



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 24 listopada 2014 r.

Poz. 6287

### UCHWAŁA NR XXXII/308/2014 RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

z dnia 28 marca 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 182/1, położonej w Wiekowie, gm. Witkowo**

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 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), uchwały nr XXI/184/09 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 20 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 182/1 w Wiekowie, gm. Witkowo, Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 182/1 w Wiekowie, gm. Witkowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, uchwalonego uchwałą nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014r.

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 1. 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) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej;
- 4) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML.

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

- 1) granica uchwalenia planu;
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalana linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna od linii brzegowej jeziora Niedźmiegiel.

§ 5. Ilekroć 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.);
- 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 10) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) 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;
- 13) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 25° do 40°;
- 14) gabarycie pionowym budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną przepisami;
- 15) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 16) obiektach małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 17) pasie drogowym – zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy lotniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa lotniskowa przeznaczona na indywidualne potrzeby związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną do okresowego wypoczynku, jeden budynek w ramach jednostki planu ML;

2) przeznaczenie dopuszczalne – w ramach kubatury budynku dopuszcza się usytuowanie miejsc garażowych, sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej, obiekty małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 4) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy;
- 5) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,60 m, na granicy działek budowlanych winny wzbogacone zielenią ; zaleca się stosowanie ogrodzeń z żerdzi drewnianych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać normy zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy;
- 4) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz kształtowania architektury oraz krajobrazu przy uwzględnieniu tradycji regionalnych, ochronie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe, płynne, Eko - groszek lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne; w przypadku gdyby ich ilość mogła zakłócić istniejące stosunki wodne lub powodować niekorzystne oddziaływanie na nieruchomości, do których inwestor nie ma tytułu prawnego – zagospodarowywać, stosując indywidualne rozwiązania;
- 8) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta;
- 9) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zasady kształtowania klimatu akustycznego – dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w całości podlega ochronie konserwatorskiej w związku z powyższym dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem przedmiotowego terenu. Zakres badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę ;

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na niewystępowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej jeziora Niedźmiegiel;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 5) parametry projektowanego budynku rekreacji indywidualnej:
  - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe o maksymalnej wysokości od poziomu terenu do kalenicy 7,5 m;
  - b) rodzaj dachu:
    - dach stromy;
    - pokrycie dachu: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w kolorze ceglastoczerwonym;
- 6) zasady podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki jak powierzchnia terenu.

7. Teren objętym planem położony jest w granicach obszarów podlegających ochronie tj. Powidzkiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000 – SOO PLH 30026 Pojezierze Gnieźnieńskie.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) strefę ochronną od linii brzegowej jeziora Niedźmiegiel zgodnie z rysunkiem planu.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Komunikacja
  - a) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi wewnętrznej KDW usytuowanej poza obszarem objętym planem;
  - b) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe
- 2) W zakresie zasad zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności : sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej;
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
  - a) zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z siecią istniejącą usytuowaną poza granicami planu

- 4) W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej ;
  - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników, opróżnianych przez koncesjonowanego przewoźnika - do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej;
  - c) zakaz lokalizacji przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone wokół budynku, do dołów chłonnych lub do zbiornika retencyjnego.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z siecią istniejącą;
  - b) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
  - c) przy zagospodarowywaniu terenu objętego projektem planu, należy rezerwować tereny pod budowę infrastruktury elektroenergetycznej;
  - d) dla usytuowania urządzeń nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) dopuszcza się budowę urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
- 8) Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
11. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 7. 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 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Witkowie  
(-) Bogusław Mołodecki



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXII/308/2014  
Rady Miejskiej w Witkowie  
z dnia 28 marca 2014 roku

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 182/1, położonej w Wiekowie, gm. Witkowo.**

Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 17 października 2011 r. do 7 listopada 2011 r. W dniu 31 października 2011 roku odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 21 listopada 2011 roku.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym, Rada Miejska w Witkowie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXII/308/2014  
Rady Miejskiej w Witkowie  
z dnia 28 marca 2014 roku

### **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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 182/1, położonej w Wiekowie, gm. Witkowo.**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) 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 Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Witkowo.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej 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) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - dotacji unijnych,
  - dotacji samorządu województwa,
  - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - kredytów i pożyczek bankowych,
  - innych środków zewnętrznych.