

UCHWAŁA Nr XVIII/161/08

RADY MIEJSKIEJ w WITKOWIE z dnia 21.11. 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kosynierów Miłosławskich w miejscowości Witkowo i Strzyżewo Witkowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w związku uchwałą Nr XXVI/253/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 lutego 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, zmienionej uchwałą Nr VII/65/07 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 czerwca 2007 roku,

Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

- §1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Witkowo”, uchwalonego 22 listopada 1997r. uchwałą nr XXVI/198/97 Rady Miejskiej w Witkowie, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w miejscowości Witkowo i Strzyżewo Witkowskie, rejon ul. Kosynierów Miłosławskich, zwany dalej planem.
- §2.**
1. Rysunek planu w skali 1:2000 pt. „Miasto Witkowo – Strzyżewo Witkowskie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skala 1:2000 rejon ul. Kosynierów Miłosławskich” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
 3. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- §3.** Przedmiotem planu jest określenie:
1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
8. szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
9. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica planu miejscowego;
2. symbol terenu;
3. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
4. linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu;
5. obowiązujące linie zabudowy;
6. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

§5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
2. urządzeniu służącym reklamie - należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
3. froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4. kalenicy dachu - należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;
5. klasie ulicy - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
6. liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
7. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
8. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem styczności minimum w 70% linii elewacji frontowej;
9. obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
10. przeznaczeniu podstawowym, dominującym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

11. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
12. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
13. numeru terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe oznaczenie terenu wydzielonego spośród terenów o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia ogólne dla terenu o tym samym symbolu literowym przeznaczenia i dodatkowe ustalenia szczególne;
14. powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
15. maksymalnej powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
16. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
17. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
18. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
19. urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
20. usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, nie oddziałują negatywnie na obszary Natura 2000 oraz na obszary chronionego krajobrazu, nie powodują ponadnormatywnego hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i gleb wód powierzchniowych i podziemnych, ustalonych przepisami szczególnymi dla określonego dominującego przeznaczenia terenu;
21. usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, oddziałujące negatywnie na obszary Natura 2000 oraz na obszary chronionego krajobrazu, powodujące ponadnormatywny hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza i gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, przekraczające normy wyznaczone przepisami szczególnymi dla określonego w planie przeznaczenia dominującego;
22. terenie usług i wytwórczości - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, oraz wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. przy czym uciążliwość ich zamyka się w granicach własnej działki;

23. odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności, stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, służbie zdrowia oraz weterynarii;
24. uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otoczenia, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, w tym szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenie gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;
25. pasie technologicznym - należy przez to rozumieć, określony w planie obszar, związany z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się oddziaływanie tej linii
26. przepisami prawa – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.

§6. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

1. **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2. **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
3. **UH** - tereny zabudowy usługowej (usługi handlu);
4. **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
5. **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
6. **ZP/KD** – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji drogi publicznej;
7. **R/ZP** - tereny rolne z możliwością przeznaczenia na zieleni urządzoną;
8. **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
9. **KD-L** - tereny dróg publicznych lokalnych;
10. **KD-D** – teren dróg publicznych dojazdowych
11. **KDW-D** - tereny dróg wewnętrznych dojazdowych;
12. **KDW-pj** - tereny dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych;
13. **KDW-p** - tereny dróg wewnętrznych pieszych;
14. **K** - infrastruktura techniczna – przepompownia ścieków
15. **E** – infrastruktura techniczna – linia elektroenergetyczna wraz z korytarzem technologicznym;

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- §7.** 1. Nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.

2. Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w Rozdziale 12 nie dotyczą towarzyszącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
3. Zezwala się na lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
4. Dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wysokich i wysokościowych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8. Wszelka działalność w obrębie terenów objętych planem powinna respektować obowiązujące przepisy prawa.

- 1) Wprowadza się całkowity zakaz:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, przekraczających dopuszczalne wielkości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
 - c) odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
- 2) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
- 3) Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej lub sąsiednich, lub składować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
- 4) Działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt.
- 5) Wszelkie urządzenia lokalizowane na obszarze opracowania planu nie mogą powodować emisji przekraczających wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu.
- 6) Na terenach podlegających ochronie akustycznej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach prawa.
- 7) Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
- 8) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i takiego formowania ich gabarytów, które będą wpływały negatywnie na naturalny przepływ powietrza na terenach otwartych.
- 9) W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:

