UCHWAŁA NR IX.75.2011
RADY GMINY ZIELONA GÓRA

z dnia 6 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielona Góra dla terenu położonego w obrębie Ochla.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591- tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra", przyjętego uchwałą Nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r., zmienionego uchwałą Nr XXX/239/09 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 22 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra", uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Ochla, dla działki Nr 750/1.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XL/311/10 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji produkcji rolno - hodowlanej, wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Ustala się przedstawione na rysunku planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) symbole literowe przeznaczenia terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów.

§ 3. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. RU – teren produkcji rolno-hodowlanej, dla którego:

1) ustala się:

a) realizację fermy hodowlanej, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w § 5 ust.1 i ust. 2 niniejszej uchwały,

b) realizację zaplecza socjalno-magazynowego, w tym wiat na maszyny i sprzęt rolniczy,

c) realizację dróg wewnętrznych i parkingów,

d) realizację infrastruktury technicznej,

e) realizację zieleni izolacyjnej,

f) dojazd z drogi powiatowej Nr:1071F poprzez drogę gminną, usytuowaną na działce o nr ew. 107;

2) dopuszcza się:

a) realizację zabudowy mieszkalnej dla obsługi fermy,

b) rozbudowę istniejącej płyty obornikowej,

2. R - teren upraw rolno-ogrodniczych, dla którego:

1) dopuszcza się÷ realizację zabudowy zagrodowej;

2) zakazuje się÷ podziału terenu na działki budowlane.

3. EE - tereny stacji transformatorowych, dla których:

1) ustala się÷ działki o powierzchni 30 m2;

2) dopuszcza się÷ zmianę lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z potrzebami technologicznymi fermy a tereny oznaczone symbolami EE należy dołączyć do przyległych terenów.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. Zapewnienie prawidłowego powiązania terenu z układem zewnętrznym dróg: z drogą powiatową nr 1071F i drogą gminną, usytuowaną na działce o nr ew.1065 ze wsi Ochla.

2. Realizacja izolacyjnej zieleni zimozielonej wzdłuż granic terenu RU, w postaci nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej w pasach zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

3. Ustalenie ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3 pkt 1a i pkt 2a.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5. 1. Teren objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „23 - Dolina Śląskiej Ochli", w związku z tym obowiązują przepisy zawarte w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz.172 z dnia 28 lutego 2005 r.), oraz inne ustalenia i zakazy zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu (art. 24 ust.3 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody).

2. Zasady wprowadzone w planie:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji obiektów produkcyjnych fermy,

b) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zwłaszcza odprowadzenia wód opadowych,

c) zastosowanie technologii chowu, zgodnie z wymogami sanitarno –zdrowotnymi,

d) zastosowanie w systemie hodowli, najlepszych dostępnych technologii produkcji (BAT),

e) wykonanie pasów izolacyjnej zieleni zimozielonej wysokiej i niskiej wzdłuż granic terenu RU,

f) uciążliwość prowadzonej działalności, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie może przekraczać swym zasięgiem granic własności terenu,

g) rolnicze wykorzystanie obornika w sposób i na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, zawiadomić Wójta Gminy Zielona Góra.

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru i ujęte w ewidencji.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. Nie określa się przestrzeni publicznej na terenie objętym planem.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8. 1. Teren produkcji rolno–hodowlanej oznaczony symbolem RU, dla którego określa się parametry:

1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni nieruchomości;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni nieruchomości.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zostały w planie:

1) 50 m – od granicy z drogą powiatową Nr:1071F;

2) 20 m – od granicy dopływu cieku OC-M rów szczegółowy, od strony północnej;

3) 10 m – od dróg gminnych stanowiących dojazdy do terenu objętego planem.

3. Wymagania dotyczące architektury planowanej zabudowy;

1) dla zabudowy produkcyjnej fermy:

a) wysokość zgodnie z rodzajem i technologią chowu,

b) budynki z zastosowaniem nowoczesnych materiałów wykończeniowych.

2) dla zabudowy towarzyszącej o funkcji socjalno-magazynowej gospodarczej i mieszkalnej:

a) wysokość zabudowy w kalenicy do 8 m,

b) zabudowa z dachami o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45°.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. 1. Teren objęty planem znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 301, będącego zasobem wycinka rejonu (dla miasta Zielona Góra) w związku z tym wykonanie i eksploatacja ujęcia wody na potrzeby planowanej inwestycji wymaga zgody Geologa Wojewódzkiego.

2. Tereny górnicze a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują na terenie objętym planem.

Rozdział 9.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. W planie nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11. 1. W zakresie ochrony środowiska obowiązują ograniczeni dotyczące rodzaju i wielkości produkcji rolno – hodowlanej zawarte w § 5 i § 8 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu objętego planem obowiązują ustalenia dotyczące zabudowy obiektami dopuszczonymi niniejszą uchwałą w tym ograniczenia i zakazy zabudowy innymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§ 12. W zakresie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego planowanego z kierunku Jeleniowa,

b) dopuszcza się:

- realizację własnego ujęcia wody, na warunkach zawartych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) ustala się:

- odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się:

- do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, realizację zbiorników bezodpływowych na ścieki, z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków;

3) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, w tym selektywna zbiórka odpadów,
- gromadzenie odpadów realizowane zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) ustala się:

- zagospodarowanie wód opadowych w obrębie terenu inwestycji,
- realizację systemu osadników ropopochodnych i błota z dróg wewnętrznych i placów z wywozem osadów przez wyspecjalizowane jednostki;

5) w zakresie elektroenergetyki ustala się:

- realizacja stacji transformatorowych o zgodnie z warunkami dostawcy energii, zapewniających zasilanie dwustronne inwestycji , na terenie dostępnym z drogi publicznej;

6) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się:

- stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu objętego planem, do czasu rozpoczęciu realizacji inwestycji.

2. Dopuszcza się do czasu realizacji inwestycji realizację ogrodzenia terenu inwestycji, składowanie materiałów budowlanych przeznaczonych do realizacji inwestycji oraz czasowych zadaszeń dla potrzeb ich składowania.

Rozdział 13.
Stawkę procentową na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielona Góra.

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

Przewodniczacy Rady Gminy
Zielona Góra
Jacek Rusiński