

**UCHWAŁA NR LVIII/374/2010
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witnicy
przy ul. Poprzecznej**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/42/2007 z dnia 29 marca 2007 r. Rady Miejskiej w Witnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy i uchwałą Nr XXI/137/2008 z dnia 4 marca 2008 r. Rady Miejskiej w Witnicy w sprawie zmiany uchwały Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica - wg załączonego w rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – oznaczone symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z usługami wbudowanymi – oznaczone symbolem MW,U,
- 3) tereny istniejącej wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN1,
- 4) tereny planowanej wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN2,
- 5) tereny planowanej szeregowej zabudowy jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN3,
- 6) teren planowanego poszerzenia funkcji mieszkaniowej – oznaczony symbolem MN4,
- 7) teren usług publicznych (zdrowia, oświaty, kultury itp.) – oznaczony symbolem U1,
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej tereny usług komercyjnych (handlu, gastronomii itp.) – oznaczone symbolem U2,
- 9) tereny usług handlu – oznaczone symbolem U3,
- 10) teren usług rzemieślniczych – oznaczony symbolem U4,
- 11) tereny planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV – oznaczone symbolem E,
- 12) teren placu publicznego – oznaczony symbolem PP,
- 13) tereny urządzonej zieleni publicznej z rzeką Witniczanką – oznaczone symbolem Z1,
- 14) tereny urządzonej zieleni parkowej – oznaczone symbolem Z2,
- 15) tereny skwerów – oznaczone symbolem Z3,

- 16) teren przydomowej zieleni rekreacyjnej – oznaczony symbolem Z4,
- 17) tereny pasów zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolem Z5,
- 18) tereny lokalnych dróg publicznych – oznaczone symbolem KDL,
- 19) teren dojazdowej drogi publicznej – oznaczony symbolem KDD,
- 20) tereny komunikacji pieszej – oznaczone symbolem KX1,
- 21) teren komunikacji pieszo – jezdnej – oznaczony symbolem KX2,
- 22) zasada zalecanego przebiegu drogi wewnętrznej,
- 23) zasady przebiegu głównych ciągów pieszo – rowerowych,
- 24) zasady zalecanego przebiegu wewnętrznych dróg osiedlowych (osiowo) w obrębie terenów MW i MW,U,
- 25) zasady parcelacji terenów MN2 i MN3,
- 26) zasady rozmieszczenia zespołów parkingowych dla samochodów osobowych, w terenach MW; MW,U i PP,
- 27) zasady zalecanego kształtowania zabudowy

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń oraz dodatkowe elementy informacyjne,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,
- 4) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów kubaturowych; bez prawa jej przekraczania oraz z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą realizację obiektów kubaturowych z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną w metrach, liczoną od poziomu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku lub najwyższego elementu jego bryły,
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
- 10) zasadach kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć zalecaną formę (kształt) zabudowy, jej usytuowanie w obrębie terenów MW; MW,U; U2; MN2 i MN3, określone graficznie w rysunku planu linią przerywaną wraz z oznaczeniem cyfrowym liczby kondygnacji nadziemnych w odniesieniu do terenów MW i MW,U,
- 11) dachach wysokich – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane, przy czym dany rodzaj dachu należy stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie, z zachowaniem symetrycznego kąta spadku połaci dachowych oraz z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 12) zasadach parcelacji – należy przez to rozumieć zalecany podział terenów na działki budowlane,

- 13) drogach publicznych – należy przez to rozumieć drogi kategorii dróg gminnych o znaczeniu lokalnym, z których może korzystać każdy, a których realizacja i utrzymanie należą do zadań własnych gminy,
- 14) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, o szerokości w liniach rozgraniczenia nie mniejszej niż 10,0 m oraz jezdni nie mniejszej niż 5,0 m, których budowa, zarządzanie i oznakowanie należy do właściciela lub zarządcy terenu,
- 15) wewnętrznych drogach osiedlowych – należy przez to rozumieć drogi obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z usługami wbudowanymi (MW i MW,U), nie wymagające odrębnego rozgraniczenia, których budowa, zarządzanie i oznakowanie należy do zarządcy terenu,
- 16) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji lub promocji wizualnej, w jakiegokolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej („A”, „B”, „K” i „W”),
- 5) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 6) wielkości wymiarowe,
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy zawartej w terenach MW i MW,U.

4. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych. Ustala się

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunku planu,
- 2) obowiązki:
 - a) każdorazowego zawiadamiania Regionalnego Dyrektora 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,
 - b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Burmistrza Miasta i Gminy Witnica o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) objęcia ochroną konserwatorską oznaczonych w rysunku planu stanowisk archeologicznych (stanowiska nr 5 AZP 46 – 08/20 i nr 6 AZP 46 – 08/20) poprzez zapewnienie ratowniczych badań archeologicznych w miejscach ich występowania, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) zapewnienia ochrony konserwatorskiej istniejących budynków położonych w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, poprzez każdorazowe uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektowanej rozbudowy, przebudowy lub modernizacji tych budynków oraz uwzględniania uwarunkowań określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a wynikających z pozostałych stref ochrony konserwatorskiej („B”, „K” i „W”) przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych – wg oznaczenia granic tych stref w rysunku planu,
 - e) wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów: 24U2, 25U2, 41Z5, 42Z5, 44KDL i 47KDL – według oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - f) ograniczenia ewentualnej uciążliwości usług w obrębie terenu 28U4 do granic tego terenu,

- g) opracowania koncepcji zagospodarowania zielenią dla terenów 1MW,U; 2MW,U; 3MW,U; 4MW i 5MW jako integralnej części projektu budowlanego, określającej zasady kształtowania terenów zieleni jako nierozłączny element kompozycji przestrzennej realizacji danego zamierzenia inwestycyjnego, w tym szczególnie w zakresie zieleni zabawowej z uwzględnieniem małej architektury, miejsc wypoczynku, rekreacji, miejsc parkingowych i ciągów komunikacyjnych,
- 3) centralny plac publiczny w kształcie koła (teren PP) koncentrujący w swym środku osie widokowe i komunikacyjne z głównych kierunków obszaru, przeznaczony dla ruchu pieszego i rowerowego,
- 4) zasadę parcelacji istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną przedstawioną w rysunku planu w formie zalecanego podziału wewnętrznego tych terenów z jednoczesnym określeniem proponowanego przebiegu drogi wewnętrznej w odniesieniu do terenu będącego we władaniu osób fizycznych (teren 13MN1),
- 5) przebiegi głównych ciągów pieszo – rowerowych, stanowiących główny element osiedlowej komunikacji pieszo – rowerowej obszaru objętego planem,
- 6) obowiązujące linie zabudowy w otoczeniu placu publicznego (terenu PP) w celu uzyskania konsekwentnego przestrzennie charakteru zabudowy, w obrębie terenów MW,U,
- 7) zakaz:
- a) lokalizacji w obszarze objętym planem elektrowni wiatrowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) lokalizacji ogrodzeń wzdłuż granic terenów MW; MW,U; U2; U3 od strony przestrzeni publicznych, ulic i zieleni,
- c) stosowania ogrodzeń – betonowych lub żelbetowych, a także wyższych niż 1,5 m,
- d) stosowania nowej zabudowy wyższej aniżeli:
- cztery kondygnacje nadziemne, w tym czwarta w poddaszu oraz parter usługowy – w obrębie terenów MW,U – wg oznaczenia cyfrowego w rysunku planu,
 - trzy lub cztery kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu – w pozostałej zabudowie mieszkaniowej w terenach MW,U oraz MW – wg oznaczenia cyfrowego w rysunku planu,
 - dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – w obrębie pozostałych terenów, z wyłączeniem terenu 28U4,
 - 10,5 m – od poziomu terenu do najwyższej kalenicy danego budynku w obrębie terenów: MN1, MN2 i MN3,
- e) lokalizacji zabudowy gospodarczo – garażowej w obrębie terenów MN3, MW i MW,U;
- f) lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych, z wyłączeniem reklam tymczasowych w obrębie terenu 31PP, służących organizacji imprez masowych,
- 8) przynależność terenów oznaczonych symbolami MW; MW,U; MN1; MN2; MN3 i MN4 odpowiednio do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową i na cele mieszkaniowo – usługowe w myśl wymogów zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska dotyczących ochrony przed hałasem.

5. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 4 pkt 2c,
- 2) obowiązuje ochrona konserwatorska istniejących budynków w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz uwzględnianie uwarunkowań wynikających z pozostałych stref ochrony konserwatorskiej przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, o których mowa w ust. 4 pkt 2d,
- 3) nie występują tereny górnicze ani przestrzenie narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź osuwania się mas ziemnych.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) dopuszcza się możliwość łączenia i podziału nieruchomości, z wyłączeniem pkt. 2,
- 2) ustala się zakaz podziału terenów o symbolach Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, KDL, KDD, KX1, KX2, PP i E.

7. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, jako ich tymczasowego zagospodarowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji.

8. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- a) układ dróg w klasie lokalnej, powiązanych z istniejącymi ulicami: Rutkowskiego, Krasickiego i Żwirową – oznaczonych symbolem KDL,
- b) drogę wewnętrzną w obrębie terenu 13MN1 pozostającego we władaniu osób fizycznych, powiązaną z drogami lokalnymi poprzez drogę dojazdową 50KDD – wg postulowanych w rysunku planu zasad jej przebiegu,
- c) układ wewnętrznych dróg osiedlowych w obrębie terenów MW i MW,U – wg postulowanych w rysunku planu zasad ich przebiegu, określonych graficznie w formie osi tych dróg,
- d) przebiegi głównych ciągów pieszo – rowerowych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- e) przebiegi głównych ciągów pieszo – rowerowych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- f) minimalną szerokość drogi wewnętrznej, o której mowa w ppkt b, w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,

