

**UCHWAŁA NR XLIX/308/2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 25 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie  
geodezyjnym Białcz, 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 zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica uchwalonego uchwałą Nr XXII/118/2004 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 września 2004 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/228/2009 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Białcz, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 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.

3. Planem objęty jest teren o powierzchni 7,2500 ha, położony w granicach określonych w załączniku nr 1.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i nieuciążliwej produkcji.

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

- 1) MN - 1, MN - 2, MN - 3 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) P,U - obiektów produkcyjnych i usług;
- 3) Wr - 1, Wr - 2 - rowów otwartych na działkach wydzielonych;
- 4) KDW - 1, KDW - 2, KDW - 3, KDW - 4, KDW - 5, KDW - 6, KDW - 7 - dróg wewnętrznych.

3. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3;

4) postanowień końcowych, zawartych w rozdziale 4.

4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe;
- 5) strefa zakazu lokalizacji studni.

5. Inne oznaczenia nie wymienione w ustępie 4, mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Ilekroć jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący rodzaj przeznaczenia terenu, obejmujący co najmniej 51% powierzchni nieruchomości lub co najmniej 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w granicach nieruchomości;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy;
- 6) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych;
- 8) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku wyrażony w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym, 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 połączeń dachowych;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu kondygnacji przyziemia liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych (budynki lub zespoły budynków wraz z utwardzonym terenem dojazdów, parkingów i innych urządzeń związanych z ich obsługą);
- 11) układzie kalenicy - należy przez to rozumieć ustalony w planie układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy, granicy drogi;
- 12) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji;

- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 14) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposób korzystania z terenu do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku, z wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- 16) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której ustala się nakaz lokalizacji jednej ze ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego i której nie może przekroczyć żaden element budynku z wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, w wielkościach przekroczenia określonych w przepisach szczególnych;
- 17) produkcji - należy przez to rozumieć działalność polegającą na wytwarzaniu i przetwarzaniu bezpośrednio dóbr materialnych, której uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,
- 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu handlu (w tym hurtownie) o powierzchni sprzedaży poniżej 1500 m<sup>2</sup>, gastronomii, zdrowia, kultury, sportu, hotelarstwa, rzemiosła usługowego, usług i obsługi komunikacji, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów oraz drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, naprawcze sprzętu z wyłączeniem wielkogabarytowych urządzeń, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość (w tym poziom hałasu na terenach mieszkaniowych) mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem.**

##### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w rozdziale 3,
- 2) w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania, zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym pas terenu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny, przeznacza się pod realizację:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) elementów małej architektury;
  - c) wjazdu na teren działki, miejsc do parkowania i dojścia do budynku;
  - d) zadaszzonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 137 ONO, ustala się w szczególności:
  - a) nakaz utwardzenia i skanalizowania powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
  - b) nakaz oczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych i dróg przed ich odprowadzeniem z wyjątkiem określonym w §9 pkt. 6 lit. d;
  - c) zakaz zrzutu zanieczyszczeń biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (działalności usługowej, rzemieślniczej i produkcyjnej) inwestycji w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego zgodnie z przepisami szczególnymi do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji celu publicznego;
- 4) na terenie P,U dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego zakładu ślusarskiego, obiektu wskazanego w zapisach ustawy jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli spowoduje to ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi;
- 5) przy prowadzeniu prac budowlanych obowiązuje wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych w zakresie określonymi przepisami szczególnymi;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie działalności oraz funkcji odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów;
- 7) obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich terenów wolnych od zabudowy;
- 8) w odległości 1,5 m od terenu Wr - 1 i Wr - 2, przy utrzymywanym rowie melioracyjnym, obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - na obszarze objętym planem, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego obowiązuje wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta i Gminy Witnica.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych wolnostojących, w przypadku umieszczania reklam na ogrodzeniach ich górna krawędź nie może przekraczać wysokości ogrodzenia;
- 2) obowiązuje zakaz umieszczania ogrodzeń betonowych i żelbetowych;

3) dopuszcza się na KDW - 7 realizację urządzeń technicznych i elementów małej architektury, takich jak ławki, lampy oświetleniowe, o ile nie koliduje to z użytkowaniem tego terenu.

