

**Uchwała Nr XVII/151/04
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 26 listopada 2004r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych od 14/2 do 14/5 w Strzyżewie Witkowskim.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych od 14/2 do 14/5 w Strzyżewie Witkowskim, zwany dalej miejscowym planem.
2. Miejscowy plan, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje na obszarze o łącznej powierzchni 3,33 ha.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 oraz rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, linię, która wraz z linią rozgraniczającą ulicy wyznacza obszar, w którym zakazuje się lokalizowania budynków, natomiast dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkowania pojazdów, ścieżek rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że krawędź zewnętrzna frontowej ściany budynku, zgodnego z podstawową funkcją terenu, musi się znaleźć dokładnie na tej linii, natomiast w obszarze pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkowania pojazdów, ścieżek rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dział II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny** **o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 4.

1. Tereny oznaczone symbolami od **1.M** do **4.M** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2) przynależne budynkom mieszkalnym budynki gospodarczo-garażowe o liczbie miejsc garażowania samochodów osobowych i dostawczych nie większej niż dwa;
 - 3) obiekty małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się garażowania samochodów dostawczych o nośności większej niż 3,5 tony.
4. W budynkach można wydzielać pomieszczenia przeznaczone na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku.
5. Dopuszcza się lokalizowanie w pasie terenów pomiędzy oznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej związanej z uzbrojeniem technicznym terenów objętych niniejszym planem i terenów sąsiednich.
6. Ustala się możliwość modernizacji i przebudowy światłowodu usytuowanego na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1.M** i **2.M** oraz na terenach drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **5.KDw**.

§ 5.

Przeznacza się tereny oznaczone symbolami **5.KDw** do **7.KDw** na cele budowy wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m.

§ 6.

1. Usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone zostało w części graficznej.
2. Dla celów opracowań geodezyjnych przebieg linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 1, należy odczytać z części graficznej poprzez zwymiarowanie osi linii w stosunku do punktów i granic tworzących mapę zasadniczą, na której miejscowy plan jest sporządzony.

Rozdział 2 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7.

Budynki lokalizowane na działkach powinny:

- 1/ mieć wzajemnie zharmonizowaną geometrię dachów, formę i wystrój elewacji;
- 2/ być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem i sąsiadującą zabudową;
- 3/ zawierać elementy architektury regionalnej;

4/ posiadać pokrycie dachu wykonane z materiałów ceramicznych lub innych o podobnej estetyce.

§ 8.

Budynki należy sytuować:

1/ mieszkalne – w zabudowie wolnostojącej;

2/ gospodarczo-garażowe – w zabudowie bliźniaczej w granicach działek lub w zabudowie wolnostojącej.

§ 9.

Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych i nietrwałych jednak wyłącznie takich, które są niezbędne przy budowie budynków i budowli zgodnych z przeznaczeniem terenu i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10.

Wymagane jest odpowiednio wczesne przygotowanie infrastruktury pozwalającej na nieszkodliwe dla środowiska gruntowo-wodnego i odpowiadające współczesnej technice odprowadzanie ścieków oraz usuwanie odpadów.

§ 11.

Ścieki deszczowe z dachów budynków należy odprowadzać do gruntu.

§ 12.

Zakazuje się wprowadzania na działkach nawierzchni nieprzepuszczalnych.

§ 13.

Po utwardzeniu nawierzchni dróg, wodę deszczową z dróg należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

§ 14.

Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 15.

Na działkach należy pozostawić istniejący drzewostan w zakresie nie kolidującym z planowaną zabudową.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16.

1. Ochroną objęte są, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych zewidencjonowane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stanowiska archeologiczne występujące na terenach objętych miejscowym planem.

2. W związku z położeniem terenów w strefie występowania stanowisk archeologicznych prace ziemne prowadzone na działkach należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach objętych planem nie występują inne dobra dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17.

Formę reklam i szyldów związanych z działalnością usługową, prowadzoną na danej działce, należy dostosować do charakteru otaczającego krajobrazu.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 18.

1. Obowiązują:

1/ ściśle obowiązujące linie zabudowy, usytuowane w odległości:

a/ od krawędzi jezdni drogi powiatowej – 30 m;

b/ od linii rozgraniczających dróg dojazdowych wewnętrznych **5.KDw** do **7.KDw** – 6 m;

2/ nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej wewnętrznej **5.KDw**.

2. Usytuowanie linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 określa część graficzna.

§ 19.