2) obowiązek:

- a) zapewnienia lokalizacji w obrębie każdej z działek w terenach MN1, MN2 i MN3 co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym jednego zlokalizowanego w garażu,
 - b) zapewnienia w obrębie terenów MW i MW,U ilości miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze nie mniejszym niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - c) zapewnienia w obrębie terenów U2 i U3 ilości miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze nie mniejszym niż 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni handlowej, sprzedaży lub usługowej,
 - d) stosowania na skrzyżowaniach planowanych dróg, narożnych ścież linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, o wymiarach 5,0 x 5,0 m,
- 3) dopuszczenie stosowania wbudowanych w budynki mieszkalne podziemnych parkingów, w obrębie terenów MW i MW,U, pod warunkiem nie wykraczania poza obrys zewnętrzny tych budynków.

9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ogólnomiejskiego systemu wodociągowego na warunkach jego zarządcy, z dopuszczeniem budowy nowych sieci wodociągowych,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącego ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy tego systemu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych – do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach zarządcy tego systemu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego systemu gazyfikacji przewodowej na warunkach zarządcy tego systemu, z dopuszczeniem budowy nowych sieci gazowych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 900 kW) – z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV Żwirowa S-2356 i Krasickiego S-2364 oraz planowanych w terenach: 29E i 30E dwóch dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV – na warunkach zarządcy tego systemu, z jednoczesnym dopuszczeniem w obrębie obszaru 1MW,U; 2MW,U; 3MW,U; 4MW i 5MW możliwości budowy nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kioskowego,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 900 kW) – z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV Żwirowa S-2356 i Krasickiego

S-2364 oraz planowanych w terenach: 29E i 30E dwóch dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV – na warunkach zarządcy tego systemu, z jednoczesnym dopuszczeniem w obrębie obszaru 1MW,U; 2MW,U; 3MW,U; 4MW i 5MW możliwości budowy nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kioskowego,

- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej – poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów oraz poprzez inne urządzenia telekomunikacyjne wolnostojące, z zastrzeżeniem ich właściwego wkomponowania i zamaskowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) gospodarkę odpadami komunalnymi – w ramach miejskiego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,
- 9) możliwość sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej głównie w obrębie terenów komunikacji, placu publicznego, terenów zielonych oraz terenów MW i MW,U.

Rozdział 2. **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. 1. Tereny od 1MW,U do 3MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z usługami wbudowanymi.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zasadę kształtowania zabudowy z wbudowanymi usługami w obrębie terenów 2MW,U i 3MW,U wynikającą z przyjętego kształtu przyległego placu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) cztery kondygnacje nadziemne, w tym pierwsza usługowa wbudowana w parterze oraz czwarta kondygnacja w poddaszu – w segmentach zabudowy przylegających do terenu 46KDL,
 - b) trzy lub cztery kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu – w odniesieniu do pozostałej zabudowy – wg oznaczenia cyfrowego w rysunku planu,
- 4) obowiązek:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym i nachyleniach połaci od 30o do 45o krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną,
 - b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i czerwieni, a ponadto stosowania kolorów i odcieni powtarzalnie w stosunku do wszystkich budynków w obrębie danego terenu,
 - c) stosowania w kolorystyce i wykończeniu elewacji obiektów budowlanych koloru białego oraz pastelowych odcieni koloru brązowego i żółtego, z wykluczeniem stosowania blachy, paneli PCV i papy,
 - d) zapewnienia w obrębie terenów:
 - szczególnego waloru architektonicznego w pierzejach obrzeża placu publicznego 31PP oraz fragmentach narożnikowych zabudowy,
 - miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - e) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych terenów w wymiarze do 30%,
 - f) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni poszczególnych terenów,
 - g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d, stosownie do wyznaczonych w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej,
 - h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2c w odniesieniu do terenu 1MW,U,
 - i) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2g,

5) dopuszczenie możliwości:

- a) doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi w wymiarze powierzchni łącznej danej połaci nie przekraczającej 25% powierzchni tej połaci,
- b) lokalizacji nieuciążliwych, wbudowanych, związanych z obsługą funkcji mieszkaniowej usług, w wymiarze nie przekraczającym 25% powierzchni użytkowej poszczególnych segmentów mieszkalnych, określonych w rysunku planu,
- c) stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych,
- d) umieszczania tablic informacyjnych i szyldów na budynkach o powierzchni do 0,5 m²,

6) zakaz:

- a) grodzenia terenów od strony przestrzeni publicznych, ulic i zieleni oraz stosowania ogrodzeń betonowych lub żelbetowych, a także wyższych aniżeli 1,5 m,
- b) lokalizacji zabudowy garażowej lub gospodarczej,

7) dojazdy do poszczególnych terenów – z planowanych przyległych dróg publicznych,

8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

2. Tereny 4MW i 5MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.

Ustala się

1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) zasadę kształtowania zabudowy oraz zróżnicowaną liczbę kondygnacji nadziemnych – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

