

**UCHWAŁA NR XLI/241/06**  
**RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**  
**z dnia 30 marca 2006r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Granitowej w Witnicy.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 - ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r, Nr 142, poz.1591 ze zm.) , art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003r, Nr 80, poz. 717 ze zm.) , Uchwały Nr XXVII/170/05 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 31 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Granitowej w Witnicy oraz stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica uchwalonego Uchwałą nr XXII/118/2004 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 września 2004r, uchwała się co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Granitowej w Witnicy,

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 dot. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) załącznik nr 3 dot. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Załączniki wymienione w ust. 2 uchwały stanowią jej integralne części.

§ 2. Stosowane w uchwale określenia , które oznaczają:

1. **przepisy szczególne** – należy rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
2. **rysunek planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. **granica planu** – linia ograniczająca obszar planu;
4. **dopuszczalny poziom hałasu i drgań** - należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r.*
5. **teren** - fragment planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
6. **powierzchnia zabudowana**- obszar zajęty przez budynki lub budynek, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian przyziemia;
7. **powierzchnia utwardzona** – obszar nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki , miejsca postojowe;
8. **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o

powierzchni nie mniejszej niż 10,0m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

- 9. działka** - należy przez to rozumieć działkę gruntową stanowiącą część terenu wydzieloną w wyniku jego podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część tego terenu,
- 10. pas drogowy** - należy przez to rozumieć wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. W pasie drogowym na terenach zabudowanych mogą znajdować się urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi;
- 11. linie rozgraniczające drogę** - rozumie się przez to granice terenów przeznaczonych na pas drogowy ; w liniach rozgraniczających drogi na terenie zabudowy(ulicy) mogą znajdować się również urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi,
- 12. nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia , której nie może przekroczyć żaden element budynków za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów , balkonów , galerii, tarasów, schodów zewnętrznych pochylni i ramp;
- 13. kondygnacja nadziemna** – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną nad nią kondygnację;
- 14. urządzenia budowlane** – należy przez to rozumieć urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniającym możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków a także przejazdy, ogrodzenia place postojowe i place pod śmietnik ,
- 15. wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku , którą się mierzy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstw ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia.
- 16. ogrodzenie ażurowe** – należy przez to rozumieć ogrodzenie , które powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu. Łączna ilość prześwitów (otworów), umożliwiająca naturalny przepływ powietrza , powinna wynosić co najmniej 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.

### § 3. Ustalenia ogólne w zakresie:

1. *Kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod:*
  - 1) teren działalności produkcyjnej, składy i magazyny, hurtownie, usługi komunikacji, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości oznaczone na rysunku planu symbolami : **1P,U; 2P,C; 3P,U; 4P,U; 5P,U; 6P,U.**
  - 2) teren lokalizacji przepompowni i zbiorników retencyjnych na wody deszczowe oznaczony na rysunku planu symbolem: **K .**

- 3) teren zieleni parkową urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - 4) teren pasa dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL ; 2KDL; 3KDL**,
  - 5) teren pasa dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD; 2KDD; 3KDD; 4KDD**;
  - 6) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KX**,
  - 7) teren pasów ochronnych rowu melioracyjnego oznaczony na rysunku planu symbolami: **1W; 2W; 3W**,
  - 8) teren lokalizacji stacji transformatorowych 15/04kV oznaczony na rysunku planu symbolami : **1E; 2E; 3E**,
2. *Systemów komunikacji oraz uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:*
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od wyznaczonych na rysunku planu dróg lokalnych, dróg dojazdowych , o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują inaczej ;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie dróg wewnętrznych dojazdowych połączonymi z drogami publicznymi dla obsługi działek wynikłych z podziału terenu . Szerokość drogi wewnętrznej 12,0 m -14,0m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni 6,0-7,0 m wraz z chodnikiem o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują inaczej;
  - 3) ustala się prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego w liniach rozgraniczających drogi,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg urządzeń budowlanych oraz budowli związanych z obsługą komunikacji,
  - 5) dopuszcza się demontaż nieczynnych sieci uzbrojenia technicznego w przypadku przebudowy lub budowy układu komunikacyjnego,
  - 6) zabrania się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym , sieci ciepłej oraz infrastruktury związanej z oświetleniem drogi czy terenu.
3. *W zakresie zaopatrzenia w wodę :*
- 1) ustala się doprowadzenie wody dla potrzeb bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z miejskiego systemu wodociągowego poprzez jego rozbudowę – zamknięcie pierścienia o średnicy D160PE od ul. Rutkowskiego do ul. Granitowej.
  - 2) ustala się prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczenia dróg i ulic ,
  - 3) ustala się dwustronne zasilanie w wodę poprzez budowę wodociągu w układzie pierścieniowym do każdego terenu określonego w planie.
4. *W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych :*
- 1) ustala się budowę rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - 2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczenia dróg i ulic,
  - 3) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych w układzie grawitacyjno-tłocznym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 4) ustala się budowę przepompowni ścieków,
  - 5) ustala się wprowadzenie ścieków do systemu komunalnego zgodnie z

