



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 3513

UCHWAŁA NR LII/383/2023 RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo” uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Witkowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Witkowie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z lokali mieszkalnych i usługowych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zieleń izolacyjna.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem MN/U;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Witkowo, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 693/Wlkp./A z 7 sierpnia 2008 r., w której obowiązuje:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków, na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne;
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, obiektów teletechnicznych i wszelkich dominant wysokościowych w przestrzeni architektonicznej w sposób i w formie zakłócającej historyczne relacje przestrzenne oraz deprecjonujące obiekty o wartości zabytkowej;
 - c) nakaz stosowania historycznego pokrycia dachowego oraz zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
 - d) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
 - e) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ przyległych dróg publicznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach usługowych innych niż wymienione wyżej;
 - c) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych lub kontenerowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MN/U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynku mieszkalno-usługowego;
 - c) budynku usługowego;
 - d) budynku garażowo-gospodarczego i wiaty;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50;
 - minimalny – 0,00;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m;
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m;
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne;

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,2 m nad poziomem terenu;
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ;
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ;
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95° ;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych;
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) ustala się nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50;
 - minimalny – 0,00;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m;
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m;
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne;
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna;

- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,2 m nad poziomem terenu;
- d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ;
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ;
- e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95° ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

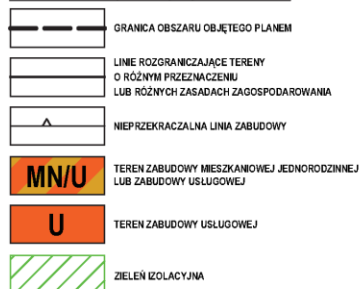
Przewodniczący Rady Miejskiej w Witkowie
(-) Piotr Jóźwik

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE ULIC PARKOWEJ, POZNAŃSKIEJ I JANA PAWŁA II W MIEŚCIE WITKOWO**

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LII/383/2023 RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE Z DNIA 30 MARCA 2023 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU



OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

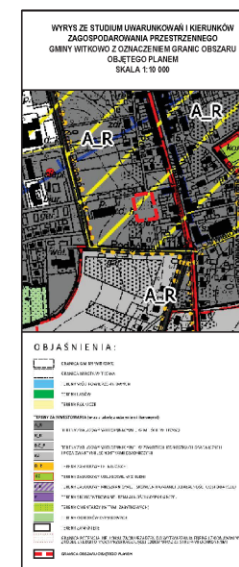
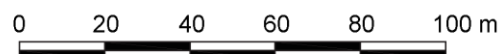


OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU

- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA WITKOWA
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144



SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/383/2023

Rady Miejskiej w Witkowie

z dnia 30 marca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo w sprawie braku uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 13 marca 2023 r., Rada Miejska w Witkowie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Witkowie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/383/2023

Rady Miejskiej w Witkowie

z dnia 30 marca 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE**

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Parkowej, Poznańskiej i Jana Pawła II w mieście Witkowo, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Witkowie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/383/2023

Rady Miejskiej w Witkowie

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę