

UCHWAŁA Nr XLVI/278/2006
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY
z dnia 5 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nowiny Wielkie, gmina Witnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), uchwala się, co następuje.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałami: Nr XXXIV/207/05 z dnia 28 września 2005 r. i Nr XXXVIII/226/05 z dnia 8 grudnia 2005 r. Rady Miejskiej w Witnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica uchwalonego uchwałą Nr XXII/118/2004 r. Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 września 2004 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nowiny Wielkie, gmina Witnica zwany dalej planem.

§2. 1. Planem objęty jest teren położony w obrębie Nowiny Wielkie przy ulicach: Asfaltowej i Kolejowej w granicach określonych w załączniku nr 1.

2. Przedmiotem planu jest zabudowa usługowa, zieleń urządzonej, parkingi z zielenią i tereny leśne.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica w skali 1:25000 stanowiący załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie wniesionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

§3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się podział na następujące tereny oznaczone symbolami:

- 1) U - tereny zabudowy usługowej,
- 2) ZP,U - tereny zieleni urządzonej i usług,
- 3) ZL,U - tereny leśne - ośrodka transportu leśnego,
- 4) ZL - tereny leśne - upraw.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska, z uwagi na położenie na Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP (nr 137 ONO), obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód i gruntu,
- 2) ochrona całego obszaru przed zrzutem zanieczyszczeń,
- 3) wykonanie zabezpieczeń przed skażeniem wód podziemnych.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego obowiązek wstrzymania wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta i Gminy Witnica.

4. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w niniejszym rozdziale,
- 2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 2 i 3,
- 3) postanowień końcowych, zawartych w rozdziale 4.

5. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§4. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie pod usługi,
- 2) w budynkach usługowych dopuszczenie mieszkań o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) wykorzystanie terenu niewykorzystanego pod zabudowę, dojazdy i parkingi pod urządzoną zieleń.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki,
- 2) uzupełnienie zadrzewień w dostosowaniu do istniejących gatunków drzew.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki, obejmującą budynki istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane oraz nowe,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 9,0 m od granicy z ulicą Asfaltową i odsunięte od istniejących linii elektroenergetycznych na szerokość korytarzy technicznych w okresie ich utrzymywania,
- 3) dopuszczenie od strony ulicy Asfaltowej wysunięcia na odległość do 3,0 m poza linię zabudowy takich elementów budynku, jak: ganki, tarasy, werandy oraz schody,
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu mniejszą niż 11,0 m,
- 5) umieszczenie poziomu parteru budynku nie wyżej niż 1,20 m nad poziomem terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku,
- 6) przy przebudowie istniejących budynków obowiązek wprowadzenia zmian w elewacjach frontowych (od ulicy Asfaltowej) z podkreśleniem rytmicznego i drobniejszego podziału, zmianę materiałów i kolorystyki, wprowadzenie daszków nad wejściami oraz attyk z dachami wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi, o nachyleniu połaci pod kątem od 38° do 50°,
- 7) przy rozbudowie, nadbudowie i budowie nowych budynków obowiązek nachylenia połaci dachowych pod kątem od 38° do 50°,
- 8) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek,
- 9) dopuszczenie włączenia fragmentu terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem K do drogi wojewódzkiej,
- 10) na fragmencie terenu oznaczonym symbolem K wykluczenie wznoszenia ogrodzeń, murków oraz innych urządzeń i obiektów nadterenowych, a także wprowadzania zadrzewień i zakrzewień,

- 11) przy granicy z terenem ZL,U umieszczenie parkingów i placów dostawczych,
- 12) zakaz ustawiania reklam wolnostojących,
- 13) zakaz umieszczania, w granicach z ulicą Asfaltową, ogrodzeń wyższych niż 1,2 m, w pozostałych granicach - wyższych niż 1,4 m,
- 14) wykluczenie pełnych ogrodzeń.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie podziału terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500m², z zakazem dostępu z drogi wojewódzkiej,
- 2) kąt położenia boku działek w stosunku do wschodniej granicy terenu (z ul. Asfaltową) zbliżony do 90° z tolerancją ±10°.

5. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) istniejącym wjazdem z ul. Asfaltowej zgodnie z oznaczeniem w załączniku nr 1,
 - b) dopuszczenie wjazdu z ul. Kolejowej prowadzonego przy granicy z terenem ZL,U,
 - c) parkowanie w granicach własnej działki z uwzględnieniem co najmniej 2 miejsc parkingowych na potrzeby własne i personelu oraz nie mniej niż 2 miejsc na 100 m² powierzchni ogólnej na potrzeby klientów,
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejącego i umieszczanego w ulicach stycznych do planu (ulice Asfaltowa i Kolejowa),
- 3) utrzymanie napowietrznych linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania:
 - po trasie istniejącego przebiegu,
 - z przebiegiem przez teren wyłączony z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 4) dopuszczenie indywidualnego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 5) obowiązek czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach.