obowiązującymi przepisami. W przypadku ścieków przemysłowych technologicznych należy ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu komunalnego kanalizacji sanitarnej podczyścić za pomocą odpowiednich urządzeń zlokalizowanych na terenie inwestora dla uzyskania właściwych parametrów fizykochemicznych i biologicznych,

- 6) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków zlokalizowanych na terenach własnych inwestora,

5. *W zakresie odprowadzenia wód deszczowych:*

- 1) ustala się budowę rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczenia dróg i ulic,
- 3) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z terenów objętych planem miejscowym do istniejącego odbiornika – rowu melioracyjnego, który wymaga przebudowy,
- 4) ustala się budowę separatora oraz przepompownię wód deszczowych dla podczyszczenia wód deszczowych,
- 5) dopuszcza się budowę na terenie oznaczonym symbolem K zbiornika retencyjnego o objętości ok. 800,0 – 1000,0 m<sup>3</sup> w celu zredukowania maksymalnego przepływu w rowie melioracyjnym,
- 6) dopuszcza się budowę lokalnych urządzeń do podczyszczenia wód deszczowych i przepompowni wód deszczowych na terenach własnych inwestora.

6. *W zakresie zaopatrzenia w gaz:*

- 1) ustala się prowadzenie sieci gazowej w pasach rozgraniczających drogę,
- 2) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających drogi.

7. *W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:*

- 1) ustala się prowadzenie linii energetycznych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic,
- 2) ustala się zasilanie terenów objętych planem z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV znajdujących się na terenie opracowania,
- 3) ustala się zasilanie terenów z linii średniego i niskiego napięcia,
- 4) ustala się przełożenie linii śn lub ich likwidację,
- 5) dopuszcza się budowę linii energetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia położonych w ziemi oraz budowy stacji transformatorowych na terenach własnych Inwestora,
- 6) dopuszcza się przełożenia napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. lub jej likwidację.
- 7) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych.

8. *W zakresie zaopatrzenia w ciepło:*

- 1) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła,
- 3) dopuszcza się podłączenia do istniejących źródeł ciepła,
- 4) dopuszcza się lokalizację centralnych ciepłowni.

9. *W zakresie telekomunikacji :*

- 1) ustala się prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w pasach rozgraniczających drogę.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki pod budowę masztu telefonii cyfrowej na terenie opracowania .

10. *W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów* obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych.

11. *Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne :*

- 1) na terenie opracowania miejscowego planu znajdują się 2 stanowiska archeologiczne nr 32( nr 58 na obszarze AZP 46-08; cmentarzysko kultury łużyckiej) oraz Witnica nr.33 AZP 46-08/59. W przypadku prowadzenia inwestycji, związanej z wykonywaniem prac ziemnych , należy przeprowadzić wyprzedzające ratownicze badania wykopaliskowe na terenie stanowiska,
- 2) ustala się uzyskanie decyzji pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne o których mowa w pkt 1,
- 3) ustala się obowiązek uzyskania na prace ziemne uzgodnienia Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- 4) ustala się , że w przypadku ujawnienia podczas robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:
  - a) niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Miasta oraz organ Służby Ochrony Zabytków,
  - b) zabezpieczyć odkryty przedmiot,
  - c) wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

12. *Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.*

- 1) ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej terenów przeznaczonych pod zabudowę i powierzchnie utwardzone a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) ustala się obowiązek zadrzewienia zielenią niską i średniowysoką 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) prowadzona działalność na terenach objętych planem nie może powodować pogorszenia się komfortu życia mieszkańców będących w zasięgu bezpośrednim lub pośrednim oddziaływania przedmiotowych zmian;
- 4) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu.

13. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

#### § 4. Przepisy szczegółowe.

1. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **1P,U** (pow.ok. 4.73 ha) – działalność produkcyjna, przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości.

##### 1) *Ustala się :*

- a) przestrzegać dopuszczalny poziom hałasu i drgań w stosunku do zabudowy mieszkalnej i terenów sąsiednich,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków nieprodukcyjnych do 3-  
ch lub wysokość zabudowy do 18,0m. Wysokość zabudowy dla  
budynków przemysłowych do 20,0m,
- c) dojazd na teren od strony drogi lokalnej 1KDL oraz dróg dojazdowych:  
1KDD, 4KDD
- d) powierzchnię utwardzoną i zabudowaną do 85% powierzchni działki,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15% w stosunku do  
powierzchni działki,
- f) obszar związany ze stanowiskami archeologicznymi (stanowiska: 32AZP  
46-08/58; Witnica st.33 AZP 46-08/59 ) podlegający wyprzedzającymi  
archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi. Patrz § 3 ust.11.
- g) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
- h) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi 1KDL - 6,0 m od linii  
rozgraniczającej drogę,
- i) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem:  
1KDD, 4KDD – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- j) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony obwodnicy – 6,0 m od linii  
rozgraniczającej obwodnicę,
- k) przełożenia do gruntu poprzez skablowanie napowietrznej linii  
elektroenergetycznej śn 15 kV,
- l) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć  
miejsce na ustawienie pojemników.

##### 2) *Dopuszcza się:*

- a) podział terenu na działki ustalając: minimalną powierzchnię działki  
na 5.000 m<sup>2</sup>,
- b) prowadzenie dróg wewnętrznych dojazdowych o szerokościach w  
liniach rozgraniczających 12-14,0 m , szerokości jezdni 6,0 – 7,0 m  
wraz z chodnikami do działek wynikłych z podziału terenu .  
Nieprzekraczalna linii zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- c) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i  
obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą  
techniczną,
- d) wydzielenie działki o wymiarach 5,0 x 5,0 m pod stację  
transformatorową 15/04kV oznaczoną symbolem 2E w porozumieniu  
z dostawcą energii elektrycznej,
- e) korektę granicy z terenem drogi 4KDD w przypadku możliwości  
zabezpieczenia dojazdu do działek wynikłych z podziału terenu. Należy  
utrzymać ciąg pieszo-rowerowy stanowiący przedłużenie terenu 1KX o  
szerokości 7,5 m,
- f) wykonanie ogrodzenia działki. Wysokość ogrodzenia do 2,20m.  
Ogrodzenia ażurowe przy uwzględnieniu pkt. 3 lit.a

- g) zmniejszenie linii zabudowy przyjętej w pkt 1, lit. h,i dla obiektów związanych z funkcją ochronną , obsługą zakładu (np. portiernia, wiata na rowery, zadaszenia ) do 1,0 m od granicy pasa drogowego,
  - h) ustawienie urządzeń budowlanych na granicy działki od strony pasa drogowego,
  - i) stawianie urządzeń reklamowych min w odległości 1,0 m od granicy działki od strony drogi dojazdowej,
  - j) budowę zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
  - k) dotychczasowe użytkowanie terenu,
  - l) stawianie ekranów akustycznych
- 3) *Zakazuje się:*
- a) wykonywania ogrodzenia z prefabrykowanych płyt betonowych .
  - b) wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **2P,U** (pow.ok. 3.21 ha) – działalność produkcyjna, przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości.

1) *Ustala się :*

- a) przestrzegać dopuszczalny poziom hałasu i drgań w stosunku do zabudowy mieszkalnej i terenów sąsiednich,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków nieprodukcyjnych do 3- ch lub wysokość zabudowy do 18,0m. Wysokość zabudowy dla budynków przemysłowych do 20,0m,
- c) dojazd na teren od strony drogi lokalnej 1KDL oraz drogi dojazdowej 1KDD,
- d) powierzchnię utwardzoną i zabudowaną do 85% powierzchni działki,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15% w stosunku do powierzchni działki,
- f) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
- g) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi 1KDL - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- h) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem: 1KDD – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- i) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony obwodnicy – 6,0 m od linii rozgraniczającej obwodnicę,
- j) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników .

2) *Dopuszcza się:*

- a) podział terenu na działki ustalając: minimalną powierzchnię działki na 5.000 m<sup>2</sup>,
- b) prowadzenie dróg wewnętrznych dojazdowych o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0-14,0 m , szerokości jezdni 6,0 – 7,0 m wraz z chodnikami do działek wynikłych z podziału terenu . Nieprzekraczalna linii zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- c) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą techniczną,
- d) wykonanie ogrodzenia działki. Wysokość ogrodzenia do 2,20m. Ogrodzenia ażurowe przy uwzględnieniu pkt. 3 , lit.a

- e) zmniejszenie linii zabudowy przyjętej w pkt 1, lit. g, h dla obiektów związanych z funkcją ochronną i obsługą zakładu (np. portiernia, wiata na rowery, zadaszenia ) do 1,0 m od granicy pasa drogowego,
- f) ustawienie urządzeń budowlanych na granicy działki od strony pasa drogowego,
- g) stawianie urządzeń reklamowych min w odległości 1,0 m od granicy działki od strony drogi dojazdowej,
- h) budowę zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
- i) dotychczasowe użytkowanie terenu,
- j) stawianie ekranów akustycznych,
- k) likwidację rowu melioracyjnego po wprowadzeniu go na teren pasa technicznego 1W.

3) *Zakazuje się:*

- a) wykonywania ogrodzenia z prefabrykowanych płyt betonowych .
- b) wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **3P,U** (pow.ok. 1.86 ha) – działalność produkcyjna, przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości.

1) *Ustala się :*

- a) przestrzegać dopuszczalny poziom hałasu i drgań w stosunku do zabudowy mieszkalnej i terenów sąsiednich,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków nieprodukcyjnych do 3- ch lub wysokość zabudowy do 18,0m. Wysokość zabudowy dla budynków przemysłowych do 20,0m,
- c) dojazd na teren od strony drogi lokalnej 1KDL ,
- d) powierzchnię utwardzoną i zabudowaną do 85% powierzchni działki,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15% w stosunku do powierzchni działki,
- f) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
- g) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi 1KDL - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- h) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenu oznaczonej symbolem 1W - 6,0 m,
- i) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony obwodnicy – 6,0 m od linii rozgraniczającej obwodnicę,
- j) likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej śn 15 kV,
- k) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników .

2) *Dopuszcza się:*

- a) podział terenu na 2 działki ustalając: minimalną powierzchnię działki na 5.000 m<sup>2</sup>,
- b) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą techniczną,
- c) wydzielenie działki o wymiarach 5,0 x 5,0 m pod stację transformatorową 15/04kV oznaczoną symbolem 1E w porozumieniu z dostawcą energii elektrycznej,



- d) wykonanie ogrodzenia działki. Wysokość ogrodzenia do 2,20m. Ogrodzenia ażurowe przy uwzględnieniu pkt. 3 lit.a
  - e) zmniejszenie linii zabudowy przyjętej w pkt 1, lit. g dla obiektów związanych z funkcją ochronną i obsługą zakładu (np. portiernia, wiata na rowery, zadaszenia ) do 1,0 m od granicy pasa drogowego,
  - f) ustawienie urządzeń budowlanych na granicy działki od strony pasa drogowego,
  - g) stawianie urządzeń reklamowych min w odległości 1,0 m od granicy działki od strony drogi dojazdowej,
  - h) budowę zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
  - i) dotychczasowe użytkowanie terenu,
  - j) stawianie ekranów akustycznych .
- 3) *Zakazuje się:*
- a) wykonywania ogrodzenia z prefabrykowanych płyt betonowych .
  - b) wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

4. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **4P,U** (pow.ok. 2.58ha) – działalność produkcyjna, przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości.

1) *Ustala się :*

- a) przestrzegać dopuszczalny poziom hałasu i drgań w stosunku do zabudowy mieszkalnej i terenów sąsiednich,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków nieprodukcyjnych do 3- ch lub wysokość zabudowy do 18,0m. Wysokość zabudowy dla budynków produkcyjnych do 20,0m,
- c) dojazd na teren od strony drogi lokalnej 1KDL oraz dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD ( przez teren pasa technicznego 2W), 3KDD,
- d) powierzchnię utwardzoną i zabudowaną do 85% powierzchni działki,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15% w stosunku do powierzchni działki,
- f) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
- g) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi 1KDL - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- h) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 3KDD - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- i) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenu rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 2W - 6,0 m ,
- j) przełożenia do gruntu pasa drogowego 3KDD poprzez skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej śn 15 kV,
- k) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników.