W zakresie parkowania samochodów ustala się:

1) konieczność zapewnienia pełnej i wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyłącznie w granicach działki inwestora, w ilości nie mniejszej niż:

a) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,

b) 3 stanowiska na każde 50 m² pow. sprzedaży obiektów handlowych,

c) 2 stanowiska na każdym dom mieszkalny;

2) dla każdego z obiektów wymóg sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z wymienionych w pkt 1 warunków.

§ 20.

Na cele lokalizowania budynków można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 21.

Na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 22.

Wysokość budynków nie może być większa niż 10 m.

§ 23.

Obowiązuje następująca geometria dachów budynków:

- 1/ dachy strome dwuspadowe o połaciach zbiegających się w kalenicy,
- 2/ nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 24.

Na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 25.

1. Zakazuje się podziału terenów na działki:
 - 1) o powierzchni mniejszej niż 1000 m²;
 - 2) o szerokości frontu działki mniejszej niż 20 m;
 - 3) o długości boku działki mniejszej niż 40 m.
2. Dopuszcza się odstępstwa od podanych w ust. 1 wartości w wysokości 10%.

§ 26.

Na terenach objętych miejscowym planem nie zachodzi potrzeba dokonywania scaleń według procedury wynikającej z przepisów odrębnych (ustawa o gospodarce nieruchomościami), ani scaleń wynikających z warunków przestrzennych.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27.

Na terenie objętym miejscowym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z wyjątkiem ograniczeń wynikających z usytuowania na terenach zabudowy mieszkaniowej **1.M** i **2.M** oraz drogi wewnętrznej **5.KDw** kabli światłowodowych i związaną z ich usytuowaniem potrzeba dokonywania modernizacji i przebudowy.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28.

1. Lokalizacje podstawowych elementów infrastruktury transportowej z ich zalecaną geometrią i rozmieszczeniem określa część graficzna miejscowego planu.
2. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic można sytuować wyłącznie urządzenia służące komunikacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu terenów objętych miejscowym planem, zieleń przyuliczną.
3. Ulica wewnętrzna oznaczona symbolem **5.KDw** zostaje włączona w drogę powiatową, oznaczoną symbolem **KDP**, znajdującą się poza granicami opracowania miejscowego planu.

§ 29.

1. Ustala się wyposażenie terenów objętych miejscowym planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowe, telekomunikacyjne i elektroenergetyczne.
2. Sieci, o których mowa w ust. 1 będą realizowane na podstawie branżowych projektów budowlanych.
3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne; dopuszcza się wyłącznie prowadzenie napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, zasilających stacje transformatorowe.
4. Podłączenie do sieci, o których mowa w ust. 1, nastąpi na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

§ 30.

1. Zaopatrzenie obiektów w wodę nastąpi z lokalnej sieci wodociągowej.
2. W zakresie wyposażenia terenów w wodę w sytuacjach awaryjnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 31.

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych następować będzie do planowanej sieci kanalizacyjnej.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej, ścieki sanitarne mogą być gromadzone w szczelnych zbiornikach na ścieki, z których będą okresowo wywożone do punktów zlewczych na kolektorach sanitarnych.

§ 32.

1. Wody opadowe z dróg dojazdowych wewnętrznych zostaną odprowadzone do lokalnego systemu odwadniającego drogi gminne lub poprzez rozwiązania indywidualne.
2. Do czasu wybudowania gminnego systemu odwadniającego dla dróg ścieki deszczowe z dróg wewnętrznych należy zagospodarować indywidualnie, a do czasu rozwiązania sposobu odprowadzania ścieków deszczowych, dróg nie należy utwardzać.

§ 33.

Zaopatrzenie terenów w gaz nastąpi z sieci gazowej po jej rozbudowie.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania,
urządzania i użytkowania terenów

§ 34.

1. Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu objętego miejscowym planem.
2. Do czasu zagospodarowania docelowego, teren pozostawać będzie w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 12
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,
o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 35.

Dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach opracowania miejscowego planu określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1/ dla terenów zabudowy mieszkaniowej **MN** – 25%,
- 2/ dla terenów dróg dojazdowych wewnętrznych **KDw** – 0%.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 36.

