

UCHWAŁA Nr X/68/2007
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY
z dnia 28 czerwca 2007 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), uchwala się, co następuje.

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

Zgodnie z uchwałą Nr XLVI / 279 / 2006 z dnia 5 października 2006 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 Mościczki, gmina Witnica, zwany dalej planem.

§1. 1. Planem objęty jest teren położony w obrębie Mościczki w granicach określonych w załączniku nr 1.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną, usługową, mieszkaniową, parkingi i lasy.

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

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

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

- 1) U, KS, ZL - zabudowy usługowej, parkingów i dopuszczonego zalesienia;
- 2) P, UR-1, P, UR-2 - zabudowy przemysłowo – składowej z dopuszczoną usługową;
- 3) U, KS, UR - zabudowy usługowej w tym rzemieślniczej, urządzeń obsługi samochodów i parkingów;
- 4) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) UR - zabudowy usługowej;
- 6) ZL - lasów;
- 7) E, K - przepompowni ścieków;

- 8) KW-1, KW-2, KW - dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia planu składają się z:

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

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 1) uciążliwość inwestycji winna zamknąć się w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszczone jest wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych obowiązuje zdjęcie warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej odpowiednie zagospodarowanie.

§4. 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.

§5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – brak.

§6. Zasady i warunki podziału nieruchomości;

- 1) powierzchnia wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) powierzchnia wydzielanych działek dla zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż – 1500 m²;
- 3) powierzchnia wydzielanych działek dla zabudowy produkcyjnej nie może być mniejsza niż – 3000 m²;
- 4) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 30,0 m;
- 5) dopuszcza się inne wielkości działek i mniejsze szerokości frontów przy wydzielaniu działek dróg wewnętrznych i dla obiektów infrastruktury technicznej: stacji elektroenergetycznej, stacji bazowej telefonii, przepompowni oraz zbiornika retencyjnego,
- 6) obowiązuje kąt położenia granicy wydzielanej działki do granicy dróg, oznaczonych symbolem KW-1, KW-2 równy 90° z tolerancją ±10° oraz
- 7) preferowany kąt położenia granicy wydzielanej działki do granicy dróg, oznaczonych symbolem KW, zbliżony do 90° z tolerancją ±10° lub oznaczony w załączniku nr 1.

§7. Zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) obowiązuje obsługa ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem opracowania i dopuszczenie lokalnych ujęć wody do czasu budowy tego systemu;
 - b) obowiązuje wprowadzenie sieci w liniach rozgraniczenia dróg wewnętrznych;
 - c) na cele przeciwpożarowe obowiązuje umieszczenie hydrantów montowanych na sieci wodociągowej oraz dopuszczenie ewentualnych zbiorników dla uzupełnienia brakującej wydajności sieci wodociągowej przeciwpożarowej;
- 2) kanalizacja:
 - a) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych, w tym z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów,
 - b) obowiązuje obsługa systemem grupowej kanalizacji rozdzielczej z oczyszczalnią ścieków poza obszarem opracowania, a przejściowo, do czasu wybudowania systemu grupowego dopuszczenie indywidualnego systemu gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach;
 - c) obowiązuje wprowadzenie sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczenia dróg;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i podłączenie do sieci dystrybucyjnej na warunkach dostawcy gazu oraz zasadności realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego;
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg jako towarzyszącej inwestycjom na działkach budowlanych, w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie terenów dróg;
- 4) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej stacji transformatorowej słupowej na terenie P,UR-1 zasilanej linią elektroenergetyczną prowadzoną przez teren P,UR-2 i KD-1;
- 5) gospodarka odpadami:
 - a) obowiązuje gromadzenie stałych odpadów bytowo - gospodarczych w szczelnych pojemnikach - kontenerach zlokalizowanych na terenie posesji, z wywozem na wysypisko odpadów komunalnych poza obszarem planu;
 - b) obowiązuje usuwanie odpadów przemysłowych w tym odpadów zaliczanych do niebezpiecznych; zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w ciepło indywidualne: z preferencją nośników energii takich jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna i energia odnawialna, z dopuszczeniem podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub z lokalnych ciepłowni;
- 7) przy wykonywaniu prac ziemnych, w razie ujawnienia lub uszkodzenia sieci drenarskiej obowiązuje natychmiastowe powiadomienie właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i naprawa powstałych uszkodzeń na koszt inwestora pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;
- 8) komunikacja:

- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie z dróg wewnętrznych w tym z KW-1 wyprowadzonej z drogi wojewódzkiej stycznej do granicy północnej planu,
- b) obowiązuje parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji, według ustaleń szczegółowych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§8. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U,KS,ZL ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową z obiektami administracji, handlu, gastronomii lub dopuszcza się zalesienie.

2. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy:

- 1) parkingami,
- 2) kominami, wieżami antenowymi, itp.,
- 3) zielenią urządzoną, zwierzyńcem,

3. W zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%,
- 3) przy granicy z terenem MN wprowadzenie zieleni zimozielonej na szerokości co najmniej 4,0 m;
- 4) program parkingowy i garażowy uzależniony od zamierzonego sposobu użytkowania:
 - a) co najmniej w ilości pokrywającej potrzeby zatrudnionych oraz
 - b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni lokalu,
 - c) w przypadku gastronomii, 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca konsumpcyjne;
 - d) dopuszczenie realizacji potrzeb parkingowych związanych z działalnością prowadzoną na terenie P,UR-1;
- 5) gabaryty zabudowy z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej wysokości nie więcej niż 3 kondygnacje i mniejszej niż 15,0m, mierzonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;

4. W tymczasowym zagospodarowaniu dopuszcza się:

- 1) miejsca postojowe;
- 2) zieleni urządzoną;
- 3) użytkowanie rolnicze bez zabudowy.

§9. 1. Na terenach oznaczonych symbolami P,UR-1, P,UR-2 ustala się przeznaczenie pod zabudowę przemysłowo – składową.

2. Dopuszcza się obiekty i urządzenia uzupełniające takie jak:

- 1) zabudowę rzemieślniczą w tym na działkach wydzielonych;
- 2) zabudowę usługową o ograniczonej powierzchni sprzedaży do 400 m², z zakazem realizacji wielkogabarytowych obiektów handlowych;
- 3) kominy, wieże antenowe, itp.

- 4) na terenie P,UR-2 zbiornik retencyjny.

3. W zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 3) na terenie P,UR-2, przy granicy południowej wyłączenie z zabudowy terenu, o szerokości 6,0 m;
- 4) na terenie P,UR-2 przy granicy zachodniej w odległości 4,5 m od osi planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz lokalizacji zabudowy;
- 5) na terenie P,UR-2 przy granicy południowej zapewnienie dostępu do cieku, rowu stycznego do planu, dla wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód, według przepisów odrębnych;
- 6) na terenie P,UR-2 przy granicy południowej zakaz ogrodzeń ustawionych bliżej niż 1,5 m od tej granicy;
- 7) program parkingowy i garażowy uzależniony od zamierzonego sposobu użytkowania:
 - a) co najmniej pokrywający potrzeby zatrudnionych i wynikający z przyjętej technologii produkcji oraz
 - b) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 8) gabaryty zabudowy z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu wysokości zabudowy mniej niż 3 kondygnacje oraz wysokości budynku mniejszej niż 15,0 m, mierzonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 9) w sąsiedztwie z terenami MN pasy zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości odpowiadającej działalności poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, jeśli mogłaby obniżać jakość środowiska zamieszkania.

§10. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U,KS,UR ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową jak: handel oraz gastronomia.

2. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy:

- 1) obiektami obsługi motoryzacji w zakresie obsługi pojazdów i podróży;
 - a) parkingami, myjnią, stacją paliw, stacją zaopatrzenia w gaz (LPG);
 - b) obiektem typu hotel z urządzeniami i zagospodarowaniem terenu oraz mieszkalnym;
- 2) kominami, wieżami antenowymi, itp.,
- 3) zielenią urządzoną.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania:

- 1) oddzielenie zielenią zimozieloną zespołów funkcjonalnych obsługi pojazdów: LPG, parkingów samochodów ciężarowych i autokarów oraz myjni, od budynku hotelu i mieszkania;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;

- 4) program parkingowy i garażowy uzależniony od zamierzonego sposobu użytkowania:
 - a) co najmniej pokrywający potrzeby zatrudnionych;
 - b) w przypadku usług handlu i zakładów przemysłowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy według przepisów szczególnych z odsunięciem budynków od granicy i uwzględnieniem terenów lasu;
- 6) dachy o nachyleniu połaci od 5° do 15° lub od 25° do 45°;
- 7) zabudowa do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 15 m mierzone od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 8) ilość miejsc noclegowych mniejsza niż 100;
- 9) zabudowa usługowa o ograniczonej powierzchni sprzedaży do 400 m², z zakazem realizacji wielkogabarytowych obiektów handlowych;
- 10) miejsca parkingowe dla tirów i autobusów mniej niż 20 stanowisk w tym 5 stanowisk dla autokarów;
- 11) zbiorniki paliw gazowych LPG do 10 m³ łącznie;
- 12) stanowiska do automatycznego i ręcznego mycia pojazdów;
- 13) zieleń urządzona wysoka i niska z niewielkimi zbiornikami wodnymi, urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi i obiektami małej architektury, z możliwością lokalizacji zwierząt w powiązaniu z terenem ZL;
- 14) ogrodzenie ażurowe z zielenią towarzyszącą i zakazem stosowania płytowych elementów betonowych;
- 15) miejsce na pojemniki dla selektywnej zbiórki odpadów z zielenią przesłaniającą;
- 16) dopuszczona lokalizacja towarzyszącego mieszkania połączonego z budynkiem usługowym lub w zabudowie wolnostojącej o parametrach budynku:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji;
 - b) dach o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45° z pokryciem ceramicznym lub z blachy dachówko – podobnej.

