

**UCHWAŁA NR XXXI/180/2016
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Witnica
w miejscowości Dąbroszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778) oraz w związku z uchwałą Nr VII/33/2015 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbroszyn, jak także uchwałą Nr XIII/66/2015 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/33/2015 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 lutego 2015 r. o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbroszyn

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Witnica w miejscowości Dąbroszyn - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica, uchwalonego uchwałą Nr LVIII/373/2010 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 października 2010 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy zagrodowej - oznaczony symbolem **RM**,
- 2) teren drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem **KDW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów budowlanych oraz reklam niebędących obiektami budowlanymi z wykluczeniem tablic informacyjnych; bez prawa jej przekraczania oraz z dopuszczeniem tolerancji 2,0 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% długości ściany zewnętrznej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i historycznej,
- 4) barwach pastelowych - należy przez to rozumieć barwy jasne, niejaskrawe i stonowane.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem,
- 5) wielkości wymiarowe.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) zakaz:
 - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
 - b) lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów,
 - c) realizacji wynikających z przepisów odrębnych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu RM jako funkcji towarzyszącej.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę terenu objętego planem ze względu na położenie:
 - a) w granicach otuliny Parku Narodowego „Ujście Warty”,
 - b) w obrębie Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”,
 - c) w obrębie Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Ujście Warty” oraz Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ujście Warty”,
 - d) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
- 2) obowiązek każdorazowego zawiadamiania organu właściwego do spraw ochrony środowiska w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) każdorazowego zawiadamiania organu właściwego do spraw ochrony zabytków i Burmistrza Witnicy o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) w terenie objętym planem nie występują tereny górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych,
- 5) cały teren objęty planem znajduje się w zasięgu zalewu w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się brak konieczności scaleń i podziałów nieruchomości w obrębie terenu objętego planem, z dopuszczeniem podziału nieruchomości.

7. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez istniejący dojazd z drogi publicznej położonej poza terenem objętym planem (działka nr ewid. 519) oraz dodatkowo poprzez drogę KDW powiązaną z układem dróg wewnętrznych zawartych w przyległym od północy terenie nieobjętym planem.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do istniejącego zbiornika bezodpływowego w terenie RM poprzez lokalny system kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego lokalnego systemu kanalizacji deszczowej uwzględniającego oczyszczanie tych wód,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego w obrębie terenu zbiornika zewnętrznego na gaz,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, opartych na wykorzystaniu energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych w oparciu o obowiązujący w gminie system - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) dopuszczenie przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenu **RM** - teren zabudowy zagrodowej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa związana z obsługą istniejącego gospodarstwa hodowlanego i rolnego,
- 3) obowiązek:
 - a) stosowania dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach połaci od 10° do 40° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji budynków barw pastelowych, koloru żółci i brązu,
 - c) zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na samochody osobowe, w tym miejsca przeznaczonego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową,
 - d) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 30%,
 - e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni terenu,
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,4,
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) do 11,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 6) dopuszczenie:
 - a) usług związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,
 - b) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt. 7 lit. a),
 - c) doświetlenia poddaszy lukarnami oraz wprowadzania naczółków,
 - d) stosowania kolektorów słonecznych i baterii fotowoltaicznych w płaszczyznach połaci dachowych oraz baterii fotowoltaicznych wolnostojących o mocy do 100 kW,

- e) możliwości umieszczania reklam i szyldów o powierzchni do 2,0 m² w formie wolnostojącej i na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
 - f) lokalizacji urządzeń małej architektury,
 - g) przebudowy istniejących oraz budowy nowych ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,8 m,
- 7) zakaz:
- a) nadbudowy oraz przebudowy geometrii istniejącego stropodachu budynku gospodarczego zlokalizowanego we wschodniej części terenu,
 - b) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych oraz masztów telefonii komórkowej,
 - c) lokalizacji reklam emitujących światło,
- 8) dojazdu - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8.
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.
2. W zakresie terenu **KDW** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenu - z zastosowaniem wymiarów 7,0 m; 14,0 m i 12,0 m wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - 2) szerokość jezdni - min. 4,0 m,
 - 3) dopuszczenie:
 - a) drogi gruntowej,
 - b) utwardzeń w formie drogi twardej w myśl przepisów odrębnych,
 - c) sytuowania sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - d) oświetlenia,
 - 4) dostosowanie geometrii jezdni do przylegającej od wschodu istniejącej drogi zawartej poza obszarem planu.
- § 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Traci moc uchwała Nr XII/68/99 Rady Miasta i Gminy w Witnicy z dnia 9 grudnia 1999 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