3) wysokość zabudowy – trzy lub cztery kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu – wg oznaczenia cyfrowego w rysunku planu, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt 5d,

4) obowiązek:

a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym i nachyleniach połaci od 30o do 45o krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną,

b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i czerwieni, a ponadto stosowania kolorów i odcieni powtarzalnie w stosunku do wszystkich budynków w obrębie danego terenu,

c) stosowania w kolorystyce i wykończeniu elewacji obiektów budowlanych koloru białego oraz pastelowych odcieni koloru brązowego i żółtego, z wykluczeniem stosowania blachy, paneli PCV i papy,

d) zapewnienia w obrębie obu terenów:

- szczególnego waloru architektonicznego we fragmentach narożnikowych zabudowy,

- miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

e) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych terenów w wymiarze do 30%,

f) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni poszczególnych terenów,

g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d, stosownie do wyznaczonych w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej,

h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2c w odniesieniu do terenu 5MW,

i) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2g,

5) dopuszczenie możliwości:

a) doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi w wymiarze powierzchni łącznej danej połaci nie przekraczającej 50% powierzchni tej połaci,

- b) stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych,
 - c) umieszczania tablic informacyjnych i szyldów na budynkach o powierzchni do 0,5 m²,
 - d) zastosowania dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatniej w poddaszu, pod warunkiem realizacji tej samej ilości kondygnacji w obu terenach,
- 6) zakaz:
- a) grodzenia terenów od strony przestrzeni publicznych, ulic i zieleni,
 - b) lokalizacji zabudowy garażowej lub gospodarczej,
- 7) dojazdy do poszczególnych terenów – z planowanych przyległych dróg publicznych,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

3. Tereny od 6MN1 do 13MN1 – tereny istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy poziomej, wyburzeń oraz realizacji nowej zabudowy związanej z funkcją terenu w obszarach występujących rezerw terenowych, z zastrzeżeniem spełnienia warunków ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §2 ust. 4 pkt 2d oraz nawiązania form projektowanych lub przebudowywanych obiektów do architektury podobnej zabudowy w sąsiedztwie,
- 3) wysokość nowej lub modernizowanej zabudowy:
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 10,5 m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku,
- 4) obowiązki:
 - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 25o do 40o, krytego dachówką ceramiczną,
 - b) zastosowania układu głównej kalenicy równoległe do osi przyległej drogi, w odniesieniu do nowej zabudowy sytuowanej przy drogach publicznych,
 - c) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu i czerwieni,
 - d) stosowania w kolorystyce i wykończeniu elewacji obiektów budowlanych koloru białego oraz pastelowych odcieni koloru brązowego i żółtego, z wykluczeniem stosowania blachy, paneli PCV i papy,
 - e) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 30%,
 - f) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 50% powierzchni poszczególnych działki,
 - g) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym jednego zlokalizowanego w garażu,
 - h) regulacji granic istniejących działek będących własnością osób fizycznych:
 - nr ewid. 984 – w związku planowanym przebiegiem drogi 44KDL,
 - nr ewid. 1028 – w związku z planowanym przebiegiem drogi 47KDL,
 - nr ewid. 1027 i 1028 – w związku z planowanym przebiegiem drogi 46KDL oraz terenem 31PP,
- 5) dopuszczenie:
 - a) możliwości doświetlenia poddaszy:
 - lukarnami, wystawkami,
 - oknami połaciowymi z wyłączeniem strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,

- b) lokalizacji usług handlu w części południowej terenu 10MN1 dostępnych z terenu 25U2, a usytuowanych na granicy południowej jako uzupełnienie funkcji handlowych w terenie 25U2,
 - c) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży w zalecanej formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia – wg ustaleń zawartych w pkt 4a i 4c,
 - d) podziału istniejących nieruchomości, w tym wg zasad określonych graficznie w rysunku planu w odniesieniu do terenu 13MN1,
 - e) możliwości stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w obrębie terenów od 9MN1 do 13MN1,
 - f) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w ppkt c, na granicy działki w przypadku istnienia lub realizacji takiego budynku na działce sąsiedniej,
- 6) zakaz:
- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
 - b) wnoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 0,5 m, co odnosi się również do budynków podpiwniczonych,
- 7) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu od strony dróg i terenów zielonych, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 8) dojazdy – z przyległych dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej – w odniesieniu do zachodniej części terenu 13MN1,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.
4. Tereny od 14MN2 do 16MN2 – tereny planowanej, wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej.
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasadę kształtowania zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
- a) stosowania dachów wysokich, ich pokrycia oraz układu głównej kalenicy, jak także wykończenia elewacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 3 pkt 4a, 4b, 4c i 4d,
 - b) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 45%,
 - c) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% powierzchni poszczególnych działek,
 - d) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym zalecenie jednego zlokalizowanego w garażu,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d, stosownie do wyznaczonych w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej,
- 3) wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 3 pkt 3,
- 4) dopuszczenie:
- a) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
 - b) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży na warunkach określonych w ust. 3 pkt 5c,
 - c) lokalizacji usług nieuciążliwych w wymiarze nie przekraczającym 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na danej działce,
 - d) możliwości stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych,
 - e) możliwości sytuowania budynków gospodarczych i garaży w sposób określony w ust. 3 pkt 5f,