Tereny objęte planem, jako grunty V, VI klasy oraz łąki (grunty klasy IV o powierzchni mniejszej niż 1,0 ha), nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

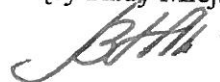
§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



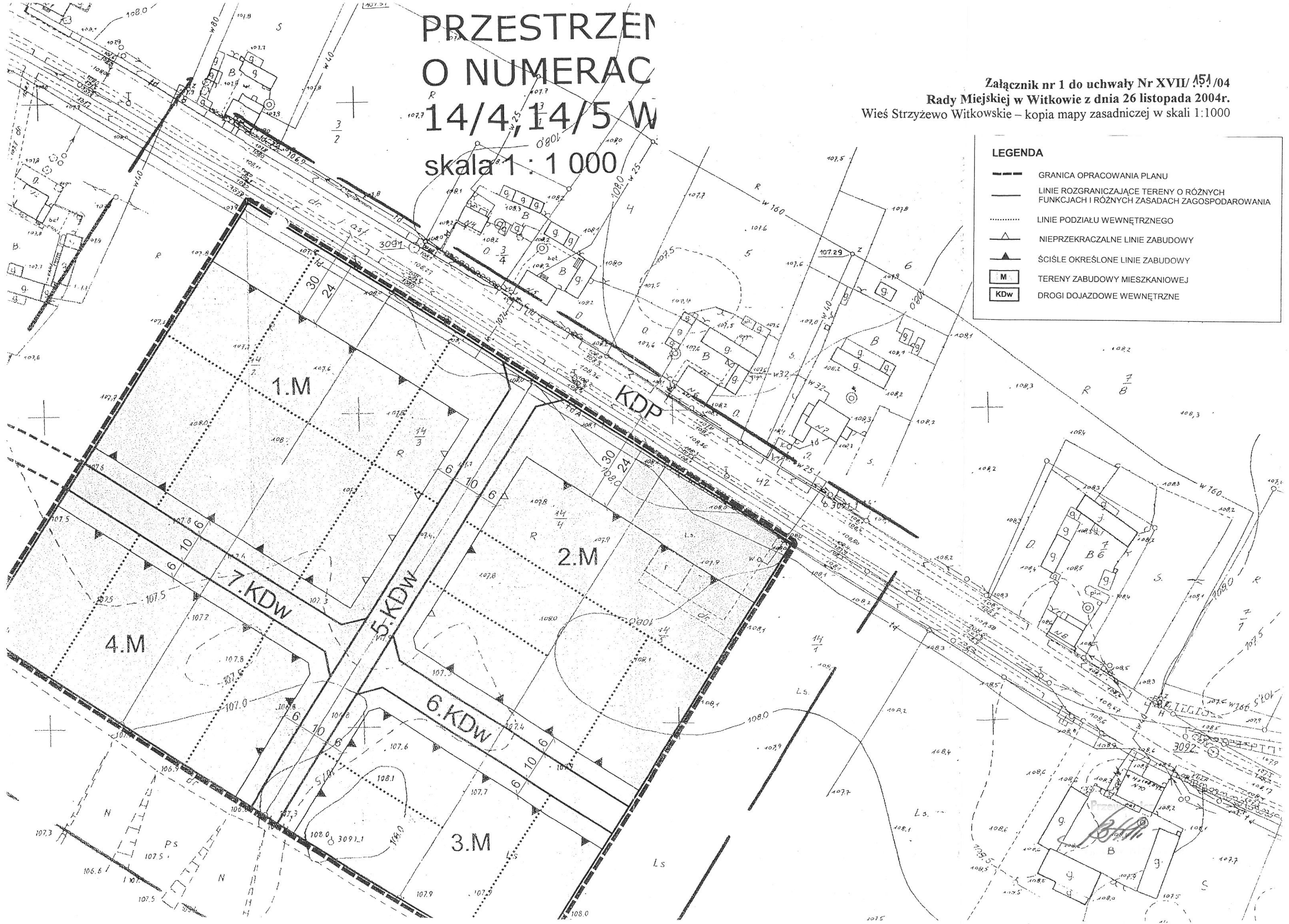
Bogusław Mołodecki

PRZESTRZEN O NUMERAC 14/4, 14/5 W skala 1 : 1 000

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/151/04
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004r.
Wieś Strzyżewo Witkowskie – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ŚCIŚLE OKREŚLONE LINIE ZABUDOWY
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- KDw DROGI DOJAZDOWE WEWNĘTRZNE



**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XVII/151/04
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004r.**

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych od 14/2 do 14/5 w Strzyżewie Witkowskim.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
[Podpis]
Burmistrz