

Uchwała Nr III/21/06
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 29 grudnia 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Chładowie

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128), w związku z uchwałą Nr XVIII/163/04 z dnia 29 grudnia 2004r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Witkowo, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/198/97 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22 listopada 1997r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 31/17 w Chładowie, zwany dalej miejscowym planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
 - 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze, o powierzchni 2,0 ha, którego granice określono na rysunku miejscowego planu.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wraz z linią rozgraniczającą drogi wyznacza obszar, w którym zakazuje się sytuowania budynków.

Rozdział 2

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

§ 3

1. Określa się przeznaczenie:
 - 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem MN,U;
 - 2) terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem RM;
 - 3) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem KDW;
 - 4) terenów urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem E.
2. Symbole graficzne terenów, o których mowa w ust. 1 oraz usytuowanie ich linii rozgraniczających określa rysunek miejscowego planu.

§ 4

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN,U zakazuje się lokalizowania budynków wyłącznie usługowych oraz obiektów innych niż:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2) towarzyszące budynkom mieszkalnym budynki pomocnicze – gospodarczo-garażowe o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m², w tym garaże dla samochodów o nośności nie przekraczającej 3,5 tony;
 - 3) obiekty małej architektury.
2. Dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej:
 - 1) w budynkach mieszkalnych;
 - 2) w budynkach pomocniczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

§ 5

Na terenach zabudowy zagrodowej RM zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) obiektów, będących źródłem emisji przekraczających na granicy z terenami mieszkaniowymi dopuszczalne poziomy, określone w przepisach odrębnych;
- 3) budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 4) obiektów innych niż:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne przynależne gospodarstwu rolnemu,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 1 – budynki hodowlane i inne służące produkcji rolnej,
 - c) obiekty małej architektury.

§ 6

1. Na terenach dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się sytuowanie wyłącznie:
 - 1) urządzeń służących komunikacji, takich jak: nawierzchnie, muldy, stałe kwietniki;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

§ 7

1. Na terenach urządzeń elektroenergetycznych E zakazuje się lokalizowania budynków oraz obiektów innych niż stacje transformatorowe.

2. Jeżeli budynki lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN,U zostaną zasilone z istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, a na wyznaczonych terenach urządzeń elektroenergetycznych E budowa nowej stacji transformatorowej nie będzie konieczna, dopuszcza się włączenie terenów urządzeń elektroenergetycznych E do sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN,U bez konieczności zmiany miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8

Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy tych budynków i budowli.

§ 9

Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN,U:

- 1) budynki pomocnicze gospodarczo-garażowe nie mogą dominować gabarytami nad gabarytami budynków mieszkalnych;
- 2) budynki mieszkalne należy sytuować we frontowej części działki, zgodnie z wyznaczonymi dla nich liniami zabudowy, a budynki pomocnicze gospodarczo-garażowe – w tylnej części działki;
- 3) jeżeli w pierwszej kolejności sytuowany jest budynek pomocniczy, pozostawiona nie zbudowana frontowa część działki musi gwarantować możliwość usytuowania budynku mieszkalnego;
- 4) budynki mieszkalne realizować należy w zabudowie wolnostojącej z zachowaniem określonych Prawem budowlanym odległości ścian budynku od granic działki;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki, ale wyłącznie w przypadku, jeżeli budynki mają być lokalizowane parami jako bliźniacze z budynkami znajdującymi się na działce o wspólnej dłuższej, prostopadłej do drogi granicy.

§ 10

1. Nakazuje się stosowanie w budynkach dachów stromych dwu- lub wielospadowych, z naczółkami lub bez, o głównych połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy bez uskoku, nachylonych pod jednakowym kątem, zawartym pomiędzy 35° do 45°.
2. Dopuszcza się uzupełnianie przekrycia budynku, o geometrii określonej w ust. 1 pkt 2, na powierzchni jego rzutu odpowiadającej 30% powierzchni zabudowy – fragmentami płaskimi lub o innym, zharmonizowanym nachyleniu połaci dachowych;

§ 11

1. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wyłącznie na ścianach budynków lub na ogrodzeniach.
2. Reklamy:
 - 1) nie mogą mieć powierzchni większej niż 1,5 m²;
 - 2) muszą mieć dłuższy bok poziomy w stosunku do terenu;
 - 3) mocowane:
 - a) na ogrodzeniu – nie mogą być wyższe niż to ogrodzenie,
 - b) na ścianie budynku – nie mogą mieć górnej krawędzi usytuowanej powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji budynku.

Rozdział 7

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

§ 18

1. Zakazuje się:
 - 1) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) sytuowania budynków wyższych niż:
 - a) mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 12 m,
 - b) rolnych – 12 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 8 m.
2. Nakazuje się:
 - 1) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie większej niż:
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni usługowej.
3. Dopuszcza się realizację piwnic o głębokości jednej kondygnacji.

§ 19

1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizowania budynków mieszkalnych, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu w odległości:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi gminnej Witkowo-Chładowo, ulicy Skorzeckiej – 10 m;
 - 2) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW – 5 m;
 - 3) od granicy działki o numerze ewidencyjnym 31/18 – 10 m.
2. Przy lokalizacji budynków należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości budynków od przewodów sieci infrastruktury technicznej.
3. Pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy można sytuować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od budynków mieszkalnych.
4. Nie określa się linii zabudowy dla budynków pomocniczych gospodarczo-garażowych.

Rozdział 8

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

§ 20

Nie określa się terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem

§ 21

Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 22

1. Zakazuje się podziału terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN,U na działki:
 - 1) o powierzchni mniejszej niż 800 m²;
 - 2) o szerokości mniejszej niż 20 m.
2. Zakazuje się podziału terenów zabudowy zagrodowej RM.

Rozdział 10

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

§ 23

1. Sytuowanie budynków należy dostosować do istniejącej sieci drenarskiej.
2. W przypadku kolizji sytuowanych budynków z siecią drenarską, sieć należy przebudować w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24

1. Dla drogi wewnętrznej KDW określa się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 2 m.
2. Dopuszcza się wykorzystanie terenu drogi wewnętrznej na cele poszerzenia przyległej drogi dojazdowej.

§ 25

1. Dopuszcza się wyposażenie terenów objętych planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.
2. Sieci infrastruktury technicznej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy i wykonywać jako sieci podziemne.
3. Podłączenia do budynków wykonywać należy jako podłączenia podziemne.
4. Istniejące sieci infrastruktury technicznej można w miarę potrzeb modernizować i rozbudowywać.

§ 26

1. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej należy wybudować stację transformatorową i sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27

Sieć wodociagową należy realizować poprzez rozbudowę wodociągu wiejskiego.

§ 28

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z gminnym programem kanalizacji sanitarnej.

§ 29

1. Wody opadowe odprowadzać należy do gruntu.
2. Ścieki deszczowe, w tym ścieki deszczowe na terenach zabudowy zagrodowej, odprowadzać należy w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 30

Budowa sieci gazowej nastąpi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 31

Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych nastąpi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 32

Nie określa się terenów, dla których należy ustalić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu

§ 33

Określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 34

W świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) tereny objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, gdyż tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako RIIIa – grunty orne klasy IIIa i przeznaczone w miejscowym planie na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami MN,U, na cele dróg wewnętrznych KDW oraz na cele

urządzeń elektroenergetycznych E, mają powierzchnię mniejszą niż 0,5 ha, a pozostałe tereny nie wymagają takiej zgody gdyż przeznaczone są na cele zabudowy zagrodowej RM.