- f) możliwości umieszczania tablic informacyjnych oraz szyldów na budynkach i ogrodzeniach o powierzchni do 0,5 m²,
 - 5) zakazy, o których mowa ust. 3 pkt 6,
 - 6) zastosowanie ogrodzeń – wg ustaleń zawartych w ust. 3 pkt 7,
 - 7) dojazdy – z przyległych dróg publicznych,
5. Tereny od 17MN3 do 21MN3 – tereny planowanej szeregowej zabudowy jednorodzinnej.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasadę kształtowania zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) obowiązek:
 - a) stosowania dachów wysokich oraz ich pokrycia, jak także wykończenia elewacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 3 pkt 4a, 4c i 4d,
 - b) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 50%,
 - c) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% powierzchni poszczególnych działki,
 - d) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym jednego zlokalizowanego w garażu,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d, stosownie do wyznaczonych w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej,
- 3) wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 3 pkt 3,
- 4) dopuszczenie:
 - a) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
 - b) możliwości łączenia i podziału nieruchomości, w tym wg zasad o których mowa w §2 ust. 4 pkt 4,
 - c) zmian w parcelacji poszczególnych terenów, przedstawionej w rysunku planu w formie zasady podziału wewnętrznego, w dostosowaniu do zamierzeń inwestorskich,
 - d) możliwości stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych,
 - e) o którym mowa w ust. 4 pkt 4f,
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy garażowej lub gospodarczej,
- 6) zastosowanie ogrodzeń – wg ustaleń zawartych w ust. 3 pkt 7,
- 7) dojazdy – z przyległych dróg publicznych,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

6. Teren 22MN4 – teren planowanego poszerzenia funkcji mieszkaniowej.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) włączenie terenu do przyległych od północy działek mieszkaniowych – wg istniejącego wydzielenia ewidencyjnego,
- 3) ogrodzenie terenu od strony terenu 36Z3 – ażurowe do wysokości 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych.

7. Teren 23U1 – teren usług publicznych (zdrowia, oświaty, kultury itp.).

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

- 2) możliwość rozbudowy i przebudowy bez prawa nadbudowy istniejącego budynku, z warunkiem zachowania dotychczasowego charakteru architektonicznego oraz akceptacji rozwiązań projektowych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na położenie w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
 - 3) wyłączenie południowej części dotychczasowej działki nr ewid. 1013 na rzecz terenu 24U2,
 - 4) obowiązek:
 - a) ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu oraz założenia przedwejskiego,
 - b) zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
 - 5) ogrodzenie – ażurowe do wysokości 1,5 m z zastosowaniem stalowych elementów ozdobnych na podmurówce z filarkami, z cegły klinkierowej czerwonej,
 - 6) dojazd – z przyległej drogi publicznej (ul. Rutkowskiego),
 - 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.
8. Tereny 24U2 i 25U2 – tereny usług komercyjnych (handlu, gastronomii itp.).
- Ustala się:
- 1) linie rozgraniczenia terenów oraz obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) obowiązek:
 - a) przebudowy istniejącego zainwestowania w obrębie terenu 25U2 poprzez rozbudowę, wyburzenia oraz budowę nowych obiektów do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, w zalecanej formie pasażowej,
 - b) stosowania dachów wysokich o układzie dwu lub wielopołaciowym, nachyleniach połaci od 25o do 45o, krytych dachówką ceramiczną, w odniesieniu do terenu 25U2, z dopuszczeniem innego materiału pokryciowego – w odniesieniu do terenu 24U2,
 - c) zastosowania pokryć dachowych, w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu lub czerwieni,
 - d) stosowania w kolorystyce i wykończeniu elewacji obiektów budowlanych koloru białego oraz pastelowych odcieni koloru brązowego i żółtego, z wykluczeniem stosowania blachy, paneli PCV i papy,
 - e) wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej z zastosowaniem gatunków zimozielonych, w układzie szpalerowym – wysokość min. 2,0 m oraz szerokość nie mniejsza aniżeli 0,8 m wzdłuż granic obu terenów, na odcinkach oznaczonych graficznie w rysunku planu,
 - f) zapewnienia w obrębie obu terenów szczególnego waloru architektonicznego w odniesieniu do fragmentów narożnikowych zabudowy oraz elewacji od strony placu publicznego i terenu 32Z1,
 - g) zapewnienia miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze nie mniejszym niż 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni handlowej, sprzedaży lub usługowej,
 - h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d, stosownie do wyznaczonych w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej,
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym czwarta kondygnacja w poddaszu – w odniesieniu do terenu 24U2,
 - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu – w odniesieniu do terenu 25U2,
 - 4) dopuszczenie możliwości zastosowania doświetleń poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi w wymiarze powierzchni łącznej danej połaci nie przekraczającej 50% powierzchni tej połaci oraz stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych,
 - 5) zakaz grodzenia terenów od strony przestrzeni publicznych, ulic i zieleni oraz stosowania ogrodzeń betonowych lub żelbetowych, a także wyższych aniżeli 1,5 m,
 - 6) zasadę kształtowania zabudowy – wg określenia graficznego w rysunku planu,

