

UCHWAŁA NR Nr III/17/10
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE
z dnia 29 grudnia 2010r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Dworcowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), Rada Miasta w Witkowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Dworcowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, uchwalonego uchwałą nr XXVI/198/97 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22 listopada 1997 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- 2) wyznaczenie zasad podziału terenów,
- 3) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 5) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** ;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z** ;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) klasyfikacja ulic oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających,
- 5) tereny zieleni.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Witkowie ;
2. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) ;
3. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa ;
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5. terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem ;
6. działce budowlanej definicja wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
7. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;
8. powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ;
9. poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom projektowanego urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych ;
10. froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
11. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej ; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze oraz wnęki o

- głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku ;
12. przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi ;
 13. przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe ;
 14. miejscu postojowym – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
 15. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
 16. dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem większym niż 20°;
 17. szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności ;
 18. reklamie – należy przez to rozumieć miejsce lub element, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
 19. tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem i przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu ;
 20. usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny ;
 21. obiekty uciążliwe – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny ;
 22. uciążliwość funkcji usługowej - należy przez to rozumieć działalność usługową, której oddziaływanie powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa usługowa będąca uzupełnieniem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne ;

- 3) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnię zabudowy do 35% całkowitej powierzchni działki;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub do najwyższego punktu dachu budynku;
- 7) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze ;
- 8) dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej 20° – 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym ;
- 9) zabudowa gospodarczo – garażowa wbudowana w budynki mieszkalne, wolnostojąca lub zblokowana z sąsiadem sytuowana w granicy działki o powierzchni do 50m^2 ;
- 10) wysokość budynków gospodarczo - garażowych do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub w przypadku dachu płaskiego do 3,5 m do najwyższego punktu budynku ;
- 11) usługi nieuciążliwe dla przeznaczenia podstawowego terenu, takie jak : poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp., usytuowane w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego ;
- 12) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 800m^2 ;
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m ;
 - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych ;
 - podział nie może naruszać praw osób trzecich.

§ 7

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN ustala się:

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa usługowa będąca uzupełnieniem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) w obrębie jednostki zlokalizowana jest sieć drenarska, dopuszcza się zabudowę przedmiotowego terenu, pod warunkiem przeniesienia całej istniejącej sieci poza obszar zabudowy przed dokonaniem podziału tego terenu, po wcześniejszym uzgodnieniu z gestorem sieci Gminnej Spółki Wodnej Witkowo;

- 4) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię zabudowy do 35% całkowitej powierzchni działki;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub do najwyższego punktu dachu budynku;
- 8) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 9) dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej 20° – 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 10) zabudowa gospodarczo – garażowa wbudowana w budynki mieszkalne, wolnostojąca lub zblokowana z sąsiadem sytuowana w granicy działki o powierzchni do 50m^2 ;
- 11) wysokość budynków gospodarczo - garażowych do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub w przypadku dachu płaskiego do 3,5 m do najwyższego punktu budynku;
- 12) usługi nieuciążliwe dla przeznaczenia podstawowego terenu, takie jak : poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp., usytuowane w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 13) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 600m^2
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m
 - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych,
 - podział nie może naruszać praw osób trzecich.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U ustala się:

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako samodzielnej funkcji;
- 3) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnię zabudowy do 50% całkowitej powierzchni działki;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 6) wysokość zabudowy do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub do najwyższego punktu dachu budynku;

- 7) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze ;
- 8) dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej 20° – 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym ;
- 9) zabudowa gospodarczo – garażowa wbudowana w budynki mieszkalne, wolnostojąca lub zblokowana z sąsiadem sytuowana w granicy działki o powierzchni do 50m^2 ;
- 10) wysokość budynków gospodarczo - garażowych do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub w przypadku dachu płaskiego do 3,5 m do najwyższego punktu budynku ;
- 11) zabudowę usługową należy realizować na uwarunkowaniach jak dla zabudowy mieszkaniowej; budynki usługowe mogą być zespolone z budynkami mieszkalnymi względnie wolnostojące ;
- 12) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 800 m^2 ;
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m ;
 - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych ;
 - podział nie może naruszać praw osób trzecich.

