

UCHWAŁA Nr XLVI /278/ 2006  
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY  
z dnia 5 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nowiny Wielkie, gmina Witnica.

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 ze zmianami) art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), uchwała się, co następuje.

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałami: Nr XXXIV/207/05 z dnia 28 września 2005 r. i Nr XXXVIII/226/05 z dnia 8 grudnia 2005 r. Rady Miejskiej w Witnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica uchwalonego uchwałą Nr XXII/118/2004 r. Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 września 2004 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nowiny Wielkie, gmina Witnica zwany dalej planem.

**§2.** 1. Planem objęty jest teren położony w obrębie Nowiny Wielkie przy ulicach: Asfaltowej i Kolejowej w granicach określonych w załączniku nr 1.

2. Przedmiotem planu jest zabudowa usługowa, zieleń urządzonej, parkingi z zielenią i tereny leśne.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1,
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica w skali 1:25000 stanowiący załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie wniesionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

**§3.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się podział na następujące tereny oznaczone symbolami:

- 1) U - tereny zabudowy usługowej,
- 2) ZP,U - tereny zieleni urządzonej i usług,
- 3) ZL,U - tereny leśne - ośrodka transportu leśnego,
- 4) ZL - tereny leśne - upraw.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska, z uwagi na położenie na Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP (nr 137 ONO), obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód i gruntu,
- 2) ochrona całego obszaru przed zrzutem zanieczyszczeń,
- 3) wykonanie zabezpieczeń przed skażeniem wód podziemnych.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego obowiązek wstrzymania wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta i Gminy Witnica.

4. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w niniejszym rozdziale,
- 2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 2 i 3,
- 3) postanowień końcowych, zawartych w rozdziale 4.

5. Dla poszczególnych terenów mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

**§4. 1.** Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie pod usługi,
- 2) w budynkach usługowych dopuszczenie mieszkań o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) wykorzystanie terenu niewykorzystanego pod zabudowę, dojazdy i parkingi pod urządzoną zielenią.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki,
- 2) uzupełnienie zadrzewień w dostosowaniu do istniejących gatunków drzew.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki, obejmującą budynki istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane oraz nowe,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 9,0 m od granicy z ulicą Asfaltową i odsunięte od istniejących linii elektroenergetycznych na szerokość korytarzy technicznych w okresie ich utrzymywania,
- 3) dopuszczenie od strony ulicy Asfaltowej wysunięcia na odległość do 3,0 m poza linię zabudowy takich elementów budynku, jak: ganki, tarasy, werandy oraz schody,
- 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu mniejszą niż 11,0 m,
- 5) umieszczenie poziomu parteru budynku nie wyżej niż 1,20 m nad poziomem terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku,
- 6) przy przebudowie istniejących budynków obowiązek wprowadzenia zmian w elewacjach frontowych (od ulicy Asfaltowej) z podkreśleniem rytmicznego i drobniejszego podziału, zmianę materiałów i kolorystyki, wprowadzenie daszków nad wejściami oraz attyk z dachami wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi, o nachyleniu połaci pod kątem od 38° do 50°,
- 7) przy rozbudowie, nadbudowie i budowie nowych budynków obowiązek nachylenia połaci dachowych pod kątem od 38° do 50°,
- 8) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek,
- 9) dopuszczenie włączenia fragmentu terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem K do drogi wojewódzkiej,
- 10) na fragmencie terenu oznaczonym symbolem K wykluczenie wznoszenia ogrodzeń, murków oraz innych urządzeń i obiektów nadterenowych, a także wprowadzania zadrzewień i zakrzewień,

- 11) przy granicy z terenem ZL,U umieszczenie parkingów i placów dostawczych,
- 12) zakaz ustawiania reklam wolnostojących,
- 13) zakaz umieszczania, w granicach z ulicą Asfaltową, ogrodzeń wyższych niż 1,2 m, w pozostałych granicach - wyższych niż 1,4 m,
- 14) wykluczenie pełnych ogrodzeń.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie podziału terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>, z zakazem dostępu z drogi wojewódzkiej,
- 2) kąt położenia boku działek w stosunku do wschodniej granicy terenu (z ul. Asfaltową) zbliżony do 90° z tolerancją ±10°.

5. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną:
  - a) istniejącym wjazdem z ul. Asfaltowej zgodnie z oznaczeniem w załączniku nr 1,
  - b) dopuszczenie wjazdu z ul. Kolejowej prowadzonego przy granicy z terenem ZL,U,
  - c) parkowanie w granicach własnej działki z uwzględnieniem co najmniej 2 miejsc parkingowych na potrzeby własne i personelu oraz nie mniej niż 2 miejsc na 100 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej na potrzeby klientów,
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejącego i umieszczanego w ulicach stycznych do planu (ulice Asfaltowa i Kolejowa),
- 3) utrzymanie napowietrznych linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania:
  - po trasie istniejącego przebiegu,
  - z przebiegiem przez teren wyłączony z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 4) dopuszczenie indywidualnego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 5) obowiązek czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach.

**§5.** 1. Na terenie oznaczonym symbolem ZP,U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową i zielenią urządzonej w tym:

- 1) zabudowę o przeznaczeniu administracyjnym, socjalnym, gospodarczym z dopuszczeniem punktu gastronomicznego oraz budynku muzeum (pawilonu wystawowego),
- 2) park, ozdobny ogród z obiektami ekspozycji (dinozaury), obiektami małej i użytkowej architektury,
- 3) ścieżki sprawnościowe i spacerowe.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki,
- 2) zachowanie drzewostanu i uzupełnienie zieleni parkowej zielenią ozdobną i gatunkowo zróżnicowaną,
- 3) zakaz kanalizowania istniejącego cieką i zapewnienie warunków zachowania odpływu wód z tego cieką.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obowiązek kompleksowego z terenem ZL zagospodarowania w zakresie ścieżki dydaktycznej wprowadzonej w rejonie oznaczonym,
- 2) wyposażenie w budowle i urządzenia związane ze ścieżką dydaktyczną,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi uwzględniające:

- a) tereny leśne, rów melioracyjny oraz drogę publiczną styczną do planu,
  - b) zakaz umieszczania budynków w granicy zachodniej z terenem ZL,U, jeśli oba tereny nie stanowią własności tego samego właściciela,
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki,
  - 5) wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu mniejszą niż 10,0 m,
  - 6) zastosowanie dachów symetrycznych, preferowanych dwuspadowych, z dopuszczeniem wielospadowych z kalenicą nie krótszą niż połowa długości budynku,
  - 7) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 38<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - 8) dopuszczenie zastosowania okien połaciowych, lukarn i wystawek,
  - 9) zewnętrzne wykończenie ścian z dopuszczeniem zastosowania takich materiałów jak drewno, tynk, cegła licówka,
  - 10) dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego z rozmieszczeniem punktowym kontenerów w konstrukcji przenośnej nie wyższych niż 5,0 m za palisadą lub przesłoną licowaną drewnem albo cegłą,
  - 11) zakaz ustawiania reklam wolnostojących.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału terenu.

5. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dojazd z drogi gminnej (ul. Kolejowa),
- 2) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki,
- 3) doprowadzenie sieci technicznych z ul. Kolejowej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dopuszczeniem bez obciążania kosztami zarządzającego siecią, przebudowania istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych na doziemne:
  - po trasie istniejącego przebiegu,
  - z przebiegiem przez teren wyłączony z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 5) umieszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, dopuszczone w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego.

**§6. 1.** Na terenie oznaczonym symbolem ZL,U

- 1) utrzymuje się przeznaczenie leśne - ośrodek transportu leśnego.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki,
- 2) przy przebudowie ogrodzeń zakaz ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,6 m,
- 3) przeznaczenie pod zieleń terenów nie wykorzystanych pod place i budynki,
- 4) ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, uwzględniające zakaz umieszczania nowych budynków na granicy działki,
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
- 3) w budynkach rozbudowywanych, nadbudowywanych i nowych:
  - a) wysokość do 8,0 m,
  - b) zakaz nadbudowy budynku umieszczonego bezpośrednio przy granicy działki,

- c) obowiązek ustawienia kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku istniejącego,
  - d) jednakowy rodzaj dachu na wszystkich budynkach, preferowany dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>.
4. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się zakaz podziału terenu.
5. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną:
    - a) wjazd istniejący z drogi wojewódzkiej (ul. Asfaltowa) zgodnie z oznaczeniem w załączniku nr 1, dopuszczony inny z drogi gminnej (ul. Kolejowa),
    - b) parkowanie w granicach własnej działki,
  - 2) odprowadzenie ścieków do grupowego systemu kanalizacji sanitarnej, a do czasu wybudowania tego systemu dopuszczenie indywidualnego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
  - 3) zaopatrzenie w wodę istniejące z wodociągu grupowego,
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z dopuszczeniem nowej stacji słupowej lub wbudowanej,
  - 5) obowiązek czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach.

