

UCHWAŁA Nr XXVIII/172/2008
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY
z dnia 18 września 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Witnica w rejonie ul. Żwirowa i ul. Rutkowskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), uchwały Nr XXIII/149/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r. Rady Miejskiej w Witnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Witnicy Nr uchwały VIII/40/2003 z dnia 26 czerwca 2003r. i opublikowanego w Dzienniku Województwa Lubuskiego Nr 67 poz. 1032 z dnia 9 września 2003r., zwaną dalej planem.

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

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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 - zabudowy usługowej;
- 2) Kx - ciągu pieszego i zieleni;
- 3) K - poszerzenia drogi publicznej.

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.

§3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Witnicy, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczony odpowiednim symbolem literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący rodzaj przeznaczenia terenu, obejmujący co najmniej 51% powierzchni nieruchomości lub/i co najmniej 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w granicach nieruchomości;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy;
- 7) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 - tekst jednolity ze zmianami);
- 8) terenie zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 9) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych, w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu, w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażoną w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym, z dopuszczeniem w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10% powierzchni zabudowy tego budynku;

- 12) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji w tym także ciągu pieszego i ścieżki rowerowej;
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- 14) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku, przy czym dopuszcza się jej naruszenie na 25% długości elewacji, np. dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4 Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) ograniczenie uciążliwości inwestycji do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych zdjęcie warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej odpowiednie zagospodarowanie;
- 3) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;
- 4) na terenie, na którym istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników.

§5. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, obowiązek wstrzymania wszystkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 2) warunki dla zabudowy według ustaleń szczegółowych.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie z zapewnieniem lokalizowania reprezentacyjnych elewacji budynków i zieleni od strony ulic i w rejonie ich skrzyżowania (poza obszarem opracowania);
- 2) dopuszczenie umieszczania użytkowych obiektów małej architektury.

§7. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości obowiązują ustalenia szczegółowe.

§8. Na obszarze objętym planem ustala się zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zaopatrzeniu w wodę:
 - a) obsługę ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem opracowania;
 - b) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczenia terenu K (terenu pod poszerzenie drogi) i Kx (ciągu pieszego i zieleni);
 - c) dopuszczenie wykonania własnych ujęć ze względów technologicznych i przeciwpożarowych;
 - d) zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
 - e) zapewnienie ilości dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;
 - f) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym umieszczenie hydrantów montowanych na sieci wodociągowej oraz dopuszczenie ewentualnych zbiorników dla uzupełnienia brakującej wydajności sieci wodociągowej przeciwpożarowej;
- 2) w zakresie kanalizacji:
 - a) obsługę systemem grupowej kanalizacji rozdzielczej z oczyszczalnią ścieków poza obszarem opracowania;
 - b) wprowadzenie sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczenia dróg;
 - c) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych, w tym z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów;
- 3) w zaopatrzeniu w gaz:
 - a) zapewnienie w liniach rozgraniczenia terenów K i Kx rezerwy terenu dla prowadzenia sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 25 mm, z ustaloną dla tej sieci strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami szczególnymi, w odległości 0,5m po obu stronach gazociągu, w której zakazuje się wprowadzania urządzeń, sadzenia drzew i działań mogących zagrozić trwałości gazociągu,
 - b) podłączenie do sieci dystrybucyjnej na warunkach administratora sieci;

- 4) w zaopatrzeniu w energię elektryczną zasilanie ze stacji transformatorowej umieszczonej poza planem lub dopuszczone ze stacji zlokalizowanej na terenie U, linią elektroenergetyczną;
- 5) w gospodarce odpadami:
 - a) gromadzenie stałych odpadów bytowo - gospodarczych w szczelnych pojemnikach - kontenerach zlokalizowanych na terenie posesji, z wywozem na wysypisko odpadów komunalnych poza obszarem planu;
- 6) w zaopatrzeniu w ciepło:
 - zaopatrzenie 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) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa z dróg publicznych istniejących wg przepisów szczególnych oraz dopuszczona drogą dojazdową;
 - b) parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji;
 - c) korekty układu komunikacyjnego według przepisów szczególnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§9. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U (o powierzchni 0,8802 ha) ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową taką jak: posterunek policji, straż pożarna, sala wielofunkcyjna, ratownictwo medyczne, gabinety lekarskie i zabiegowe, usługi związane z administracją i bankowością, a na fragmencie obejmującym działkę nr 951/3 pod usługi komercyjne (w tym rzemiosła).

2. Dopuszcza się uzupełnienie przeznaczenia podstawowego:

- 1) usługami handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 2) usługami gastronomii do 50 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) zielenią urządzoną wysoką i niską z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi oraz obiektami użytkowymi małej architektury.