§ 9

Dla terenu zabudowy usługowej U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe w obszarze oznaczonym symbolem **U**:
 - a) drobne rzemiosło, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych, zabudowa magazynowo – składowa, handel, gastronomia, administracja.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne w obszarze oznaczonym symbolem **U**:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę KDW oraz ul. Dworcową - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 50% ;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% ;
- 6) w budynkach usługowych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 10,0 m liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu ;
- 8) dachy budynków strome – dwu spadowe lub stropodach płaski ;

- 9) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem tereny U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1200 m²;
 - wydzielenia działek gruntu pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę;
 - możliwość wydzielenia minimalnej powierzchni działki dla wolno stojących stacji transformatorowych w zależności od potrzeb inwestora - w ustaleniu z gestorem sieci;
 - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych;
 - podział nie może naruszać praw osób trzecich.

§ 10

Dla terenu zieleni izolacyjnej Z ustala się:

- 1) pas terenu pomiędzy projektowaną zabudową usługową a zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy zagospodarować zielenią wielopiętrową;
- 2) dopuszcza się lokalizację liniowej infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 11

Dla terenu drogi dojazdowej wewnętrznej KDW ustala się:

- 1) szerokość drogi 10,0m w liniach rozgraniczających;
- 2) docelowe wyposażenie w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) geometria ulic oraz trójkąty widoczności, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430);
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 5) drogi wewnętrzne pełnią funkcje dróg pożarowych.

§ 12

1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na terenie działki budowlanej stosując wskaźnik:

- a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U co najmniej 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny wliczając miejsce postojowe w garażu; dla funkcji usługowej dopuszczanej w obszarze oznaczonym MN i MN/U, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- b) na terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U co najmniej 2 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem handlu oraz co najmniej 3 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni sprzedaży.

§ 13

Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych ;
- 2) budowę sieci wodociągowych oraz lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

2. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią istniejącą ;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych z terenów usługowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią istniejącą, po wcześniejszym podczyszczeniu tych ścieków poprzez separatory ;
- 3) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany ;
- 4) budowę kanałów o średnicach stosownie do potrzeb.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usługowej po wcześniejszym podczyszczeniu tych ścieków poprzez separatory, należy zagospodarować w granicach własnej działki, docelowo odprowadzić do gminnej sieci kanalizacji deszczowej przy czym podłączenie obiektów do tej sieci na warunkach podanych przez jej gestora ;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz docelowo z projektowanej sieci, na warunkach określonych przez zakład gazowniczy ;
 - 2) budowę nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) Zasilanie odbiorców w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN 0,4 kV znajdującej się na obszarze planu oraz z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV znajdującej się poza jego obszarem, która będzie rozbudowywana do występującego zapotrzebowania na energię. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilość stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc.
 - 2) Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi właściciel sieci. Koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.
 - 3) Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
 - 4) Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
 - 5) Dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w tym słupowych stacji transformatorowych w granicach frontowych działek bądź w obszarze planu w wypadku zaistnienia uzasadnionej takiej potrzeby.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) Dopuszcza się budowę urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
7. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

§ 14

Ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu ;
- b) projektowane budynki gospodarczo – garażowe winny być zharmonizowane z zabudową mieszkalną ;

- c) zakazuje się sytuowanie wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy.

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MN zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego ;
- b) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi ;
- c) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych;
- d) zasady kształtowania klimatu akustycznego – w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny MN/U oraz U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne ;
- f) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta ;
- g) zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia ;
- h) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na terenie objętym planem znajduje się strefa występowania stanowisk archeologicznych, będącą pod ochroną konserwatorską (art. 145, art. 6, ust. 1, pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wydziałem Archeologicznym WUOZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) szyldy i reklamy:
 - zamieszczanie wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji,
 - powierzchnia nie większa niż 1,5 m² ;
 - zamieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia, a zamieszczane na ścianach budynków nie mogą wykraczać poza dolną krawędź okien drugiej kondygnacji;
- b) zakazuje się wykonywania pełnych monolitycznych ogrodzeń betonowych od strony frontowej działki styknych do dróg;
- c) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i nie kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- d) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic, w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących.