#### § 8. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej 1200 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek określonych w pkt 3;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej co najmniej 22 m, z wyjątkiem działki wydzielonej między terenami KDW - 4 i Wr - 1;
- 3) inne niż wymienione w pkt 1 i pkt 2 parametry działek są dopuszczalne, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, dla wydzielania:
  - a) działek dróg wewnętrznych,
  - b) działek pod obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacja elektroenergetyczna (o minimalnej powierzchni 30m<sup>2</sup>), przepompownia ścieków;
  - c) działek budowlanych położonych między terenami KDW - 4 i Wr - 1 oraz działki narożnej na MN - 2 przy granicach północnej i wschodniej;
- 4) obowiązuje kąt położenia granicy wydzielanej działki: do granic terenów KDW i granic planu równy 90° z tolerancją ±50.

#### § 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie pomiędzy liniami rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w inny niż wymieniony w pkt 1 i pkt 2 sposób oraz zmianę przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z zarządcą danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
- 4) ustala się zachowanie rowu melioracyjnego;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) obowiązuje budowa sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe (z umieszczeniem hydrantów montowanych na sieci wodociągowej oraz dopuszczeniem ewentualnych zbiorników dla uzupełnienia brakującej wydajności sieci wodociągowej przeciwpożarowej) zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - b) do czasu budowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę, z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem planu, dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych ujęć wody z zakazem budowy studni na obszarze określonym w załączniku nr 1;
  - c) obowiązuje lokalizacja studni głębinowych awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie i określonych w przepisach szczególnych z dopuszczeniem sytuowania tych studni na działkach przyległych do dróg publicznych;

6) odprowadzenie ścieków:

- a) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych mechanicznie i biologicznie do gruntu i wód powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- b) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
- c) obowiązuje podczyszczenie ścieków z działalności produkcyjnej przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- d) w granicach działki budowlanej z zabudową mieszkaniową dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu;

7) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się podłączenie do sieci dystrybucyjnej na warunkach dostawcy gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) obowiązuje zaopatrzenie ze stacji transformatorowej nasłupowej 15/0,4 kV umieszczonej poza obszarem planu oraz dopuszcza się budowę takiej stacji elektroenergetycznej na terenach MN z dojazdem do stacji z KDW i na warunkach właściciela sieci;
- b) w odległości 3,0 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 15 kV, której przebudowę dopuszcza się na warunkach właściciela sieci, obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i wprowadzania zadrzewień;
- c) wzdłuż dróg KDW-1 i KDW-4 istniejącą linię napowietrzną 15 kV należy skablować na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej;

9) obowiązuje gospodarka odpadami z krótkoterminowym gromadzeniem odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach nieruchomości, na których są wytwarzane, a następnie wywóz przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo;

10) przy wykonywaniu prac ziemnych w razie ujawnienia lub uszkodzenia sieci drenarskiej obowiązuje powiadomienie właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych/właściciela sieci i naprawa powstałych uszkodzeń;

11) zaopatrzenie w ciepło ustala się w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane energią elektryczną, gazem i innymi paliwami o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych;

12) komunikacja:

- a) powiązania z układem zewnętrznym realizowane są przez drogi lokalną i dojazdową (poza granicami planu) i drogi wewnętrzne,
- b) dopuszcza się korekty układu komunikacyjnego (dróg poza granicami planu) na podstawie projektów

technicznych budowy i przebudowy dróg z możliwością poszerzenia dróg w liniach rozgraniczenia do wielkości mniejszej niż 3,0 m na terenach: P,U, MN - 1 i MN - 2, przy wycofanej w głąb działek linii zabudowy;

- c) parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie własnych posesji, według ustaleń szczegółowych;
- d) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się budowę kablowych linii telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z administratorem sieci;
- e) przy budowie drogi wewnętrznej KDW 7 zapewnienie drożności i przepływu ciekowi melioracyjnemu.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 10.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem P,U o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym pod obiekty produkcyjne z dostosowaniem zabudowy w granicach oznaczonych jako obszar z zakazem lokalizacji studni do ograniczeń przepisów szczególnych związanych z sąsiedztwem cmentarza;
- 2) dopuszczalnym pod usługi z dostosowaniem zabudowy w granicach oznaczonych jako obszar z zakazem lokalizacji studni do ograniczeń przepisów szczególnych związanych z sąsiedztwem cmentarza;
  - 2. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5.
  - 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6.
  - 4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
    - 1) obowiązek wprowadzenia zieleni w tym zimozielonej na terenach nie zabudowanych;
    - 2) w odległości 1,5 m od terenu Wr - 2 zakaz lokalizacji ogrodzeń i zagospodarowanie nie utrudniające dostępu do rowu,
    - 3) obowiązek dostosowania charakteru prowadzonej działalności do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
    - 4) dopuszczenie utrzymania istniejącego budynku z jego rozbudową i nadbudową oraz rozbiórkę tego budynku i budowę nowych;
- 5) powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki mniejszą niż 60%;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20%, z zielenią wysoką (drzewa) i średnią (krzewy) na co najmniej 10% terenów biologicznie czynnych;
- 7) program parkingowy i garażowy uzależniony od zamierzonego sposobu użytkowania uwzględniający:
  - a) potrzeby zatrudnionych co najmniej z jednym miejscem postojowym na czterech zatrudnionych;
  - b) usługi rzemieślnicze i usługi inne z indywidualnie ustaloną ilością, ale nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - c) usługi handlu w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - d) usługi gastronomii w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej (stycznej do planu lub i wewnętrznej);

- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nowej, rozbudowywanej i istniejącej:
- wysokość zabudowy mniejsza niż 11,0 m;
  - nachylenie połaci dachowych pod kątem od 10° do 25°;
  - zastosowanie dachu wielospadowego (w tym dwuspadowego) o kalenicy głównej nie krótszej niż połowa długości budynku,
  - dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek na nie więcej niż ¼ powierzchni połaci dachowej;
  - zastosowanie w pokryciach dachowych materiałów w kolorach ciemnych: brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;
- 10) przy budowie budynków nowych umieszczenie kalenicy równoległe lub prostopadłe do KDW-7.
5. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości obowiązują ustalenia §8.
- § 11. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami MN - 1, MN - 2, MN - 3 o przeznaczeniu:
- podstawowym - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - dopuszczalnym – pod usługi, z zastrzeżeniem:
    - że funkcja nie może zaistnieć samodzielnie;
    - że w budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi o łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% sumy wszystkich powierzchni użytkowych, nie będące samodzielnym budynkiem i nie wymagające wydzielenia odrębnego terenu wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;
2. W zakresie ochrony środowiska obowiązują warunki §5.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują warunki §6.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- ustala się wolnostojącą formę zabudowy z dopuszczeniem bliźniaczej usytuowanej na zamknięciu dróg wewnętrznych poza terenem położonym 3,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące uwidocznione na rysunku planu;
  - obowiązuje odsunięcie budynków mieszkalnych według przepisów szczególnych:
    - na terenie MN - 3 poza linię zabudowy oznaczoną w załączniku nr 1 jako warunkowa strefa zakazu lokalizacji studni (ustalona w odległości 150,0 m od cmentarza, znajdującego się poza planem) przy zaopatrzeniu w wodę z indywidualnego ujęcia, a przy zaopatrzeniu z systemu grupowego odpowiadające nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - na terenie MN - 1 przy fragmencie granicy wschodniej z terenem leśnym znajdującym się poza planem;
  - ustala się odsunięcie zabudowy od granic dróg KDW na odległość nie mniejszą niż 4,0 m;
  - zakazuje się umieszczania budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m i na granicy z działką do której nie posiada się prawa dysponowania, z wyjątkiem działek z dopuszczoną zabudową bliźniaczą, określonej w §11 ust. 4 pkt 1;



- 6) obowiązuje usytuowanie obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, w głębi działki poza linią zabudowy nieprzekraczalną lub/i obowiązującą wyznaczoną budynkiem mieszkalnym;
  - 7) obowiązuje usytuowanie budynków:
    - a) na terenie MN-1 na działkach graniczących tylko z drogą KDW - 7 w obowiązującej linii zabudowy, z kalenicą równoległą do tej granicy;
    - b) na terenach MN-1 i MN-2 na działkach graniczących ze wschodnią granicą planu w obowiązującej linii zabudowy i z kalenicą prostopadłą do tej granicy;
    - c) na terenach nie wymienionych powyżej równoległe lub prostopadle z tolerancją  $\pm 5\%$  do granicy dróg KDW;
  - 8) ustala się powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 45% powierzchni działki;
  - 9) na każdej działce zabudowy mieszkaniowej ustala się co najmniej dwa miejsca postojowe lub garażowe;
  - 10) ustala się zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zapewnieniem nie mniej niż 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
  - 11) ustala się wysokość zabudowy do 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne;
  - 12) ustala się szerokości elewacji frontowych:
    - a) budynków mieszkalnych od 9,0 m do 30,0 m;
    - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej od 4,0 m do 30,0 m;
  - 13) ustala się zastosowanie dachów wielospadowych (w tym dwuspadowych) o pochyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od  $25^\circ$  do  $45^\circ$ ;
  - 14) dopuszcza się pokrycia dachów w kolorach: brązu, czerwieni, szarym i czarnym;
  - 15) ustala się zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
  - 16) ogranicza się wysokości ogrodzeń do 1,60 m i wyklucza się ogrodzenia betonowe i żelbetowe;
  - 17) dopuszcza się:
    - a) zastosowanie okien połaciowych, lukarn i wystawek na powierzchni mniejszej niż  $\frac{1}{4}$  połaci dachowej;
    - b) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym;
    - c) wprowadzenie ogrodów zimowych, małych przydomowych zbiorników wodnych, basenów kąpielowych i obiektów małej architektury;
  - 18) zakazuje się lokalizacji wież telefonii komórkowej.
5. W zakresie zasad i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się powierzchnię działki budowlanej zgodnie z §8;
  - 2) dopuszcza się zmianę wielkości obszarów MN - 1, MN - 2 w zależności od długości dróg wewnętrznych odpowiednio do § 13 ust. 3 pkt 2 oraz powierzchni dróg publicznych odpowiednio do § 9 pkt 12 lit. b tiret pierwszy