2) *Dopuszcza się:*

- a) podział terenu na działki ustalając: minimalną powierzchnię działki na 5.000 m<sup>2</sup>,
- b) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą techniczną,
- c) wykonanie ogrodzenia działki. Wysokość ogrodzenia do 2,20m. Ogrodzenia ażurowe przy uwzględnieniu pkt. 3 lit.a

- d) zmniejszenie linii zabudowy przyjętej w pkt 1, lit. h, i, j dla obiektów związanych z funkcją ochronną i obsługą zakładu (np. portiernia, wiata na rowery, zadaszenia ) do 1,0 m od granicy pasa drogowego,
  - e) ustawienie urządzeń budowlanych na granicy działki od strony pasa drogowego,
  - f) stawianie urządzeń reklamowych min w odległości 1,0 m od granicy działki od strony drogi dojazdowej,
  - g) budowę zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
  - h) dotychczasowe użytkowanie terenu,
  - i) stawianie ekranów akustycznych
- 3) *Zakazuje się:*
- a) wykonywania ogrodzenia z prefabrykowanych płyt betonowych .
  - b) wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

5. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **5P,U** (pow.ok. 7,4905ha) – działalność produkcyjna, przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości.

1) *Ustala się :*

- a) przestrzegać dopuszczalny poziom hałasu i drgań w stosunku do zabudowy mieszkalnej i terenów sąsiednich,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków nieprodukcyjnych do 3- ch lub wysokość zabudowy do 18,0m. Wysokość zabudowy dla budynków produkcyjnych do 25,0m,
- c) dojazd na teren od strony dróg lokalnych: 1KDL , 2KDL oraz dróg dojazdowych: 2KDD, 3KDD
- d) powierzchnię utwardzoną i zabudowaną do 85% powierzchni działki,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15% w stosunku do powierzchni działki,
- f) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
- g) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg: 1KDL, 2KDL - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- h) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg oznaczonych symbolem: 2KDD, 3KDD - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- i) przełożenia do gruntu pasa drogowego 2KDL i 3KDD poprzez skablowanie, napowietrznej linii elektroenergetycznej śn 15 kV,
- j) likwidację linii napowietrznych śn 15 kV,
- k) pas ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV ,
- l) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników.

2) *Dopuszcza się:*

- a) podział terenu na działki ustalając: minimalną powierzchnię działki na 5.000 m<sup>2</sup> zapewniając dojazd z drogi publicznej,
- b) prowadzenie dróg wewnętrznych dojazdowych o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0-14,0 m , szerokości jezdni 6,0 – 7,0 m wraz z chodnikami do działek wynikłych z podziału terenu . Nieprzekraczalna linii zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,

- c) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą techniczną,
  - d) wykonanie ogrodzenia działki. Wysokość ogrodzenia do 2,20m. Ogrodzenia ażurowe przy uwzględnieniu pkt. 3 lit.a
  - e) zmniejszenie linii zabudowy przyjętej w pkt 1, lit. g, h dla obiektów związanych z funkcją ochronną i obsługą zakładu (np. portiernia, wiata na rowery, zadaszenia ) do 1,0 m od granicy pasa drogowego,
  - f) ustawienie urządzeń budowlanych na granicy działki od strony pasa drogowego,
  - g) wydzielenie działki o wymiarach 5,0 x 5,0 m pod stację transformatorową 15/04kV oznaczoną symbolem 3E w porozumieniu z dostawcą energii elektrycznej,
  - h) przełożenie linii elektroenergetycznej 110kV w pas drogowy 2KDL lub likwidację linii,
  - i) stawianie urządzeń reklamowych min w odległości 1,0 m od granicy działki od strony drogi dojazdowej,
  - j) budowę zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
  - k) dotychczasowe użytkowanie terenu,
  - l) stawianie ekranów akustycznych
- 3) *Zakazuje się:*
- a) wykonywania ogrodzenia z prefabrykowanych płyt betonowych .
  - b) wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

6. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **6P,U** (pow.ok. 1.47ha) – działalność produkcyjna, przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi komunikacyjne, usługi komercyjne, zakłady drobnej wytwórczości.