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) wydzielanie działek gruntu wraz z wydzieleniem niezbędnych dróg wewnętrznych;
- b) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

6) 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:

nie określa się;

7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków;
- b) w obrębie planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 0,4 kV oznaczona na rysunku planu symbolem ENN; do czasu jej ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów budowlanych od istniejącej linii oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym to określa się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV.

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

§ 15

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 25 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 30 % dla terenów zabudowy usługowej;
- 1 % dla terenów pozostałych.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo

§ 17

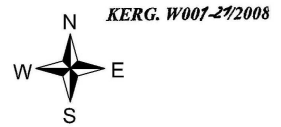
1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI WITKOWO W OBRĘBIE ULICY DWORCOWEJ
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/17/10
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE
Z DNIA 29 GRUDNIA 2010 R.

OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR POZ.....
Z DNIA

Woj.: wielkopolskie
Powiat: gnieźnieński
Gmina: Witkowo
Obręb: Witkowo



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Sekcja: 30-24 -(19-c), (19-a)

Mapę zaktualizował geodeta uprawniony
Andrzej Hławka dnia 19.05.2008

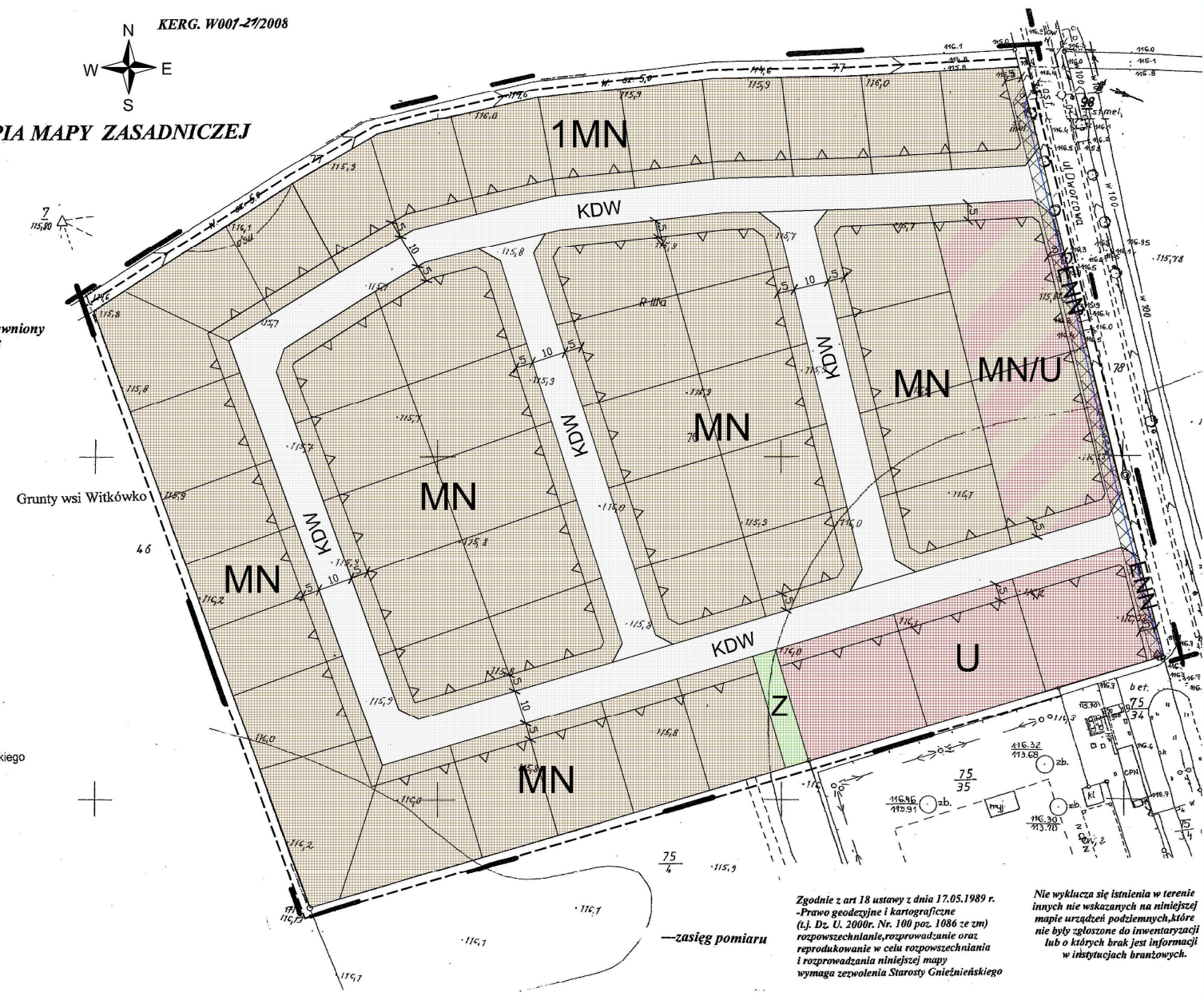
Geodeta Uprawniony
Andrzej Hławka
Nr upr. 9110
Ślupca, ul. Tuwima 12
tel. 063-275 13 20

