

Uchwała Nr IX/96/03
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 21 listopada 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Poznańskiej, Parkowej, Polnej, Armii Poznań i Podgórnej w Witkowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 zmiana: Dz. U. z 1997r. Nr 141, poz. 943, Dz. U. z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, Dz. U. z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, Dz. U. z 2001r. Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, Nr 5, poz. 42, Dz. U. z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 25, poz. 253) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Witkowie uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Poznańskiej, Parkowej, Polnej, Armii Poznań i Podgórnej w Witkowie.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje fragment śródmieścia miasta Witkowa.

2. Granicę obszaru opracowania planu, o łącznej powierzchni ok. 5,0 ha, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na podkładzie mapowym sytuacyjno-wysokościowym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Cele wynikające z unormowań zawartych w planie są następujące:

- 1) określenie rodzajów funkcji możliwych do realizacji na danym terenie, w związku z potrzebą restrukturyzacji przedmiotowego terenu,
- 2) określenie uwarunkowań tych realizacji.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na planie symbolem UM,
- 4) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na planie symbolem ZI,
- 5) tereny ulic i urządzeń obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: KG, KZ i KD,
- 6) teren przejścia pieszego oznaczony na planie symbolem KP,
- 7) tereny wyznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem początkowym X.

2. Uwarunkowania zabudowy wymienionych terenów i ustalenia w zakresie infrastruktury podano w rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica uchwalenia planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) linie podziału wewnętrznego

- 4) linie zabudowy, stanowiące minimalne lub obowiązujące odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni względnie linii regulacyjnych ulic,
- 5) osie ulic,
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej,
- 8) oznaczenia funkcji terenu zgodnie z § 4 ust. 1 uchwały i rysunkiem planu.

§ 6

1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Witkowie,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 pt.: "miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Poznańskiej, Parkowej, Polnej, Armii Poznań i Podgórczej w Witkowie", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które je uzupełniają względnie je obsługują i które mogą być dopuszczone pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i ustaleń planu,
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym,
- 7) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 7

Dotychczasowe użytkowanie wynikające ze stanu istniejącego, do czasu realizacji funkcji właściwej określonej w planie jest tymczasowo dopuszczalne.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 8

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **M**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa śródmiejska o niskiej intensywności,
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu:
 - zabudowa usługowo-handlowa (w tym istniejące sklepy) nie należąca do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz nie powinna generować zwiększonego ruchu samochodowego,
 - nieuciążliwe punkty i pracownie usług rzemieślniczych,
 - usługi lokalizowane w mieszkaniach np.: poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp.,
 - obiekty garażowe
 - 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejąca zabudowa może być remontowana, przebudowywana lub adaptowana pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu określonego w pkt. 1,
 - b) nowa zabudowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów istniejących winna być dostosowana do otoczenia i tworzyć zwartą zabudowę śródmiejską; wysokość obiektów 2,5 kondygnacje w tym poddasze użytkowe z dachem o kącie nachylenia w granicach 45° z frontonem nawiązującym do zabudowy śródmiejskiej; możliwość podpiwniczenia obiektów uzależniona jest od wykonania badań szczegółowych warunków gruntowo - wodnych lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,2 m ponad istniejący poziom terenu; dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, obiektów leżących w strefie ochrony konserwatorskiej lub obiektów przyległych do nich, wszelkie prace wymagają akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - c) prace ziemne przy nowej inwestycji, w przypadku wystąpienia obiektu archeologicznego, winny być uzgodnione z Konserwatorem ds. archeologicznych,

- d) dla każdego mieszkania wydzielić co najmniej 1,5 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na placu postoju lub podziemnych garażach,
- e) zabudowa usługowa winna być sytuowana w parterach budynków,
- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu wielkości 30% powierzchni zabudowy działki,
- g) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 50%,
- h) realizacja obiektów winna odbywać się zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- i) użytkowanie budynków i terenu niezgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym uznaje się jako przeznaczenie tymczasowe; należy dążyć do zmiany sposobu użytkowania zgodny z wymienionym w pkt 1 i 2 oraz przepisami szczególnymi,
- j) dopuszcza się podział własnościowy terenu, a także scalania działek sąsiednich pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie powiązań z komunikacją zewnętrzną.

2. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **UM**, ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa (obiekty usługowo-handlowe, gastronomia, banki, instytucje ubezpieczeniowe itp.),
- 2) dopuszczalne przeznaczenie :
 - zabudowa mieszkaniowa,
 - obiekty i urządzenia służące bezpośrednio obsłudze całego zespołu,
 - zabudowa usługowa z wykluczeniem należących do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska np.: stacja paliw itp.,
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) nowa zabudowa winna być dostosowana do otoczenia i zharmonizowana z krajobrazem; wysokość obiektów 1-2 kondygnacji;
 - b) budynki mieszkalne 2 kondygnacyjne z dachem płaskim lub dachem stromym o kącie nachylenia w granicach 45° z zaakcentowanym frontonem jak w zabudowie śródmiejskiej; możliwość podpiwniczenia obiektów uzależniona

- jest od wykonania badań szczegółowych warunków gruntowo - wodnych lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,2 m ponad istniejący poziom terenu,
- c) funkcje mieszkalne dopuszczone zgodnie z pkt. 2 mogą być łączone z funkcją usługową w jednej kubaturze względnie dobudowane do budynku usługowego lub w odrębnym budynku, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) nowa zabudowa może być lokalizowana w taki sposób, aby oddziaływania poszczególnych funkcji nie wykluczały się wzajemnie,
 - e) miejsca parkingowe na placu postoju lub w podziemnych garażach, proporcjonalnie do prowadzonej działalności,
 - f) dopuszcza się podziały wewnętrzne inne niż na rysunku planu, a także scalenia działek sąsiednich pod warunkiem nie naruszania praw osób trzecich oraz określonych w planie zasad powiązania z komunikacją zewnętrzną,
 - g) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 50%,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wielkości 30% powierzchni zabudowy działki,
 - i) w obszarze tym obowiązują ustalenia jak w ust. 1 pkt 3 lit. h, i oraz j.

3. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu :

- usługi centrotwórcze obszaru w zakresie handlu (w tym obiekty handlowe poniżej 1000 m² pow. sprzedażowej), gastronomii, nieuciążliwe punkty i pracownie usług rzemieślniczych,
- administracja gospodarcza (banki, instytucje ubezpieczeniowe i inne),
- plac handlowy (handel owocowo - warzywny, spożywczy, handel obwoźny itp.),
- zaplecze gospodarczo - techniczne w tym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze całego zespołu administracji i usług,
- zabudowa usługowa z wykluczeniem należących do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska np.: stacja paliw itp.,

2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - nieuciążliwa działalność usługowa i wytwórcza oraz obiekty jej obsługi,

3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy :

- a) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie lub rozbudowie, względnie rozbiórce pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt 1 przeznaczenia terenu,
 - b) nowa zabudowa winna być gabarytowo dostosowana do otoczenia; obiekty realizować jako 1 lub 2 kondygnacyjne, zharmonizowane z otoczeniem; forma architektoniczna może stanowić dominantę przestrzenną na tym terenie,
 - c) użytkowanie budynków i terenu niezgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym uznaje się jako przeznaczenie tymczasowe; należy dążyć do zmiany sposobu użytkowania zgodnie z wymienionym w pkt 1 i 2 oraz przepisami szczególnymi,
 - d) miejsca parkingowe na placu postoju lub w podziemnych garażach, proporcjonalnie do prowadzonej działalności,
 - e) ustala się powierzchnię biologicznie czynną wielkości 30% powierzchni zabudowy działki,
 - f) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinien przekraczać 50%,
 - g) uciążliwości powstałe w wyniku prowadzonej usługi muszą zamknąć się w granicach własnej działki,
 - h) w obszarze tym obowiązują ustalenia jak w ust. 1 pkt 3 lit. h, i oraz j,
4. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzona zieleń niska i wysoka,
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren stanowi zieleń niedostępna, kształtowana odpowiednio nasadzeniami drzew i krzewów liściastych i iglastych, stanowiąca granicę pomiędzy różnymi formami użytkowania,
 - b) teren ten stanowi część składową działek o przeznaczeniu określonym na rysunku planu symbolem U i UM.

5. Uwarunkowania w zakresie komunikacji:

A. Komunikacja zewnętrzna.

Plan wpisany jest w istniejący i projektowany układ komunikacji zewnętrznej, który stanowią:

- 1) od strony wschodniej obszar planu styczny jest do istniejącej ul. Poznańskiej (będącej poza granicami opracowania), o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczonej na planie symbolem **KG**,
 - a) ulica szerokości 17,0 - 20,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o szerokości jezdni ok. 8,0 m i chodnikach obustronnych szerokości min. 2,0 m,
 - b) dostępność do ulicy poprzez skrzyżowania z możliwością wjazdów i wyjazdów poprzez istniejące zjazdy bramowe oraz dopuszczalność w szczególnie uzasadnionych przypadkach zjazdów nie istniejących,
- 2) od strony południowej - istniejąca ul. Podgórna (będąca poza granicami opracowania), o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na planie symbolem **KZ**,
 - a) ulica szerokości 17,0 - 20,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa, o szerokości jezdni 7,0 m i obustronnych chodnikach szerokości min 2,0 m,
 - b) dostępność do ulicy poprzez skrzyżowania z dopuszczeniem wjazdów bramowych,
- 3) od strony zachodniej - istniejąca ul. Armii Poznań ((będącej poza granicami opracowania), o funkcji ulicy lokalnej, oznaczona na planie symbolem **KZ**,
 - a) plan rezerwuje pas szerokości 25,0 m, ulica jednojezdniowa, o szerokości jezdni ok. 10,0 m i chodnikach obustronnych szerokości min. 2,0 m,
 - b) dostępność do ulicy poprzez skrzyżowania, dopuszcza się wjazdy bramowe,