§11. 1. Na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki;
- 2) zabudowę budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi (typu garaż, pawilon ogrodowy, itp.) nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- 3) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu;
- 4) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
- 5) lokalizację co najmniej dwóch miejsc postojowych lub garażowych na jednej działce;
- 6) linie zabudowy według przepisów szczególnych i uwzględniające odsunięcie zabudowy od terenu leśnego oraz zakaz umieszczania budynków na granicy działki;
- 7) wysokość budynku mniejszą niż 13,0 m, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;

- 8) w zabudowie każdej z działek obowiązek ustawienia kalenic równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku głównego;
- 9) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 25° do 45° ;
- 10) zastosowanie dachów symetrycznych, z dopuszczeniem wielospadowych.

§12. 1. Na terenie oznaczonym symbolem UR;

- 1) ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową w tym rzemieślniczą;
- 2) dopuszcza się mieszkanie wbudowane w budynkach usług lub w obiekcie wolnostojącym;
- 3) dopuszcza się zalesienie całego terenu.

2. W zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
- 3) miejsca postojowe w ilości 1 miejsce na 25 m² powierzchni lokalu i 1 miejsce na zatrudnionego;
- 4) linie zabudowy według przepisów szczególnych i uwzględniające zakaz umieszczania budynków na granicy działki oraz odsunięcie zabudowy od terenu leśnego;
- 5) wprowadzenie zieleni zimozielonej przy granicy z terenem MN;
- 6) wysokość obiektu mniejszą niż 15,0 m, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 7) zastosowanie dachów symetrycznych, preferowanych dwuspadowych z dopuszczeniem wielospadowych o kalenicy nie krótszej niż połowa długości budynku;
- 8) nachylenie połaci dachowych jednakowe pod kątem od 25° do 45° ;
- 9) umieszczenie poziomu parteru budynku nie wyżej niż 0,60 m nad poziomem terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku.

§13. 1. Tereny oznaczone symbolami: KW-1, KW- 2, KW:

- 1) przeznacza się pod drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu KW-1 pod drogę dojazdową, po przeznaczeniu pod zainwestowanie terenów przyległych do obszaru objętego planem.

2. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg nie mniejsze niż 6 m określa się w załączniku nr 1 oraz:

- a) obowiązują na połączeniach dróg poszerzenia o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;
- b) obowiązują zakończenia placami wg przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się na terenie KW-1 zlikwidowanie poszerzenia pod plac manewrowy, po połączeniu z istniejącą drogą gminną znajdującą się na zachód od granic planu.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg:

- 1) ustala się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej doziemnej i napowietrznej, telekomunikacyjnej i gazowej;

- 2) dopuszcza się utwardzenie jezdni z preferowanymi jezdniami bezkrawężnikowymi lub z krawężnikami obniżonymi;
- 3) dopuszcza się umieszczanie w poszerzeniach dróg, stosownie do potrzeb, przepompowni ścieków sanitarnych;

§14. 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZL utrzymuje się przeznaczenie leśne - uprawy leśne.

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

3. Dopuszcza się lokalizację zwierzyńca, ścieżki edukacyjnej w powiązaniu z terenem U,KS,UR.

§15. 1. Na terenie oznaczonym symbolem E,K podstawowym przeznaczeniem jest przepompownia kanalizacji sanitarnej i/lub deszczowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) parkingi i zieleni;
- 2) zbiornik retencyjny;
- 3) po włączeniu do terenu P,UR-2, zabudowa przemysłowa.

3. Ustala się zakaz podziału terenu.

4. Ustala się obowiązek ukrycia ogrodzenia w zieleni zimozielonej.

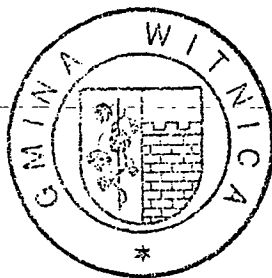
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania po włączeniu do P,UR-2 jak dla tego terenu.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe.

§16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

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

§18. 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