1) *Ustala się :*

- a) przestrzegać dopuszczalny poziom hałasu i drgań w stosunku do zabudowy mieszkalnej i terenów sąsiednich ,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków nieprodukcyjnych do 3- ch lub wysokość zabudowy do 18,0m. Wysokość zabudowy dla budynków produkcyjnych do 20,0m,
- c) dojazd na teren od strony dróg : 3KDD ,
- d) powierzchnię utwardzoną i zabudowaną do 85% powierzchni działki,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15% w stosunku do powierzchni działki,
- f) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
- g) nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg: 3KDD - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
- h) pas ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV ,
- i) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników.

2) *Dopuszcza się:*

- a) podział terenu na działki ustalając: minimalną powierzchnię działki na 5.000 m<sup>2</sup> zapewniając dojazd z drogi publicznej,

- b) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą techniczną,
- c) wykonanie ogrodzenia działki. Wysokość ogrodzenia do 2,20m. Ogrodzenia ażurowe przy uwzględnieniu pkt. 3 lit.a
- d) zmniejszenie linii zabudowy przyjętej w pkt 1, lit. g, dla obiektów związanych z funkcją ochronną i obsługą zakładu (np. portiernia, wiata na rowery, zadaszenia ) do 1,0 m od granicy pasa drogowego,
- e) ustawienie urządzeń budowlanych na granicy działki od strony pasa drogowego,
- f) przełożenie linii elektroenergetycznej 110kV w pas drogowy 3KDL lub likwidację linii
- g) przełożenia do gruntu pasa drogowego 3KDD i 3KDL poprzez skablowanie, napowietrznej linii elektroenergetycznej śn 15 kV,
- h) stawianie urządzeń reklamowych min w odległości 1,0 m od granicy działki od strony drogi dojazdowej,
- i) budowę zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
- j) dotychczasowe użytkowanie terenu,
- k) stawianie ekranów akustycznych

7. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **K** (pow.ok. 0,77ha) - teren lokalizacji przepompowni ścieków i wód deszczowych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych na wody deszczowe.

1) *Ustala się :*

- a) lokalizację przepompowni: ścieków, wód deszczowych , powierzchniowych zbiorników retencyjnych na wody deszczowe,
- b) ogrodzenie tereny - siatka do wys. 2,20m,
- c) dojazd na teren od strony drogi lokalnej 3KDL , 3KDD,
- d) wykonanie innych budowli oraz urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu,
- e) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników,
- f) dotychczasowe użytkowanie terenu,

2) *Dopuszcza się:*

- a) lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV
- b) przeznaczenia części terenu na cele przemysłowe po ustaleniu zapotrzebowania na teren przepompowni i zbiorników retencyjnych.

8. Określa się następujące zasady zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: **ZP** (pow.ok. 0,5103ha) – zieleń parkowa urządzona.

1) *Ustala się :*

- a) dosadzenia drzewami wysokimi i krzewami,
- b) prowadzenie alejek spacerowych,
- c) obszar związany ze stanowiskami archeologicznymi (nr 58 na obszarze AZP 46-08; cmentarzysko kultury łużyckiej ) podlegający wyprzedzającymi archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi. Patrz § 3 ust.11.

- d) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów: należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników .
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) wprowadzenie elementów małej architektury,
  - b) budowę obiektów rekreacyjno-sportowych,
  - c) prowadzenie sieci uzbrojenia wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi związanymi technologicznie z infrastrukturą techniczną,
  - d) oświetlenie terenu,
- 3) *Zakazuje się:*
- a) wykonywania ogrodzenia terenu.
  - b) budowy budynków z wyjątkiem obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną.
9. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1KDL – teren pasa drogowego drogi lokalnej.
- 1) *Ustala się:*
- a) szerokość pasa 18.0m,
  - b) szerokość jezdni 7.0m,
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
  - b) wykonanie zatok autobusowych,
  - c) budowę tymczasowych obiektów związanych z obsługą komunikacji autobusowej
  - d) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
  - e) prowadzenie pod pasem drogowym przepustu dla rowu melioracyjnego.
10. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 2KDL – teren pasa drogowego drogi lokalnej ( ul. Granitowa).
- 1) *Ustala się:*
- a) szerokość pasa 20,0m,
  - b) szerokość jezdni 7,0m,
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
  - b) wykonanie zatok autobusowych,
  - c) budowę tymczasowych obiektów związanych z obsługą komunikacji autobusowej.
  - d) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
11. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 3KDL – teren pasa drogowego drogi lokalnej.
- 1) *Ustala się:*
- a) szerokość pasa 20,0m,
  - b) szerokość jezdni 7,0m,
  - c) dopuszcza się prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
- 2) *Dopuszcza się:*
- a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
  - b) wykonanie zatok autobusowych,

