

Uchwała Nr XVII/154/04
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 26 listopada 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 37, 38 i części działki 687 w Witkowie oraz części działek 14/3 i 17 w Małachowie Wierzbiczany.

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 uchwała, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 37, 38 i części działki 687 w Witkowie oraz części działek 14/3 i 17 w Małachowie Wierzbiczany, zwany dalej miejscowym planem.
2. Miejscowy plan, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje na obszarze o łącznej powierzchni około 4,4071 ha.

§ 2.

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 oraz rozstrzygnięcie 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 obszar wyznaczony linią, która wraz z linią rozgraniczającą ulicy wyznacza obszar, w którym zakazuje się lokalizowania budynków, natomiast dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkowania pojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu terenów objętych miejscowym planem;
- 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, a w obszarze pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą ulicy, zakazuje się lokalizowania budynków, natomiast dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkowania pojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu terenów objętych miejscowym planem.

Dział II **Przepisy szczegółowe**

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

§ 4.

1. Tereny oznaczone symbolem **1.MN** do **5.MN** 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 parkowania pojazdów osobowych 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.
1. 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.
2. Ustala się możliwość modernizacji i przebudowy światłowodu usytuowanego na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami **1.MN** i **2.MN** oraz na terenach drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **8.KDw**.

§ 5.

Przeznacza się tereny oznaczone symbolami **7.KDw** do **10.KDw** na cele budowy wewnętrznych dróg dojazdowych.

§ 6.

Przeznacza się tereny oznaczone symbolem **6.KDP** na cele publicznej drogi powiatowej.

§ 7.

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**

§ 8.

1. Budynki lokalizowane na działkach powinny:
 - 1/ mieć wzajemnie zharmonizowaną geometrię dachów, formę i wystrój elewacji;

2/ być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem i sąsiadującą zabudową oraz powinny zawierać elementy architektury regionalnej.

2. 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 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 nieprzepuszczalnych nawierzchni.

§ 13.

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

§ 14.

Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 15.

Zakazuje się stosowania pokryć dachowych innych niż ceramicznych lub innych o podobnej estetyce.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenach objętych planem nie występują dobra dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16.

1. Dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów związanych z działalnością usługową prowadzoną na danej działce, umieszczonych wyłącznie na budynku mieszkalnym.
2. Formę reklamy 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

§ 17.

1. Obowiązują:
 - 1/ ściśle obowiązujące linie zabudowy, usytuowane w odległości:
 - a/ od krawędzi jezdni drogi powiatowej – 20 m;
 - b/ od linii rozgraniczających dróg dojazdowych wewnętrznych od **7.KDw** do **10.KDw** – 6 m;
 - 2/ nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej wewnętrznej **8.KDw**.
2. Usytuowanie linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 określa część graficzna.

§ 18.

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 każdy dom mieszkalny;
- 2) dla każdego z obiektów wymóg sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z wymienionych w pkt 1 warunków.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

Wysokość budynków nie może być większa niż 12 m i dwie kondygnacje.

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

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 30 m.

2. Dopuszcza się odstępstwo od podanych w ust. 1 wartości w wysokości 10%.

§ 25.

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

§ 26.

1. 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 **3.MN** i **4.MN** oraz dróg wewnętrznych **8.KDw** i **10.KDw** kabli światłowodowych i związaną z ich usytuowaniem potrzebą dokonywania modernizacji i przebudowy.
2. Na terenie objętym miejscowym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27.

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 techniczne, zieleń przyuliczną.
3. Zakazuje się prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi powiatowej **6.KDP**.

§ 28.

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.

§ 29.

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

§ 30.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych następować będzie do sieci kanalizacyjnej.

§ 31.

Wody opadowe z dróg dojazdowych wewnętrznych zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej.

§ 32.

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

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33.

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

§ 34.

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** - 30%,
- 2/ dla terenów dróg dojazdowych wewnętrznych **KDw** - 0%.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 35.

Tereny będące przedmiotem planu, objęte są zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057 – 602 – 304/04 z dnia 15.06.2004r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas IIIa i IIIb na cele nierolnicze.

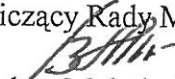
§ 36.