7) dojazd główny – z planowanych, przyległych dróg publicznych, a ponadto do terenu 25U2 z terenu 54KX2,

8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

9. Tereny 26U3 i 27U3 – tereny usług handlu.

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) obowiązek:

a) przebudowy istniejących w obu terenach budynków: mieszkalnego z jednoczesną jego adaptacją na cele usługowe – w terenie 26U3 i magazynowego – w terenie 27U3 poprzez rozbudowę, wyburzenia oraz budowę nowych obiektów do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym o charakterze pasażu wzdłuż drogi 43KDL w odniesieniu do terenu 26U3,

b) wyeksponowania waloru architektonicznego elewacji budynku usługowego od strony południowej (Drogi Jana Pawła II) w terenie 27U3,

c) stosowania w nowej i przebudowywanej zabudowie dachów wysokich o układzie dwu lub wielopłociowym i nachyleniach połaci od 25o do 45o krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w odniesieniu do terenu 27U3,

d) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu lub czerwieni,

e) stosowania w kolorystyce i wykończeniu elewacji obiektów budowlanych koloru białego oraz pastelowych odcieni koloru brązowego i żółtego, z wykluczeniem stosowania blachy, paneli PCV i papy,

f) zapewnienia miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze nie mniejszym niż 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni handlowej, sprzedaży lub usługowej,

g) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2d, stosownie do wyznaczonych w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej,

3) dopuszczenie możliwości zastosowania doświetleń poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi w wymiarze powierzchni łącznej danej połaci nie przekraczającej 50% powierzchni tej połaci oraz stosowania dachowych, połaciowych kolektorów słonecznych,

4) zakaz grodzenia terenów od strony przestrzeni publicznych, ulic i zieleni oraz stosowania ogrodzeń betonowych lub żelbetowych, a także wyższych aniżeli 1,5 m,

5) dojazdy do terenów – z planowanych przyległych dróg publicznych (43KDL i 44KDL),

6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

10. Teren 28U4 – teren usług rzemieślniczych.

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

2) możliwość utrzymania dotychczasowego zainwestowania z dopuszczeniem jego przebudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy,

3) obowiązek ograniczenia ewentualnej uciążliwości do granic zajmowanego terenu,

4) dopuszczenie możliwości zmiany profilu usług pod warunkiem nie zwiększenia oddziaływania na otoczenie,

5) dojazd do terenu – z ul. Żwirowej na zasadach dotychczasowych,

6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

11. Tereny 29E i 30E – tereny planowanych stacji transformatorowych.

Ustala się:

1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,

2) dopuszczenie stosowania:

- a) stacji typu kontenerowego,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
- 3) zalecenie stosowania zieleni izolacyjnej zimozielonej w formie żywopłotów na styku z terenami dróg,
- 4) dojazdy do poszczególnych terenów – z przyległych dróg publicznych.