- c) budowę tymczasowych obiektów związanych z obsługą komunikacji autobusowej
  - d) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
12. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 1KDD – teren pasa drogowego drogi dojazdowej.
- 1) *Ustala się:*
    - a) szerokość pasa 18.0 - 20,0m,
    - b) szerokość jezdni 7.0m,
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
    - b) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.
13. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 2KDD – teren pasa drogowego drogi dojazdowej.
- 1) *Ustala się:*
    - a) szerokość pasa 18.0m,
    - b) szerokość jezdni 7.0m,
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
    - b) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
14. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 3KDD – teren pasa drogowego drogi dojazdowej.
- 1) *Ustala się:*
    - a) szerokość pasa 18.0m,
    - b) szerokość jezdni 7.0m,
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
    - b) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
15. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: 4KDD – teren pasa drogowego drogi dojazdowej.
- 1) *Ustala się:*
    - a) szerokość pasa 18.0m,
    - b) szerokość jezdni 7.0m,
  - 2) *Dopuszcza się:*
    - a) prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego,
    - b) prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
    - c) zmniejszenie długości drogi aż do jej likwidacji pod warunkiem zachowania obsługi terenu 1PU od strony drogi publicznej 1KDL , 1KDD oraz zachowania ciągu pieszo-rowerowego o szerokości 7,5 m będącego przedłużeniem 1KX.
16. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KX** – teren ciągu pieszo-rowerowego.
- 1) *Ustala się:*
    - a) szerokość pasa 7,5 m,
    - b) obszar związany ze stanowiskami archeologicznymi (nr 58 na obszarze AZP 46-08; cmentarzysko kultury łużyckiej ) podlegający

wyprzedzającymi archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi.  
Patrz § 3 ust.11.

- c) w zakresie usuwania i gromadzenia odpadów: należy przewidzieć miejsce na ustawienie pojemników .

2) *Dopuszcza się:*

- a) w przypadku utrzymania drogi 4KDD ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 3,5 m prowadzić w pasie drogowym ,
- b) oświetlenie pasa ciągu pieszo-rowerowego,
- c) prowadzenie w pasie infrastruktury technicznej,

17. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1W** – teren pasa technicznego dla obsługi rowu melioracyjnego .

1) *Ustala się:*

- a) szerokość pasa 9,0 m,

2) *Dopuszcza się:*

- a) prowadzenie w pasie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie prac konserwacyjnych łącznie z możliwością poszerzenia rowu,
- c) skanalizowanie rowu.

18. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **2W** – teren pasa technicznego dla obsługi rowu melioracyjnego .

1) *Ustala się:*

- a) szerokość pasa 9,0 m,

2) *Dopuszcza się:*

- a) prowadzenie w pasie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie prac konserwacyjnych łącznie z możliwością poszerzenia rowu,
- c) skanalizowanie rowu,
- d) wykonanie wjazdów na teren 4PU po skanalizowaniu rowu.

19. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **3W** – teren pasa technicznego dla obsługi rowu melioracyjnego .

1) *Ustala się:*

- a) szerokość pasa 9,0 m,

2) *Dopuszcza się:*

- a) prowadzenie w pasie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie prac konserwacyjnych łącznie z możliwością poszerzenia rowu,
- c) skanalizowanie rowu.

20. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1E ; 2E ; 3E** – teren lokalizacji stacji transformatorowych 15/04KV.

1) *Ustala się* teren o wymiarach 5.0 x 5.0 m pod lokalizację stacji,

2) *Dopuszcza się* ogrodzenie terenu stacji.

**§ 4 Przepisy końcowe**

- 1) Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych niniejszą zmianą w planie ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości :
- a) dla terenów prywatnych - 30 %,
  - b) dla terenów miejskich - 0 %.

**§ 5 Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Witnica.**

**§ 6 Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.**

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Krystyna Sikorska