3. W zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) indywidualne rozwiązania w budynkach, które mogą być wolnostojące lub i w formie ciągu zabudowy;
- 5) zapewnienie wysokiego standardu materiałowo – wykończeniowego;

- 6) zastosowanie w elewacjach budynków kolorystyki nawiązującej do historycznej zabudowy miasta;
- 7) dopuszczenie zabudowy halowej z wyłączeniem budynku sytuowanego przy granicy północnej (z ul. Rutkowskiego poza obszarem planu);
- 8) w budynku przy granicy północnej (z ul. Rutkowskiego):
 - a) lokalizację w układzie kalenicowym;
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem;
 - c) przekrycie dachem dwu - spadowym z dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 9) w zabudowie działki 951/3 (przy granicy południowo - zachodniej):
 - a) budynek wolnostojący;
 - b) ilość kondygnacji od 2 do 3 lub wysokość obiektu od 5,5 m do 12,0m;
 - c) dopuszczenie dachu mansardowego;
 - d) ogrodzenie do wysokości 1,50m;
- 10) w zabudowie przy granicy wschodniej i południowo - wschodniej:
 - a) wysokość obiektów mniejsza niż 15,0m z wyłączeniem z ograniczeń wieży przy straży pożarnej;
 - b) zakaz wprowadzenia ogrodzenia wyższego niż 0,80m;
- 11) dojazd:
 - a) z drogi przy granicy wschodniej przez teren K stanowiący poszerzenie gminnej drogi zbiorczej poza obszarem planu (ul. Żwirowa), z zakazem bezpośrednich zjazdów na przyległe działki uzyskane w wyniku podziału terenu (tj. ograniczenie zjazdów do istniejących działek nr 949/5 i 949/3);
 - b) z drogi przy granicy południowej, gminna lokalna (poza obszarem planu, ul. Towarowa);
 - c) dopuszczony z drogi dojazdowej, która może być prowadzona przez przejazd bramowy, w przebiegu do potwierdzenia na etapie projektu budowlanego, w połączeniu dróg publicznych poza obszarem planu (Rutkowskiego, Towarową, lub/ i Żwirową) lub w kształcie sięgacza zakończonego placem manewrowym wyprowadzonego z jednej z wymienionych dróg;
- 12) zakaz ustawiania tablic informacyjno - reklamowych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 13) program parkingowy i garażowy uzależniony od zamierzonego sposobu użytkowania i uwzględniający:
 - a) potrzeby zatrudnionych;
 - b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni ogólnej lokalu usługowego;
 - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc gastronomicznych;
 - d) 2 miejsce postojowe na gabinet.

4. W tymczasowym zagospodarowaniu:

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną;
- 2) dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez zabudowy;
- 3) zakazuje się stawiania wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych.

5. W zakresie zasad i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości o powierzchniach dostosowanych do potrzeb inwestorów, pod warunkiem:
 - a) zapewnienia bezpośredniej obsługi z istniejących dróg publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi lub poprzez drogę dojazdową umożliwiającą swobodny dostęp do każdej działki w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych oraz dostępu do infrastruktury technicznej,
 - b) zapewnienia powierzchni wydzielanych działek nie mniejszej niż 600 m²;
- 2) obowiązuje kąt położenia granicy wydzielanej działki do granicy wschodniej oraz południowej równy 90° z tolerancją ±5°;
- 3) dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek budowlanych.

§10. 1. Na terenie oznaczonym symbolem Kx ustala się przeznaczenie pod ciąg pieszy i zieleni.

2. Obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem terenów przyległych z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, obiektów małej architektury, lokalnych zadaszeń lub przykryć, zieleni urządzonej, oświetlenia oraz szerokości ścieżki co najmniej 1,4m.

3. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej uwarunkowane przebiegiem na terenie K.
5. Ustala się zakaz podziału terenu.
6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam.

§11. 1. Na terenie oznaczonym symbolem K ustala się przeznaczenie pod poszerzenie pasa drogowego przylegającego do wschodniej granicy (zbiorcza droga gminna ul. Żwirowa znajdująca się poza obszarem planu).

2. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.
4. Dopuszcza się prowadzenie ścieżki pieszej i rowerowej z uwzględnieniem terenów przyległych.
5. Ustala się zakaz podziału terenu, inny niż związany z wydzieleniem dróg publicznych.
6. Ustala się zakaz umieszczania miejsc postojowych.
7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam.

Rozdział 4

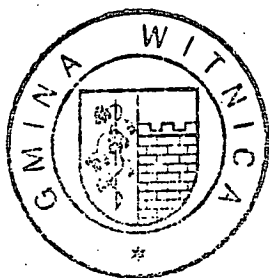
Postanowienia końcowe.

§12. Tracą moc uchwała Rady Miejskiej Nr VIII/40/2003 Rady Miejskiej Witnica z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Witnica w rejonie ul. Żwirowa i ul. Rutkowskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 67 poz. 103 z 9 września 2003 r.) w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

§13. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 30% dla terenów prywatnych, dla pozostałych terenów 0, 1% wzrostu wartości nieruchomości.

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

§15. 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

[Signature]
mgr Krystyna Sikorska

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
dnia 9. 10. 2008 r.

Z up. BURMISTRZA
[Signature]
mgr Urszula Dubicka
PROKURATOR