B. Komunikacja wewnętrzna.

Dla obsługi komunikacji wewnętrznej i jej powiązania z komunikacją zewnętrzną plan wyznacza następujące ulice:

- 1) ul. Polna o symbolu na rysunku planu **KD**, stanowiąca ulicę lokalną szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jednojezdniową, o szerokości jezdni 6,0 m i chodnikach dwustronnych szerokości min 1,5 m,
- 2) ul. Parkowa o symbolu na rysunku planu **KD**, stanowiąca ulicę dojazdową w pasie o szerokości 9,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniową o szerokości jezdni 5,0 m i chodnikach obustronnych szerokości min. 2,0 m,
- 3) teren przejścia pieszego o symbolu na rysunku planu **KP**, o szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających; przejście należy utwardzić oraz obsadzić pasem zieleni wzdłuż ogrodzenia stycznego do działki sąsiedniej od strony północnej.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez sieć rozdzielczą, podłączoną do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, w pasie ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 2) kanalizację sanitarną należy realizować poprzez sieć rozdzielczą zgodnie z projektem sieci kanalizacyjnej tej części miasta, w pasie ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 3) kanalizację deszczową realizować zgodnie z jej projektem dla tej części miasta, w pasie ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) zaopatrzenie w gaz należy realizować poprzez sieć rozdzielczą, w pasie ulicy wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, zgodnie z projektem gazyfikacji tej części miasta,
 - 5) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) pobór energii elektrycznej z istniejących sieci oraz istniejących poza obszarem opracowania transformatorów, na warunkach podanych każdorazowo przez aktualnego dysponenta energii i sieci; brakujące stacje transformatorowe należy lokalizować na granicach własnościowych działek dla pojedynczych odbiorców lub zespołu jako obiekty jednokondygnacyjne lub jako stacje transformatorowe słupowe,
 - b) projektuje się linie energetyczne w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, prowadzone poprzez złącze pomiarowo-kablowe zintegrowane lub pojedyncze.
 - 6) w sytuacjach wyjątkowych niemożności prowadzenia liniowej infrastruktury technicznej w pasie technicznym ulic, prowadzenie jej poza nimi nie jest odstępstwem od planu,
 - 7) należy zachować odległości od istniejącego uzbrojenia zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Na cele nierolnicze tereny objęte niniejszym planem zostały przeznaczone we wcześniejszych opracowaniach obejmujących całe miasto Witkowo.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§ 9

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25% dla terenów nie stanowiących własności Miasta Witkowa.

§ 10

Traci moc uchwała Nr 78/XI/91 Rady Gminy i Miasta w Witkowie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Konińskiego nr 6, poz. 54 z 1991r. w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witkowo, w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 11

Niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Witkowa, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVI/198/97 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22.11.1997r.

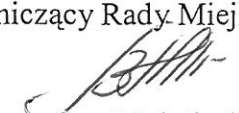
§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta w Witkowie.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Bogusław Mołodecki

Uzasadnienie

do uchwały Nr IX/86/03 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 listopada 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Poznańskiej, Parkowej, Polnej, Armii Poznań i Podgórnej w Witkowie.

Opracowanie niniejszego planu stanowi wykonanie uchwały Nr XXXII/330/02 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 kwietnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Poznańskiej, Parkowej, Polnej, Armii Poznań i Podgórnej w Witkowie.

Plan ten jest uszczegółowieniem dotychczasowej funkcji terenu wynikającej ze stanu faktycznego i zapisu miejscowego planu ogólnego miasta Witkowa zatwierdzonego uchwałą Nr 78/XI/91 Rady Gminy i Miasta w Witkowie z dnia 27 czerwca 1991r. (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 6, poz. 54 z 1991r.).