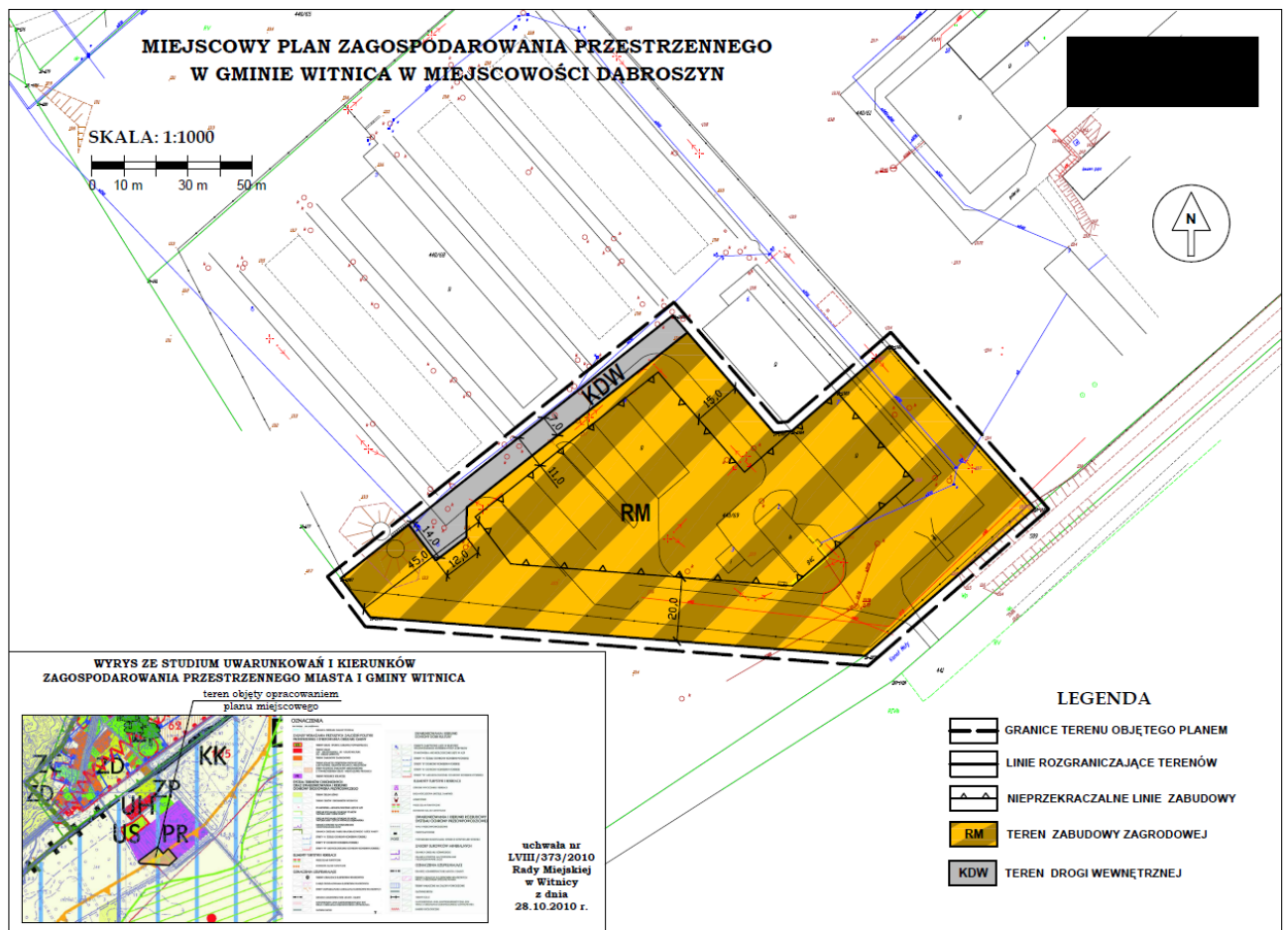
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agnieszka Pundyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/180/2016
Rady Miejskiej w Witnicy
z dnia 30 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/180/2016

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia 30 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej

**W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GMINIE WITNICA W MIEJSCOWOŚCI DĄBROSZYN**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, w związku z tym plan ten nie powoduje skutków finansowych dla budżetu Miasta i Gminy Witnica.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/180/2016
Rady Miejskiej w Witnicy
z dnia 30 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE
WITNICA W MIEJSCOWOŚCI DĄBROSZYN**

Uwag nie wniesiono.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwał inicjujących Rady Miejskiej w Witnicy Nr VII/33/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. oraz Nr XIII/66/2015 z dnia 28 maja 2015 r. (zmniejszenie obszaru objętego planem), w której Rada wyraziła wolę przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbroszyn.

Opracowanie nowego planu miejscowego miało na celu dostosowanie (modyfikację) ustaleń dotychczasowego planu do potrzeb wnioskowanych przez właściciela ww. nieruchomości w zakresie adaptacji istniejącego budynku na cele mieszkaniowe w ramach zabudowy zagrodowej. W toku opracowywania planu miejscowego dokonano również aktualizacji istniejących już zapisów planistycznych do obecnych wymogów prawa w tym zakresie, przy założeniu zwłaszcza nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 2016 poz. 778).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim. Rysunek planu został sporządzony w podstawowej dla tego typu opracowań planistycznych skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353 z późn. zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Witnica przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, właściciela nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Burmistrz Miasta i Gminy Witnica realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane zmiany będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego (efektywniejsze wykorzystanie terenów), a doprecyzowane i zaktualizowane zapisy planistyczne jeszcze lepiej zabezpieczą środowisko przyrodnicze i kulturowe, poprzez ograniczenie niekorzystnych przekształceń antropogenicznych (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi w większym stopniu niż dotychczas tworzyć będzie harmonijną całość wewnątrz przedmiotowego obszaru oraz lepiej organizować relacje z otoczeniem, co m.in. poprzez: nieprzekraczalne linie zabudowy, ścisłą parametryzację zabudowy, dookreślenie lokalnej polityki reklamowej czy też obsługi komunikacyjnej (także w zakresie miejsc postojowych) oraz infrastrukturalnej (zaopatrzenia w poszczególne media) pozwala utrzymać szerszy "porządek przestrzenny". Ponadto przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) pozytywnymi uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Miejskiej w Witnicy uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (brak gruntów podlegających ochronie oraz lasów).

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Witnicy (w tym w Biuletynie Informacji Publicznej), co umożliwiała wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy (również w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej). Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą Nr LVIII/372/2010 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 października 2010 r.