

Uchwała Nr III/23/06
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 29 grudnia 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Małachowie Wierzbiczany

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 2004r. 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 XIV/119/04 z dnia 25 czerwca 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 21/8 w Małachowie Wierzbiczany, 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 0,39 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 określającą wierzchołek skarpy rowu 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, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem MN;
 - 2) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem 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 MN zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 2) towarzyszące budynkom mieszkalnym budynki pomocnicze – gospodarczo-garażowe o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m², w tym garaże dla samochodów o nośności nie przekraczającej 3,5 tony;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) kontenerowe i kompaktowe urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w budynkach mieszkalnych w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

§ 5

1. Na terenach dróg wewnętrznych KDW, zakazuje się lokalizowania budynków oraz obiektów innych niż:
 - 1) nawierzchnie komunikacyjne;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

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

1. Budynki pomocnicze gospodarczo-garażowe nie mogą dominować gabarytami nad gabarytami budynków mieszkalnych.
2. Budynki mieszkalne należy sytuować we frontowej części działki, zgodnie z wyznaczonymi dla nich liniami zabudowy, a budynki pomocnicze gospodarczo-

garażowe – w tylnej części działki, a 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 z zachowaniem określonych Prawem budowlanym odległości ścian budynku od granic działki.
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 sąsiedniej.

§ 8

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.

§ 9

Zakazuje się umieszczania reklam.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10

Sytuowanie budynków i sposób zagospodarowania działek należy dostosować do 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.

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

1. Zakazuje się:
 - 1) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) sytuowania budynków wyższych niż:
 - a) mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 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 2 miejsca na jedno mieszkanie.
3. Dopuszcza się realizację piwnic o głębokości jednej kondygnacji.

§ 17

1. Określa się linie zabudowy dla lokalizowania budynków mieszkalnych, usytuowane zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) nieprzekraczalną – w odległości 5 m od wierzchołka skarpy rowu;
 - 2) obowiązującą – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi.
2. Pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej 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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

1. Zakazuje się podziału terenu na działki:
 - 1) o powierzchni mniejszej niż 800 m²;
 - 2) o szerokości mniejszej niż 20 m.
2. Granice wydzielanych działek muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21

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

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy
systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22

1. Dla drogi wewnętrznej KDW określa się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 3 m.
2. Dopuszcza się wykorzystanie terenu drogi wewnętrznej na cele poszerzenia przyległej drogi dojazdowej.

§ 23

1. Dopuszcza się wyposażenie terenów objętych miejscowym planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.
2. Sieci infrastruktury technicznej prowadzi się 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.

§ 24

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.

§ 25

Sieć wodociągową należy realizować poprzez rozbudowę wodociągu wiejskiego.

§ 26

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

§ 27

Wody opadowe odprowadzać należy do gruntu.

§ 28

Budowa sieci gazowej nastąpi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 29

Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych nastąpi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 30

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

§ 31

Określa się stawkę procentową w wysokości 15%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 32

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 SRIIIa i W – sady klasy III o powierzchni 0,3560 ha i rowy o powierzchni 0,0300 ha.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 34

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/23/06
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 21/8 w Małachowie Wierzbiczany 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 21/8 w Małachowie Wierzbiczany 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.