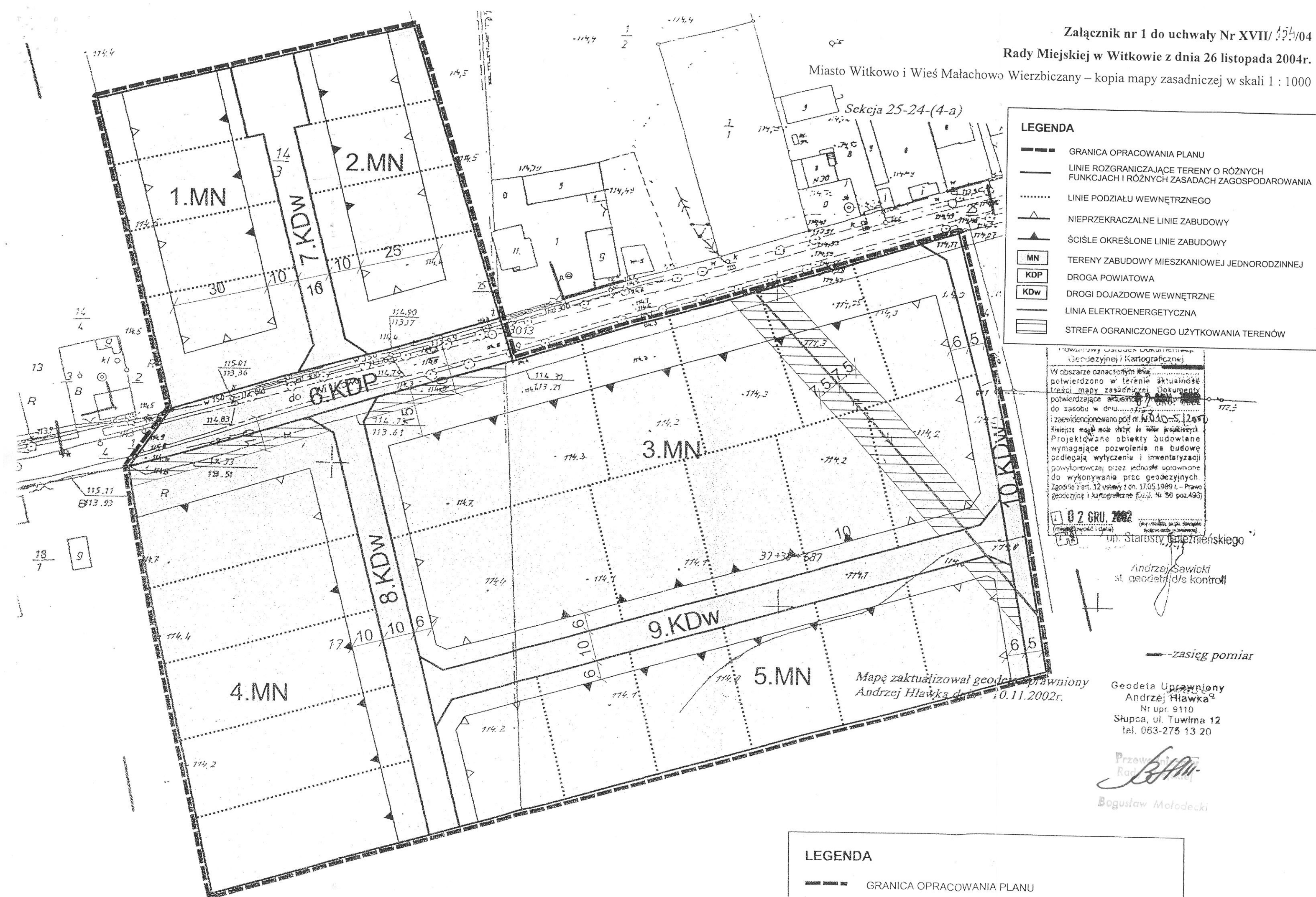
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 37.

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

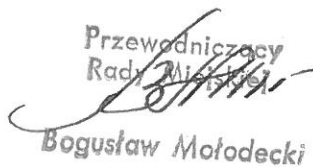
Przewodniczący Rady Miejskiej


Bogusław Mołodecki



**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XVII/154/04
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004r.**

W związku z wniesioną uwagą do części graficznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 37, 38 i części działki 687 w Witkowie oraz części działek 14/3 i 17 w Małachowie Wierzbiczany, Rada Miejska w Witkowie postanowiła rozpatrzyć wniesioną uwagę pozytywnie i wprowadzić zmiany do projektu uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Bogusław Motodecki