

**Uchwała Nr III/20/06**  
**Rady Miejskiej w Witkowie**  
**z dnia 29 grudnia 2006r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chładowie

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

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Witkowo, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/198/97 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22 listopada 1997r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 44/5 w Chładowie, zwany dalej miejscowym planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
  - 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
  - 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze, o powierzchni 1,40 ha, którego granice określono na rysunku miejscowego planu.

**§ 2**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wraz z linią rozgraniczającą drogi wyznacza obszar, w którym zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować frontową ścianę budynku mieszkalnego.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 3**

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

#### **§ 4**

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

#### **§ 5**

- Na terenach dróg wewnętrznych 2.KDW i 3.KDW dopuszcza się sytuowanie wyłącznie:
- 1) wyposażenia dróg w urządzenia służące komunikacji: nawierzchnie, muldy, stałe kwietniki;
  - 2) urządzenia energetyczne nasłupowe;
  - 3) sieci infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 6**

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

#### **§ 7**

Budynki pomocnicze gospodarczo-garażowe nie mogą dominować gabarytami nad gabarytami budynków mieszkalnych.

#### **§ 8**

1. Budynki mieszkalne należy sytuować we frontowej części działki, a budynki pomocnicze gospodarczo-garażowe – w tylnej części działki.

2. Jeżeli w pierwszej kolejności sytuowany jest budynek pomocniczy, pozostawiona nie zbudowana frontowa część działki musi gwarantować możliwość usytuowania budynku mieszkalnego.
3. Budynki mieszkalne realizować należy w zabudowie wolnostojącej.
4. Dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki, ale wyłącznie w przypadku, jeżeli budynki mają być lokalizowane parami jako bliźniacze z budynkami znajdującymi się na działce o wspólnej dłuższej, prostopadłej do drogi granicy.

#### **§ 9**

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

#### **§ 10**

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

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 11**

Sytuowanie budynków i sposób zagospodarowania działek należy dostosować do:

- 1) zasad ochrony określonych w przepisach o powołaniu Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 2) zasad wynikających z ustalonego reżimu wysokiej ochrony OWO dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w strukturach czwartorzędowych GZWP nr 144 Wielkopolskiej Doliny Kopalnej i trzeciorzędowych GZWP nr 143 – subzbiornika Inowrocław-Gniezno.

#### **§ 12**

1. Ścieki komunalne odprowadzać należy do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki.
3. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej nakazuje się podłączenie budynków do sieci.
4. Zakazuje się budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### **§ 13**

1. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych kotłowni.

2. Do celów grzewczych należy korzystać z paliw ciekłych, gazowych lub innych paliw ekologicznych, stosując źródła energii o ograniczonej emisji czynników szkodliwych do atmosfery i urządzenia do ich przetwarzania, nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się zastosowanie niekonwencjonalnych źródeł energii odnawialnej.

#### **§ 14**

1. Odpady bytowe należy gromadzić w pojemnikach i organizować ich wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Odpady organiczne należy kompostować na własnej działce.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 15**

Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### **Rozdział 6**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 16**

Nie określa się terenów przestrzeni publicznych.

### **Rozdział 7**

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

#### **§ 17**

1. Zakazuje się:
  - 1) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) sytuowania budynków mieszkalnych wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10 m;
  - 3) sytuowania budynków gospodarczo-garażowych wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 6 m.
2. Nakazuje się:
  - 1) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie większej niż:
    - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
    - b) 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
3. Dopuszcza się realizację piwnic o głębokości jednej kondygnacji.

#### **§ 18**

1. Określa się linie zabudowy dla lokalizowania budynków mieszkalnych:

- 1) od drogi gminnej – nieprzekraczalną, usytuowaną w odległości 12 m od frontowej granicy działki – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) od drogi wewnętrznej 2.KDW – obowiązujące, usytuowane w odległości 5 m od jej linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
  - 3) od drogi wewnętrznej 3.KDW – nieprzekraczalne, usytuowane w odległości 5 m od jej linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
  - 4) od granicy lasu i linii energetycznych – nieprzekraczalne, usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy można sytuować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od budynków mieszkalnych.
  3. Nie określa się linii zabudowy dla budynków pomocniczych gospodarczo-garażowych.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

#### **§ 19**

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

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem**

#### **§ 20**

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

#### **§ 21**

Zakazuje się podziału terenu na działki:

- 1) o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) o szerokości mniejszej niż 20 m;
- 3) o kątach pomiędzy ich bokami innych niż 90°, z wyjątkiem skosów uwzględniających trójkąty widoczności.

## **Rozdział 10**

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

#### **§ 22**

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

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 23**

1. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wynoszącą:
  - 1) dla drogi oznaczonej symbolem 2.KDW – 5 m;
  - 2) dla drogi oznaczonej symbolem 3.KDW – 10 m z zakończeniem placem do nawracania samochodów, o wymiarach 20 m na 20 m, zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.
2. Ustala się budowę jednolitej nawierzchni i nadanie drogom charakteru ulicy ruchu uspokojonego w zabudowie mieszkaniowej.

#### **§ 24**

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

#### **§ 25**

1. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej dopuszcza się budowę stacji transformatorowej i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się zlokalizowanie stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających dróg jako stacji słupowych.

#### **§ 26**

Sieć wodociągową należy realizować poprzez rozbudowę wodociągu wiejskiego.

#### **§ 27**

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

#### **§ 28**

Wody opadowe odprowadzać należy do gruntu.

#### **§ 29**

Budowa sieci gazowej nastąpi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 30**

Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych nastąpi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

#### **§ 31**

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

## **Rozdział 13**

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

#### **§ 32**

Określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

## **Rozdział 14**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 33**

W świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) tereny objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż są to tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako RV i RVI – grunty orne klasy V i VI.

#### **§ 34**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

#### **§ 35**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Mołodecki

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr III/20/06  
Rady Miejskiej w Witkowie  
z dnia 29 grudnia 2006 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska w Witkowie, w oparciu o oświadczenia Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 44/5 w Chładowie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.



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

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

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

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 44/5 w Chładowie nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, nie pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji

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