- 1) zachować w miarę możliwości istniejący drzewostan w postaci zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zieleni towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym,
- 2) na terenach nowej zabudowy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie określone w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
- 3) usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu lub przepisów prawa.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- §9.** 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgadniania z WUOZ w Poznaniu prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.
2. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §10.** Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziałach 12-26.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania 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

- §11.** Na obszarze w granicach planu, znajdującym się w Powidzko - Bieniszewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują nakazy i zakazy ustalone Uchwałą Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986r. i w załączniku Nr 3 do w/w Uchwały.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §12.1.** Ustala się zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie na terenie dróg publicznych.
2. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
3. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- §13.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN/U – 13MN/ wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi umożliwiać właściwe zagospodarowania terenu zgodnie z rozdziałem 11 i 12 niniejszej uchwały, w szczególności dotyczy to:
- 1) dostępu do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
 - 2) dojeżdż i dojazdów,
 - 3) miejsc postojowych dla pojazdów
 - 4) właściwego gromadzenia odpadów
 - 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN/U – 13MN/U działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu przy zachowaniu następujących ustaleń:
- szerokość działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN/U - 25m;

Rozdział 10.

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

- §14.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1R/ZP – 3R/ZP, 1ZP/KD, w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz:
1. realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi
 2. sadzenia drzew wysokich.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- §15.** Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:
1. budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
 2. sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
 3. dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w uzasadnionych przypadkach;
 4. budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
 5. wszystkie budynki mieszkaniowe i usługowe muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej, a także posiadać przyłącza, umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy;
 6. działki budowlane powinny posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;

7. ścieki będą docelowo odprowadzane zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
8. wszystkie budynki mieszkalne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
9. preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii;
10. zaopatrzenie w gaz ziemny grupy E/GZ-50 jest możliwe z sieci gazociągów średniego ciśnienia. Przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym (Dz.U.03.153.1504 z póź. zm.) po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej średniego ciśnienia. Dopuszcza się w trakcie realizacji planu możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu na terenach oznaczonych symbolem ZP i ZP/KD.
11. sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych.
12. dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach działek budowlanych i na terenach zieleni.

§16. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych:

1. Przed przystąpieniem do zabudowy terenu objętego planem należy opracować inwentaryzację istniejącego drenażu ceramicznego;
2. Opracowanie rozwiązania kolizji drenażu z projektowaną zabudową oraz ewentualnym uzbrojeniem terenu należy uzgodnić z miejscową Spółką Wodną i Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Inspektorat w Gnieźnie;

§17. 1. Obsługa komunikacyjna projektowanych działek budowlanych poprzez projektowane zjazdy z istniejących dróg gminnych i powiatowych oraz projektowanego układu komunikacyjnego dróg publicznych lokalnych i wewnętrznych dojazdowych.

2. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
 - 2) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych symbolami 1MN/U – 13MN/U

§18. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U – 13MN/U:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe stanowiące do 50% powierzchni użytkowej budynków realizowanych na jednej działce budowlanej.

§19. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN/U – 13MN/U obowiązuje zakaz:

1. tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej;
2. lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§20. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej[m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	2
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m] - do kalenicy	6
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy	1
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy
9	Ilość kondygnacji budynków usługowych gospodarczych i garażowych	1

2. na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy, lub jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;
3. dopuszcza się realizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu;
4. kubatura zabudowy obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
5. poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;
6. dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U – 11MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
5 m od granicy działki z terenem drogi wewnętrznej dojazdowej KDW-D zgodnie z rysunkiem planu;
5 m od granicy działki z terenem drogi publicznej dojazdowej KDW-D zgodnie z rysunkiem planu;
6 m od granicy działki z terenem drogi publicznej KD-L zgodnie z rysunkiem planu;

7. dla terenów oznaczonych symbolami 12MN/U i 13MN/U ustala się obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od granicy działki z terenem drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
8. dla usług należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1mp/30m² powierzchni użytkowej usług;
9. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
10. dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
11. elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem 1MW/U

- §21.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.
- §22.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MW/U obowiązuje zakaz:
1. tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej;
 2. lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- §23.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MW/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej[m] - do kalenicy	14,0
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	3
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m] - do kalenicy	6
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	25
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
7	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych (nie dotyczy budynków garażowych)	równoległy
8	Ilość kondygnacji budynków garażowych	1

2. poziom parteru budynków nie może być zlokalizowany wyżej niż 160 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;
3. dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 5 m od granicy działki z terenem drogi publicznej dojazdowej KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 6 m od granicy działki z terenem drogi publicznej lokalnej KD-L zgodnie z rysunkiem planu;
- 5 m od granicy działki z terenem drogi wewnętrznej dojazdowej KDW-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 4. dla usług należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1mp/30m² powierzchni użytkowej usług;
- 5. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia 15 – 45 stopni;
- 6. dla zabudowy garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni;
- 7. elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym oznaczonych symbolami 1RM – 2RM.

