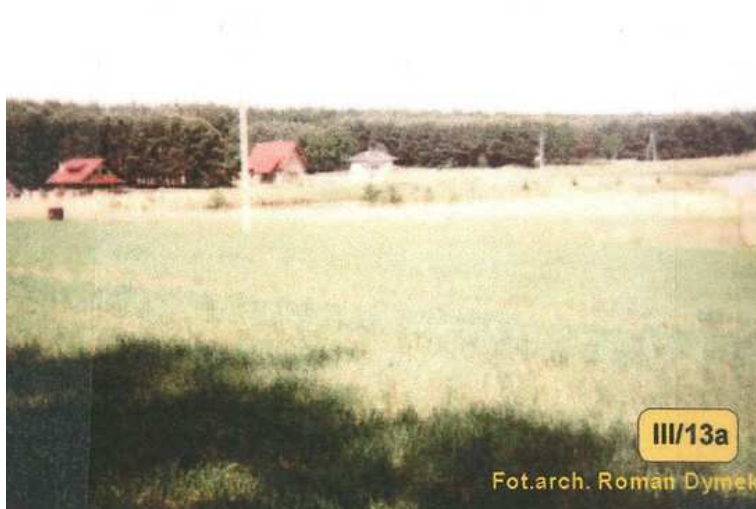
W studium hipotetycznie wydzielono następujące podstrefy funkcjonalne:

- intensywnego użytkowania zachodniego brzegu jeziora margonińskiego (jego północnej części), pod kątem rekreacji i sportu;
- budownictwa letniskowego na indywidualnych działkach;
- intensywnej penetracji wschodniej części kompleksu leśnego w strefie przyjeziornej.

Na terenie Klotyldzina znajduje się ważny kompleks sportowy (m.in. boisko do piłki nożnej), przewidziany do rozbudowy o urządzenia lekkoatletyczne i do gier małych. Modernizacji wymaga droga powiatowa Margonin – Dziewoklucz z uwzględnieniem normatywnych gabarytów oraz budowy parkingów po jej zachodniej stronie, związanych z obsługą strefy przybrzeżnej jeziora. Obszar wymaga szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego. Wyklucza się realizację jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na obszarze między w/w drogą powiatową, a brzegiem jeziora. W realizacji jest główny kolektor sanitarny biegnący wzdłuż jeziora od Sypniewa do miejskiej oczyszczalni ścieków.



Klotyldzin – widok na północną część jeziora Margonińskiego z plaży zespołu domków letniskowych b. „ADOROL-u” (a – stadnina koni, b – hotel).



Klotyldzin – widok od wschodu na zabudowę letniskową (tzw. Rutki w realizacji)