**§7. 1** Na terenach oznaczonych symbolem ZL utrzymuje się przeznaczenie leśne - uprawy leśne.

2. Dopuszcza się prowadzenie ścieżki edukacyjnej w miejscu oznaczonym, z zagospodarowaniem w powiązaniu z terenem ZP,U, z wyposażeniem w obiekty użytkowe i małej architektury, obiekty ekspozycji i tablice informacyjne zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się zakaz podziału.

4. Dopuszcza się uzupełnienie zadrzewień w dostosowaniu do istniejących gatunków drzew, z zagospodarowaniem zgodnie z przepisami szczególnymi.

### Rozdział 3 Ustalenia dla komunikacji i infrastruktury technicznej

**§8.** W zakresie obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru:
  - a) z dojazdami:
    - istniejącymi z drogi wojewódzkiej (ul. Asfaltowa),
    - z drogi gminnej, w tym z dopuszczonymi dojazdami, które mogą zastąpić dojazdy z drogi wojewódzkiej,
  - b) z lokalizacją miejsc parkowania według ustaleń szczegółowych,
- 2) rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej) w liniach rozgraniczenia dróg, a w terenach przeznaczonych na inne cele dopuszczone w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego,
- 3) do czasu wybudowania grupowego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie indywidualnego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) zachowanie odpływu wód zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 6) zaopatrzenie w wodę ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę z ujęcia wody umieszczonego poza obszarem opracowania,
- 7) dopuszczenie lokalizacji studni głębinowych awaryjnego zaopatrzenia na zasadach obowiązujących w gminie,
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z dopuszczeniem, bez obciążania kosztami zarządzającego siecią, przebudowania istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych na doziemne:
    - po trasie istniejącego przebiegu,
    - w liniach rozgraniczenia dróg,
    - z przebiegiem przez teren wyłączony z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz dojazdów,
  - b) z zasilaniem ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV istniejącej, poza granicami niniejszego planu, z dopuszczeniem stosownie do potrzeb nowej stacji z lokalizacją na terenie ZP,U.

#### Rozdział 4 Postanowienia końcowe.

**§9.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§10.** Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,35 ha.

**§11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

**§12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Krystyna Sikorska

## Uzasadnienie do uchwały

Burmistrz Miasta i Gminy Witnica 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 Nowiny Wielkie, w rejonie ulic Asfaltowej i Kolejowej.

Projekt wykonany został w oparciu o uchwały Nr XXXIV/207/05 z dnia 28 września 2005 r. i Nr XXXVIII/226/05 z dnia 8 grudnia 2005 r. Rady Miejskiej w Witnicy 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 Nowiny Wielkie.

Stwierdza się spójność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica uchwalonego uchwałą Nr XXII/118/2004 r. Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 września 2004 r. w zakresie: przeznaczenia terenu, przebiegu infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne, gazociągi) oraz dróg publicznych.

Plan obejmuje obszar objęty obowiązkiem wykonania planu.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały; część graficzna rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowią załączniki 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 4.

Z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż przyjęcie planu nie pociąga wydatków z budżetu gminy.

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 3 do**

**UCHWAŁY Nr XLVI / 278 / 2006  
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY z  
dnia 5 października 2006 r.**

*Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Nowiny Wielkie.*

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

*W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Nowiny Wielkie wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą w dniach od 8 do 28 sierpnia br z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 11 września br. , nie rozstrzyga się o sposobie ich załatwienia.*

### **Załącznik nr 4 do**

**UCHWAŁY Nr XLVI / 278 / 2006  
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY  
z dnia 5 października 2006 r.**

Rozstrzygnięcie 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.** Brak inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2.** Koszty realizacji infrastruktury technicznej obciążają inwestora.