

**UCHWAŁA NR XXXI/286/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE**  
**z dnia 30 kwietnia 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 Witkowo uchwała, 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**;
- 6) teren linii elektroenergetycznej wraz z pasem terenu ochronnego oznaczony na rysunku planu symbolem **ENN 0,4 kV**

§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,

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 ustawią 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. terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem,
5. powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków,
6. powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej,
7. poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom projektowanego urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
8. froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
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 oraz wnęki o głębokości nie przekraczającej 1,2 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 płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 15°,
14. dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem większym niż 20°,
15. szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
16. 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 m nie jest reklamą wbudowaną,
17. 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,
18. 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,
19. 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,
20. uciążliwość funkcji usługowej - należy przez to rozumieć działalność usługową, której
21. 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<sup>2</sup>;
- 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 zakresie ochrony przed hałasem tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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<sup>2</sup>
    - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m
    - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych ,
    - scalenie względnie podział nie może naruszać praw osób trzecich.

### §7

#### **Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN 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 przedmiotowy teren do zabudowy pod warunkiem przeniesienia istniejącej sieci poza obszar zabudowy 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 dachówko podobnym
- 10) zabudowa gospodarczo - garażowa wbudowana w budynki mieszkalne, wolnostojąca lub zblokowana z sąsiadem sytuowana w granicy działki o powierzchni do 50m<sup>2</sup>;

- 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 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 600 m<sup>2</sup>
    - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m
    - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych ,
    - scalenie względnie 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 lokalizacją 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<sup>2</sup>;
- 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 zakresie ochrony przed hałasem tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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<sup>2</sup>
    - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m
    - nowowydzielane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych ,
    - scalenie względnie 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) W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego

inwestycją, ustala się:

- a) w budynkach usługowych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych nie powinna przekraczać 10,0 m liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu
  - c) dachy nowych budynków strome - dwu spadowe lub stropodach płaski,
  - d) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę KDW oraz ul. Dworcową - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - g) zasady podziału terenu na działki budowlane:
    - minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dopuszczenie 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,
  - h) w granicach działki inwestycyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniową usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) 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.

#### § 10

##### **Dla terenu zieleni izolacyjnej Z ustala się:**

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

#### § 11

##### **Dla terenu linii elektroenergetycznej ENN wraz z pasem terenu ochronnego ustala się:**

1. do czasu ewentualnego skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4 kV należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów budowlanych od istniejącej linii oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, wydziela się pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, w której ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej wynosi:
  - 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV

#### §12

##### **Dla terenu drogi dojazdowej wewnętrznej KDW ustala się:**

- 1) szerokość drogi 8,0 m i 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

## §13

1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na terenie działki budowlanej stosując wskaźnik: co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny wliczając miejsca postojowe w garażu;
2. Dla funkcji usługowej dopuszczonej w obszarze oznaczonym MN, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## § 14

### Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodą ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodą 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 energią 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) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w liniach rozgraniczających ulic,
  - 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych,
7. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.\

## §15

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
- 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, będąca pod ochroną konserwatorską (art. 145, art. 6, ust. 1, pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 stykających 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) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie całego obszaru
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**  
nie określa się.

## § 16

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
- 50% dla terenów zabudowy usługowej

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

### §17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo

### § 18

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