12. Teren 31PP – teren placu publicznego.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia
- 2) geometrię placu w formie koła o promieniu 58,0 m osadzonego wewnątrz pierścienia drogowego utworzonego przez drogę publiczną 46KDL oraz koncentrującego w swym środku osie widokowe i komunikacyjne z głównych kierunków obszaru,
- 3) strefy funkcjonalne terenu:
 - a) plac zasadniczy – oznaczony literą (a) w rysunku planu,
 - b) urządzonych skwerów oraz parkingów w formie powtarzalnych 10-cio stanowiskowych zespołów – oznaczonych literą (b) w rysunku planu,
- 4) przeznaczenie terenu – rekreacyjne, dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem organizacji imprez masowych,
- 5) utwardzenie placu zasadniczego o powierzchni ok. 5300 m² oraz powtarzalnych zespołów parkingowych kamieniem naturalnym zróżnicowanym kolorystycznie, w tym w odniesieniu do placu centralnego w kształcie koncentrycznych okręgów,
- 6) możliwość całkowitego lub częściowego skanalizowania rzeki Witniczanki na odcinku przepływu przez teren placu,
- 7) obowiązek:
 - a) regulacji rzeki Witniczanki na odcinkach otwartych,
 - b) stabilizacji podłoża gruntowego oraz jego odwodnienia, szczególnie w części północno – wschodniej terenu,
 - c) zastosowania oświetlenia typu parkowego,
- 8) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji w środku placu zasadniczego akcentu przestrzennego (np. fontanny),
 - b) czasowej lokalizacji obiektów przenośnych, w tym tymczasowych urządzeń reklamowych, nie związanych trwale z gruntem na czas trwania imprez,
 - c) stosowania sezonowych kompozycji z zieleni niskiej i średniej, z wykorzystaniem gazonów, donic itp.,
 - d) lokalizacji elementów małej architektury (ławki, trejaże, pergole itp.) w obrębie skwerów między poszczególnymi zespołami parkingowymi,
 - e) 7) obowiązek: a) regulacji rzeki Witniczanki na odcinkach otwartych, b) stabilizacji podłoża gruntowego oraz jego odwodnienia, szczególnie w części północno – wschodniej terenu, c) zastosowania oświetlenia typu parkowego, 8) dopuszczenie: a) lokalizacji w środku placu zasadniczego akcentu przestrzennego (np. fontanny), b) czasowej lokalizacji obiektów przenośnych, w tym tymczasowych urządzeń reklamowych, nie związanych trwale z gruntem na czas trwania imprez, c) stosowania sezonowych kompozycji z zieleni niskiej i średniej, z wykorzystaniem gazonów, donic itp., d) lokalizacji elementów małej architektury (ławki, trejaże, pergole itp.) w obrębie skwerów między poszczególnymi zespołami parkingowymi, e) możliwości sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej
- 9) zakaz:
 - a) lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy, z wyłączeniem podziemnych urządzeń technicznych związanych z funkcją terenu,
 - b) trwałych nasadzeń zielenią wysoką i średnią,

- c) podziału terenu,
- d) handlu tymczasowego, z wykluczeniem zorganizowanych imprez masowych,
- 10) zasilanie w wodę dla celów porządkowych oraz odprowadzanie wód deszczowych – do systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia wód deszczowych – na warunkach zarządców tych systemów,
- 11) zasilanie w energię elektryczną z planowanego, kablowego systemu zasilania niskiego napięcia – na warunkach zarządcy tego systemu,
- 12) dojazd do terenu (do poszczególnych zespołów parkingowych, o których mowa w pkt 3b) – z planowanej przyległej drogi 46KDL.
- 13. Tereny 32Z1 i 33Z1 – tereny urządzonej zieleni publicznej z rzeką Witniczanką.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) możliwość:
 - a) lokalizacji elementów małej architektury, w tym mostków na rzece czy ławek parkowych,
 - b) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązek:
 - a) obustronnej regulacji korytarza rzeki oraz stabilizacji terenu doń przyległego z użyciem materiałów naturalnych – w odniesieniu do obu terenów,
 - b) ochrony istniejącego, wartościowego drzewostanu,
- 4) zakaz:
 - a) grodzenia terenów od strony otwartych przestrzeni publicznych oraz terenów: 3MW,U, 24U2 i 25U2,
 - b) podziału terenów,
 - c) lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy,
- 5) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego przez teren 32Z1, utwardzonego z zastosowaniem budulca naturalnego oraz z wyłączeniem nawierzchni betonowych lub asfaltowych,
- 6) zalecenie:
 - a) oświetlenia terenu z zastosowaniem lamp typu parkowego,
 - b) wprowadzenia szpalerów zieleni izolacyjnej z zastosowaniem gatunków zimozielonych, wzdłuż granic z terenami mieszkalnictwa jednorodzinnego.
- 14. Tereny 34Z2 i 35Z2 – tereny urządzonej zieleni parkowej.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) możliwość:
 - a) lokalizacji elementów małej architektury, w tym urządzeń zabawowych dla dzieci oraz małych boisk i urządzeń sportowych i do gier towarzyskich,
 - b) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązek ochrony istniejącego, wartościowego drzewostanu,
- 4) zakaz:
 - a) grodzenia terenów od strony otwartych przestrzeni publicznych,
 - b) podziału terenów,
 - c) lokalizacji trwałej zabudowy nie związanej z funkcją terenu,
- 5) zalecenie:

- a) oświetlenia terenu z zastosowaniem lamp typu parkowego,
- b) wprowadzenia w obrębie terenu 36Z2 szpalerów zieleni izolacyjnej z zastosowaniem gatunków zimozielonych, wzdłuż granicy południowej.

15. Tereny od 36Z3 do 39Z3 – tereny skwerów.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenów – tereny urządzonych skwerów w zieleni jako miejsc rekreacji i przejść pieszych,
- 3) zakaz:
 - a) grodzenia terenów od strony otwartych przestrzeni komunikacyjnych oraz terenu 3MW,U – w odniesieniu do terenu 39Z3,
 - b) podziału terenów,
 - c) lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy,
- 4) obowiązek przeprowadzenia wzdłuż granicy z terenem 31PP odcinka drogi pieszo – jezdnej o szerokości 5,0 m wyprowadzonego osiowo z drogi 46KDL i utwardzonego kamieniem naturalnym,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji elementów małej architektury,
 - b) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 6) zalecenie zastosowania zieleni kompozycyjnej wielogatunkowej.