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 36

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Bogusław Molodecki

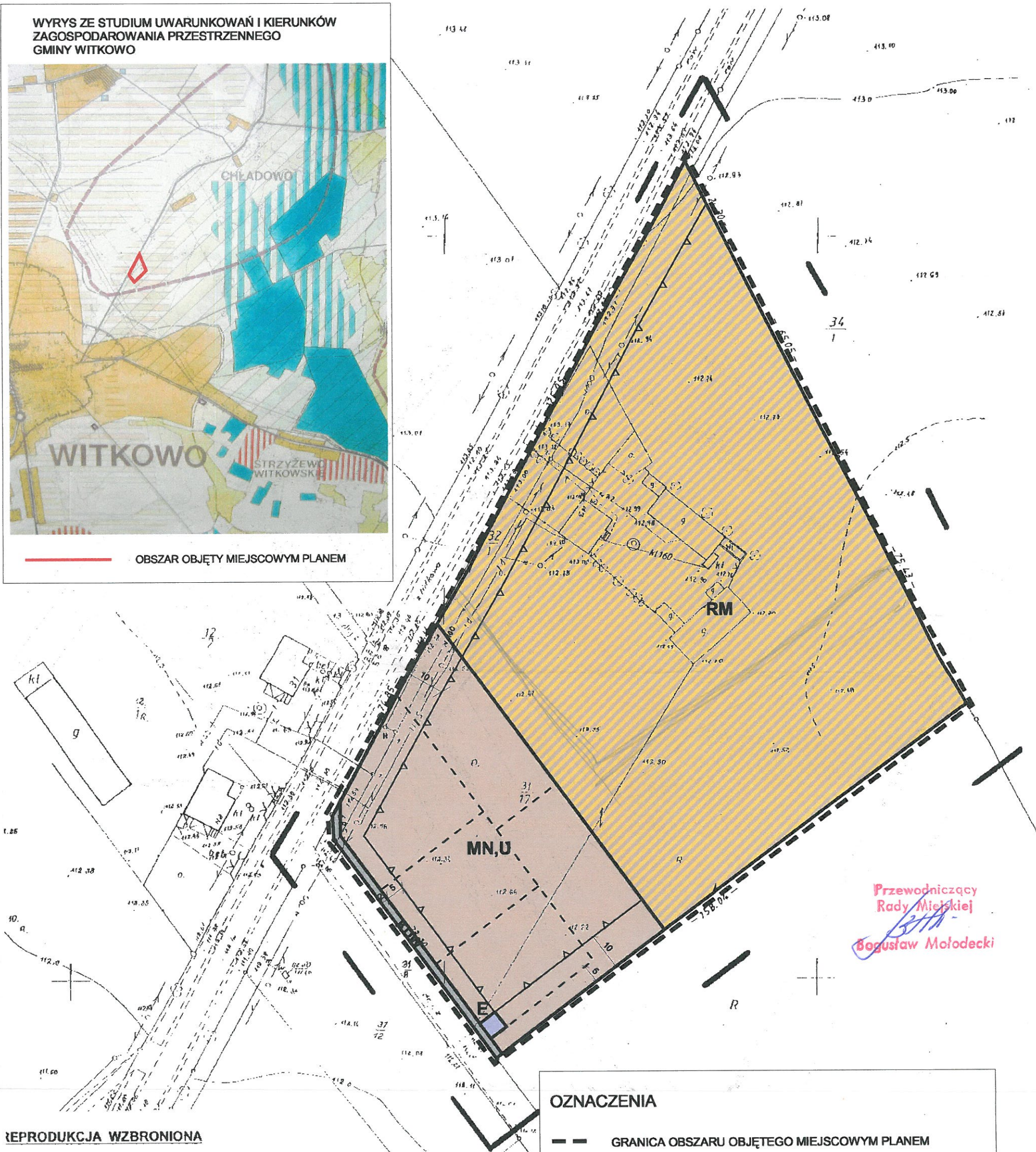
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 31/17 W CHŁADOWIE

SKALA 1 : 1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WITKOWO



OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM



Przewodniczący
Rady Miejskiej
Bogusław Mołodecki

REPRODUKCYJA WZBRONIONA

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają
oryginalnemu przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego
Ustawa z dnia 17.05.1989r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne
art. 27 ust. 2 pkt 2, Dz.U. Nr 20); oraz Art. 43 pkt 1
Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane Dz.U. Nr 89/94

godnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
j.t. Dz.U. z 2000r.
rozporządzenie
z dnia 12.06.2000r.
w sprawie

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. III/24/06
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE Z DNIA 29.12.2006r.

OPRACOWANIE

mgr inż. Daria Ziolkowska
(członek ZOIU nr Z - 180)
mgr Maciej Lewandowicz
mgr Łukasz Sobkowiak
mgr inż. Alicja Pogorzelska
Olga Motala

OZNACZENIA

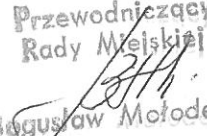
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- - - LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z USŁUGAMI
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

40 0 40 80 metrów

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr. III/21/06....
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 29 grudnia 2006 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska w Witkowie, w oparciu o oświadczenia Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 31/17 w Chładowie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Bogusław Motodecki

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr. III. 21. 06...
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 29 grudnia 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) i art. 167 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 31/17 w Chładowie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, nie pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji

W związku z tym, że uchwalenie miejscowego planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, nie zachodzi konieczność ustalenia zasad ich finansowania.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
B. M.
Bogusław Mołodecki