Starostwo Powiatowe w Gnieźnie
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

W obszarze oznaczonym linią
potwierdzono w terenie aktualność
treści mapy zasadniczej. Dokumenty
potwierdzające aktualność mapy przyjęto
do zasobu w dniu 2008-05-29
i zamieszczono pod numerem 27/157
Najlepiej mapę ma być do celów projektowych.
Projektowane obiekty budowlane
wymagające pozwolenia na budowę
podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji
do wykonania prac geodezyjnych.
Zgodnie z art. 12 ustawy z dn. 17.05.1989 r. - Prawo
geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30 poz.493)

2008-05-29 Starosta Gnieźnieński
(inifskowość i data)

Anna Kozłowska
st. geodeta



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego

obszar objęty planem



OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ORIENTACYJNA LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNE
- NIEPRZEKŁACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LINIA ENERGETYCZNA 0,4kV WRAZ Z PASEM TERENU OCHRONNEGO

Zgodnie z art 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
-Prawo geodezyjne i kartograficzne
(t.j. Dz. U. 2000r. Nr. 100 poz. 1086 ze zm)
rozposzczelnianie, rozprowadzanie oraz
reprodukcowanie w celu rozpowszechniania
i rozprowadzania niniejszej mapy
wymaga zezwolenia Starosty Gnieźnieńskiego

Nie wyklucza się istnienia w terenie
innych nie wskazanych na niniejszej
mapie urządzeń podziemnych, które
nie były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji
w instytucjach branżowych.

Projektowanie architektoniczne
mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska
ul. Słoneczna 15
62-200 GNIEZNO

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo
w obrębie ulicy Dworcowej**

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

§ 1

Uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 22 listopada 2010r. do 13 grudnia 2010r.:

1. uwaga wniesiona przez Zarząd Powiatu w Gnieźnie

Treść uwagi:

Zmiana w projekcie planu przeznaczenia terenu z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW na drogi publiczne oznaczone symbolem KD.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na jej bezzasadność

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej w szczególności nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mającej posiadać charakter niewielkiego osiedla mieszkaniowego, przeznacza w liniach rozgraniczających pasy dróg wewnętrznych (oznaczone na rysunku planu symbolem KDW) o szerokości 10,0m (wyznaczone zgodnie z parametrami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) posiadających włączenie do drogi publicznej ul. Dworcowej. Wspomniane powyżej drogi

wewnętrzne nie stanowią kontynuacji żadnych z istniejących w sąsiedztwie dróg zaliczonych do kategorii dróg publicznych, służyć będą wyłącznie obsłudze wspomnianej powyżej nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi, iż projektowane do wydzielenia pasy dróg wewnętrznych spełniają parametry techniczne określone w w/w Rozporządzeniu mogą zostać po ich geodezyjnym wydzieleniu zaliczone do kategorii dróg gminnych po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Miejską w Witkowie.

§ 2

Uwaga została w terminie 21 dni od upływu ich zgłoszenia rozpatrzona i nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

O sposobie realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Dworcowej

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, 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 dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Witkowo.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Witkowo.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
- 4) dotacji unijnych,
- 5) dotacji samorządu województwa,
- 6) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- 7) kredytów i pożyczek bankowych,
- 8) innych środków zewnętrznych.