BURMISTRZ

mgr inż. Krzysztof Szkuclarek



Przewodniczący
Rady Miejskiej

Bogusław Motodecki

Załącznik graficzny

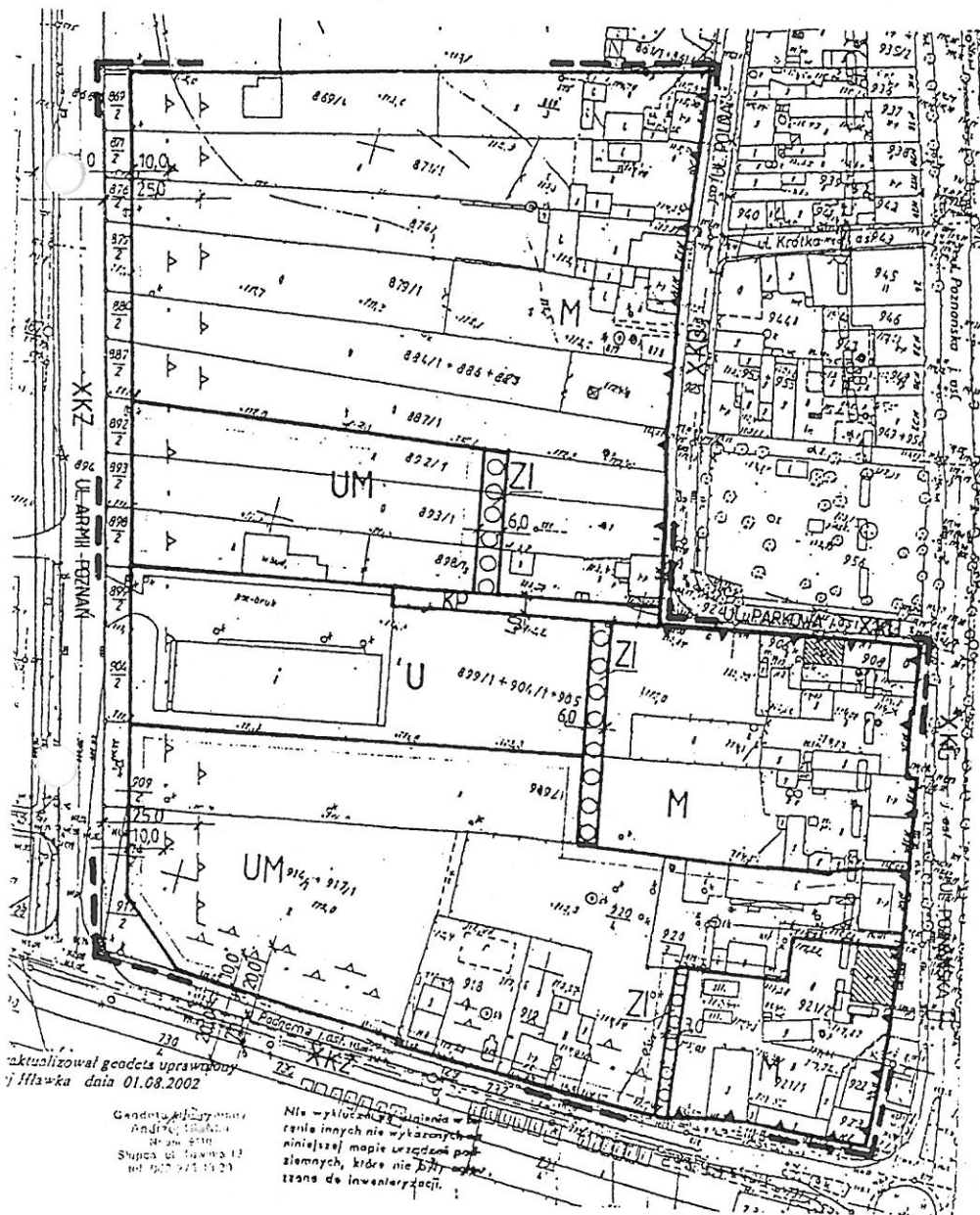
do Uchwały Nr IX/ 86 /03

Rady Miejskiej w Witkowie

z dnia 21 listopada 2003r.

Witkowo – kopia mapy zasadniczej w skali 1: 1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW, POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ULIC: POZNAŃSKIEJ, PARKOWEJ, POLNEJ, ARMII POZNAŃ I PODGÓRNEJ W WITKOWIE. skala 1:1000



- GRANICA UCHWALENIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- △ MINIMALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKALNEJ
- △ MINIMALNA LINIA ZABUDOWY NIEMIESZKALNEJ
- △ OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- OŚ ULICY
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ŚRÓDMIJSKIEJ
- U TERENY USZŁUG
- UM TERENY ZABUDOWY USZŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- KZ ULICA ZBIORCZA
- KD ULICA DOJAZDOWA
- KP PRZEJŚCIE PIESZE
- KG ULICA GŁÓWNA
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- X TERENY DO REALIZACJI CEŁÓW PUBLICZNYCH

PLAN OPRACOWANO NA PODSTAWIE
UCHWAŁY NR XXXII/330/2002
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE Z DN. 26.04.02R.

GŁÓWNY PROJEKTANT:	AUTORZY:
mgr inż. M. Suchecka	mgr inż. H. Karmolińska-Skótkowska
Upr. Nr 1527	inż. P. Wiśniewski
	mgr K. Bogdański
	red. arch. M. Perdek

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Bogusław Mołodecki