16. Teren 40Z4 – teren przydomowej zieleni rekreacyjnej.

Ustala się

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania jako przestrzeni rekreacji przydomowej, dla obsługi przyległego od strony wschodniej budynku wielorodzinnego,
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) podziału terenu,
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji elementów małej architektury,
 - b) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej.

17. Tereny 41Z5 i 42Z5 – tereny pasów zieleni izolacyjnej.

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego rysunku planu,
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej z zastosowaniem gatunków zimozielonych wysokich (min. 2,0 m) i średnich, żywopłotowych, profilowanych oraz o szerokości nie mniejszej aniżeli 1,0 m, z dopuszczeniem wykorzystania pozostałej przestrzeni na zielen niską (rabatową),
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) lokalizacji elementów małej architektury,
 - c) podziału terenu,
- 4) dopuszczenie sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej.

18. Tereny od 43KDL do 49KDL – tereny lokalnych dróg publicznych. Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - 2) klasę dróg – lokalną,
 - 3) szerokość jezdni – min. 6,0 m,
 - 4) szerokość terenów w liniach rozgraniczenia:
 - a) 15,0 m – teren 43KDL,
 - b) 12,0 m – pozostałe tereny KDL,
 - 5) obowiązek regulacji istniejących działek:
 - a) nr ewid. 984 – w związku z przebiegiem drogi nr 44KDL w rejonie skrzyżowania z ul. Żwirową,
 - b) nr ewid. 1028 – w związku z przebiegiem drogi nr 47KDL,
 - 6) obowiązek:
 - a) wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej z zastosowaniem gatunków zimozielonych, w układzie szpalerowym – wysokość min. 1,5 m oraz szerokość nie mniejsza aniżeli 0,8 m, na odcinkach oznaczonych graficznie w rysunku planu, w odniesieniu do terenów 44KDL i 47KDL,
 - b) skanalizowania rzeki Witniczanki na odcinkach przebiegu drogi 46KDL,
 - 7) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji przyjezdniowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w części wschodniej drogi 43KDL,
 - b) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - 8) zakaz podziału terenów,
 - 9) zalecenie:
 - a) sytuowania jezdni w terenie 43KDL w jego części zachodniej, w pasie istniejących systemów infrastruktury technicznej (wod.-kan.),
 - b) stosowania obustronnych chodników.
19. Teren 50KDD – teren dojazdowej drogi publicznej. Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) klasę drogi – dojazdową,
- 3) szerokość jezdni – min. 5,0 m,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 5) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa umożliwiająca przeprowadzenie drogi wewnętrznej w terenie 13MN1,
- 6) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji jednostronnego chodnika,
 - b) sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 7) zakaz podziału terenu.

20. Tereny od 51KX1 do 53KX1 – tereny komunikacji pieszej. Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) szerokość terenów – ok. 3,0 m,
- 3) dopuszczenie sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 4) zalecenie zastosowania utwardzeń o nawierzchniach łatwo rozbieralnych,
- 5) zakaz podziału terenów.

21. Teren 54KX2 – teren komunikacji pieszo - jezdnej. Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) szerokość terenu – wg granic ewidencyjnych,
- 3) zakończenie terenu placem nawrotowym – zgodnie z oznaczeniem w rysunku planu,
- 4) dopuszczenie sytuowania podziemnych sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 5) zakaz podziału terenu.

§ 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% – dla terenów: Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, PP, KDL, KDD, KX1, KX2 i E,
- 30% – dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Wszystkie załączniki do uchwały stanowią jej integralną część.

§ 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

mgr Krystyna Sikorska

Uzasadnienie

Rada Miejska w Witnicy uchwałą Nr V/42/2007 z dnia 29 marca 2007 r. oraz uchwałą Nr XXI/137/2008 z dnia 4 marca 2008 r. postanowiła przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Plan miejscowy kreuje kompleksowe rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne m.in. w zakresie mieszkalnictwa jedno i wielorodzinnego, terenów usług, terenów przestrzeni publicznej, terenów zieleni, obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Ustalenia planistyczne pozwalają na przyszły, skoordynowany i właściwy rozwój nowej przestrzeni miejskiej, z zachowaniem i poszanowaniem zarówno zagadnień urbanistycznych, w tym interesów lokalnej społeczności, jak i w zakresie szerszego środowiska przyrodniczego i kulturowego, pozwalając tym samym na zintegrowanie całego organizmu miejskiego, co z kolei wykluczy potencjalnie możliwą przypadkowość działań w zakresie kształtowania przestrzeni miejskiej i pozwoli na podjęcie długofalowych celów planistycznych i inwestycyjnych. Przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVIII/374/2010

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia 28 października 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVIII/374/2010

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia 28 października 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Rozstrzygnięcia zadań własnych gminy Witnica

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVIII/374/2010

Rady Miejskiej w Witnicy

z dnia 28 października 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Rozstrzygnięcie uwag