§ 12. 1. Utrzymuje się tereny oznaczone symbolem Wr - 1, Wr - 2 rowów otwartych na działkach wydzielonych na których:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązuje zakaz zadrzewiania i zakrzewiania;
- 3) dopuszcza się przejazdy i przejścia nad rowami pod warunkiem zapewnienia ich przepustowości;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności układów podczyszczania wód opadowych i roztopowych.

2. Obowiązuje zakaz podziału.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami KDW - 1, KDW - 2, KDW - 3, KDW - 4, KDW - 5, KDW - 6, KDW - 7 o przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i ochrony środowiska obowiązują ustalenia §5 i §6.

3. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:
  - a) dla KDW - 1, KDW - 2, KDW - 3, KDW - 4, KDW - 5, KDW - 6 nie mniejsze niż 6,0 m;
  - b) dla KDW - 7 nie mniejsze niż 10,0m;
  - c) poszerzenia na połączeniu dróg oznaczone w załączniku nr 1;
- 2) dopuszcza się długości KDW - 1, KDW - 2, KDW - 3, KDW - 4, KDW - 5, KDW - 6 od 25,0 m do 90,0 m;
- 3) przy długości KDW - 1, KDW - 2, KDW - 3, KDW - 4, KDW - 5, KDW - 6 powyżej 50,0 m ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m x 12,0 m;
- 4) w liniach rozgraniczenia terenu ustala się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego, dopuszczenie wprowadzenia utwardzonej nawierzchni jezdni; a w terenie KDW -7 obowiązek zapewnienia przepustowości dla rowu melioracyjnego.

## **Rozdział 4**

### **Postanowienia końcowe**

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

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**Przewodnicząca Rady**

**mgr Krystyna Sikorska**

## U Z A S A D N I E N I E

Burmistrz Witnicy w oparciu o art. 16 ust. 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), §12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. wykonał projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczący obszaru położonego w obrębie Białcz.

Projekt wykonany został w oparciu o uchwałę Nr XXXVI/228/2009 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80 poz. 717) i dotyczy terenu położonego w obrębie geodezyjnym Białcz (w granicach działek o nr ewidencyjnych dz. nr 165/2, 163, 170/6).

Zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w 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., w zakresie przeznaczenia terenu stwierdzono w uchwale Nr XLIX/307/2010 z dnia 25 marca 2010 r. Rady Miejskiej w Witnicy.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały; część graficzna rysunek planu wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowi załącznik do uchwały, a rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3. Z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż przyjęcie planu nie pociąga wydatków z budżetu gminy w okresie prognozy.

Wg art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), do kompetencji Rady Miejskiej należy uchwalenie ww planu.

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr XLIX/308/2010  
Rady Miejskiej w Witnicy  
z dnia 25 marca 2010 r.  
Zalacznik1.JPG

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI  
BIAŁCZ.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Witnicy rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Białcz wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą w dniach od 28 stycznia do 17 lutego 2010 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 3 marca 2010 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich załatwienia.

**Przewodnicząca Rady**

**mgr Krystyna Sikorska**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Witnicy rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie prognozy nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**§ 2.** Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą finansowane ze środków pozabudżetowych.

**Przewodnicząca Rady**

**mgr Krystyna Sikorska**