§5. 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZP,U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową i zieleni urządzoną w tym:

- 1) zabudowę o przeznaczeniu administracyjnym, socjalnym, gospodarczym z dopuszczeniem punktu gastronomicznego oraz budynku muzeum (pawilonu wystawowego),
- 2) park, ozdobny ogród z obiektami ekspozycji (dinozaury), obiektami małej i użytkowej architektury,
- 3) ścieżki sprawnościowe i spacerowe.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki,
- 2) zachowanie drzewostanu i uzupełnienie zieleni parkowej zielenią ozdobną i gatunkowo zróżnicowaną,
- 3) zakaz kanalizowania istniejącego cieku i zapewnienie warunków zachowania odpływu wód z tego cieku.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obowiązek kompleksowego z terenem ZL zagospodarowania w zakresie ścieżki dydaktycznej wprowadzonej w rejonie oznaczonym,
- 2) wyposażenie w budowlę i urządzenia związane ze ścieżką dydaktyczną,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi uwzględniające:

- a) tereny leśne, rów melioracyjny oraz drogę publiczną styczną do planu,
 - b) zakaz umieszczania budynków w granicy zachodniej z terenem ZL,U, jeśli oba tereny nie stanowią własności tego samego właściciela,
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki,
 - 5) wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu mniejszą niż 10,0 m,
 - 6) zastosowanie dachów symetrycznych, preferowanych dwuspadowych, z dopuszczeniem wielospadowych z kalenicą nie krótszą niż połowa długości budynku,
 - 7) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 38° do 50°,
 - 8) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek,
 - 9) zewnętrzne wykończenie ścian z dopuszczeniem zastosowania takich materiałów jak drewno, tynk, cegła licówka,
 - 10) dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego z rozmieszczeniem punktowym kontenerów w konstrukcji przenośnej nie wyższych niż 5,0 m za palisadą lub przestoną licowaną drewnem albo cegłą,
 - 11) zakaz ustawiania reklam wolnostojących.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału terenu.

5. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dojazd z drogi gminnej (ul. Kolejowa),
- 2) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki,
- 3) doprowadzenie sieci technicznych z ul. Kolejowej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dopuszczeniem bez obciążania kosztami zarządzającego siecią, przebudowania istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych na doziemne:
 - po trasie istniejącego przebiegu,
 - z przebiegiem przez teren wyłączony z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 5) umieszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, dopuszczone w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§6. 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZL,U

- 1) utrzymuje się przeznaczenie leśne - ośrodek transportu leśnego.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki,
- 2) przy przebudowie ogrodzeń zakaz ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m,
- 3) przeznaczenie pod zielen terenów nie wykorzystanych pod place i budynki,
- 4) ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, uwzględniające zakaz umieszczania nowych budynków na granicy działki,
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
- 3) w budynkach rozbudowywanych, nadbudowywanych i nowych:
 - a) wysokość do 8,0 m,
 - b) zakaz nadbudowy budynku umieszczonego bezpośrednio przy granicy działki,

- c) obowiązek ustawienia kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku istniejącego,
- d) jednakowy rodzaj dachu na wszystkich budynkach, preferowany dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25° do 45°.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się zakaz podziału terenu.

5. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną:
 - a) wjazd istniejący z drogi wojewódzkiej (ul. Asfaltowa) zgodnie z oznaczeniem w załączniku nr 1, dopuszczony inny z drogi gminnej (ul. Kolejowa),
 - b) parkowanie w granicach własnej działki,
- 2) odprowadzenie ścieków do grupowego systemu kanalizacji sanitarnej, a do czasu wybudowania tego systemu dopuszczenie indywidualnego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
- 3) zaopatrzenie w wodę istniejące z wodociągu grupowego,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z dopuszczeniem nowej stacji słupowej lub wbudowanej,
- 5) obowiązek czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach.

§7. 1 Na terenach oznaczonych symbolem ZL utrzymuje się przeznaczenie leśne - uprawy leśne.

2. Dopuszcza się prowadzenie ścieżki edukacyjnej w miejscu oznaczonym, z zagospodarowaniem w powiązaniu z terenem ZP,U, z wyposażeniem w obiekty użytkowe i małej architektury, obiekty ekspozycji i tablice informacyjne zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się zakaz podziału.

4. Dopuszcza się uzupełnienie zadrzewień w dostosowaniu do istniejących gatunków drzew, z zagospodarowaniem zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dla komunikacji i infrastruktury technicznej

§8. W zakresie obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru:
 - a) z dojazdami:
 - istniejącymi z drogi wojewódzkiej (ul. Asfaltowa),
 - z drogi gminnej, w tym z dopuszczonymi dojazdami, które mogą zastąpić dojazdy z drogi wojewódzkiej,
 - b) z lokalizacją miejsc parkowania według ustaleń szczegółowych,
- 2) rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej) w liniach rozgraniczenia dróg, a w terenach przeznaczonych na inne cele dopuszczone w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego,
- 3) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie indywidualnego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) zachowanie odpływu wód zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 6) zaopatrzenie w wodę ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z ujęcia wody umieszczonego poza obszarem opracowania,
- 7) dopuszczenie lokalizacji studni głębinowych awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie,
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z dopuszczeniem, bez obciążania kosztami zarządzającego siecią, przebudowania istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych na doziemne:
 - po trasie istniejącego przebiegu,
 - w liniach rozgraniczenia dróg,
 - z przebiegiem przez teren wyłączony z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz dojazdów,
 - b) z zasilaniem ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV istniejącej, poza granicami niniejszego planu, z dopuszczeniem stosownie do potrzeb nowej stacji z lokalizacją na terenie ZP,U.

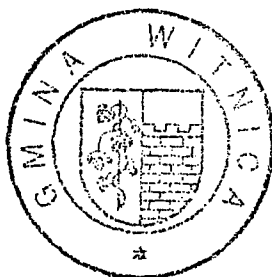
Rozdział 4 Postanowienia końcowe.

§9. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§10. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,35 ha.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



Przewodnicząca Rady Miejskiej
mgr Krystyna Sikorska

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
dnia 05.10.2006 r.

Z up. BURMISTRZA
mgr Urszula Dubicka
PODINSPEKTOR