§24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1RM – 2RM:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
- przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

§25. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1RM – 2RM obowiązuje zakaz:

1. tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej;
2. lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1RM – 2RM ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

RODZAJ USTALENIA		WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60
6	Układ kalenicy dachu budynków mieszkaniowych w relacji do linii zabudowy	równoległy

2. na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny;
3. poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego;
4. dopuszcza się realizację budynków związanych z produkcją rolną;
5. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od granicy działki z terenem drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;

6. dla zabudowy mieszkaniowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
7. elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej (handlu) oznaczonego symbolem 1UH i 2UH

§27. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1UH i 2UH**:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi handlu);

§28. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UH i 2UH** obowiązuje zakaz:

1. tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej;
2. lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§29. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UH i 2UH** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. dla działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	25
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
6	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy	równoległy

2. na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek usługowy;
3. poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku usługowego;
4. ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od granicy działki z terenem drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
5. dla zabudowy usługowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia 15 – 45 stopni;
6. elewacja budynku tynkowana w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg publicznych lokalnych, oznaczonych symbolami 1KD-L – 3KD-L.

§30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-L – 3KD-L** przeznaczenie:

1. podstawowe: drogi publiczne – klasa lokalna;
2. uzupełniające: sieci mediów infrastruktury technicznej.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP- 3ZP.

- §51. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP- 3ZP przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
- §52. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZP- 3ZP ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych;
- §53. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZP- 3ZP dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, rekreacji i stacji transformatorowych.

Rozdział 24.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji drogi publicznej, oznaczonego symbolem 1ZP/KD.

- §54. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP/KD przeznaczenie:
1. podstawowe zieleń urządzona;
 2. uzupełniające: droga publiczna;
- §55. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZP/KD ustala się zakaz:
1. wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych;
 2. sadzenia drzew wysokich w korytarzu technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV;
- §56. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZP/KD dopuszcza się:
1. realizację obiektów małej architektury i rekreacji;
 2. realizację drogi publicznej (poszerzenie ul. Kosynierów Miłosławskich);
 3. realizację ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 25.

Ustalenia dotyczące terenu infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków, oznaczonego symbolem 1K.

- §57. Ustala się przeznaczenie podstawowe 1K : infrastruktura techniczna – przepompownia ścieków
- §58. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1K ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych;

Rozdział 26.

Ustalenia dotyczące linii infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonej symbolem E.

- §59. Ustala się przeznaczenie podstawowe E : infrastruktura techniczna – linia elektroenergetyczna wraz z korytarzem technologicznym
- §60. W korytarzu technologicznym o szerokości 17,5 m od osi linii w obie strony, ustala się zakaz:
1. wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych;
 2. sadzenia drzew wysokich;

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

Rozdział 27.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- §61. Ustala się tymczasowo, dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu w granicach objętych planem do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej i układu komunikacyjnego.
- §62. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne znajdujące się w granicach objętych planem.

Rozdział 28.

Ustalenia końcowe

- §63. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN/U	20 %
MW/U	30 %
UH	30 %
RM	1 %
R/ZP	1 %
ZP/KD	1 %
KD-L	1 %
KD-D	1 %
KDW-D	1 %
KDW-pj	1 %
KDW-p	1 %

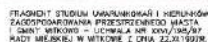
- §64. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

- §65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/161/08
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21.11.2008 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/16
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21.11.2008 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XVIII/161/08
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21.11.2008r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ul. Kosynierów Miłosławskich,
w miejscowości Witkowo i Strzyżewo Witkowskie
gmina Witkowo

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga co następuje:

1. W zawiązku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Kosynierów Miłosławskich w miejscowości Witkowo i Strzyżewo Witkowskie, zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego miasta Witkowo.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będą według kryteriów i zasad przyjętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym miasta Witkowo.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XVIII/161/08
Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21.11.2008r..
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ul. Kosynierów Miłosławskich,
w miejscowości Witkowo i Strzyżewo Witkowskie
gmina Witkowo

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo w sprawie braku uwag, na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.