

Uchwała nr *XX/1458/2000*  
RADY MIASTA I GMINY WITNICA  
z dnia *28 grudnia 2000r*

w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

części obszarów wsi Świerkocin i Nowiny Wielkie gm. Witnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. nr 13 poz. 74 z 1996r. z późniejszymi zmianami w roku 1996: nr 58 poz. 261, nr 106 poz. 496, nr 132 poz. 622; w roku 1997: nr 9 poz. 43, nr 106 poz. 679, nr 107 poz. 686, nr 113 poz. 734, nr 123 poz. 775; w roku 1998: nr 155 poz. 1014, nr 162 poz. 1126; w roku 2000: nr 26 poz. 306 i nr 48 poz. 552) i art. 12 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 15 poz. 139 z 1999r. z późniejszymi zmianami: z 2000r. nr 41 poz. 412, nr 111 poz. 1279 i nr 136 poz. 136) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Witnica nr XV/114/2000 z dn. 29.6.2000r.

**uchwała się**

zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gm. Witnica zatwierdzonego uchwałą nr V/16/89 Rady MiG Witnicy z dnia 24.3.1989 r. oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/334/98 Rady MiG Witnicy z dnia 18.8.1998 r. dla obszarów położonych w obrębach Świerkocin i Pyrzany - jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ZOO-Safari Świerkocin, zwany dalej planem

**§ 1**

**Ustalenia ogólne**

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony granicami opracowania na mapie w skali 1:1000 stanowiącej integralny załącznik graficzny niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.
2. Cały obszar niniejszego planu, tj. ZOO-Safari wraz z niezbędnymi terenami usług towarzyszących, siedliska właściciela, terenami funkcji dydaktyczno-badawczej, terenami urządzeń obsługi gospodarczej i technicznej, terenami zieleni izolacyjnej oraz terenami komunikacji wewnętrznej przeznacza się - w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. nr 49 z 1994r. poz. 196 art. 36) - na ogród zoologiczny.
3. W granicach opracowania wyznacza się tereny wydzielonych funkcji oznaczone symbolami literowymi odpowiednio **ZO**, **ZS**, **UI**, **MN**, **ZP** i **ZB**, a tereny komunikacji - symbolami **KD** i **KS**. Tereny te stanowią wyodrębnione obszary, dla których w przypadku działalności inwestycyjnej należy opracować kompleksowe i pełnobrańzowe projekty zagospodarowania terenu.
4. Granice opracowania, obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, linie wewnętrznego podziału, obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z ich odległościami od istniejących obiektów lub granic - określa rysunek planu.
5. Wprowadza się obowiązek geodezyjnego scalenia działek, mające na celu ujednolicenie stanu własnościowego i funkcjonalnego terenu opracowania. Ewentualny wtórny podział terenu należy dokonać w oparciu o ustalane niniejszym planem linie rozgraniczające tereny o wyodrębnionych funkcjach.
6. Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu należy rozumieć jako stosunek powierzchni całkowitej budynków (suma powierzchni po obrysie wszystkich kondygnacji naziemnych) do powierzchni terenu określonej funkcji.

### Ustalenia szczegółowe planu

1. Dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów ustala się ich funkcje, szczegółowe zasady zagospodarowania, warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki intensywności wykorzystania terenu:
  - ZO** - teren ogrodu zoologicznego z wydzielonymi, ogrodzonymi wybiegami i klatkami dla zwierząt poszczególnych gatunków, ścieżkami dla zwiedzających oraz niezbędnymi obiektami obsługi badawczej, dydaktycznej i technicznej. Wyposażenie wybiegów w urządzenia małej architektury indywidualne z dostosowaniem do naturalnych potrzeb zwierząt i bezpieczeństwa ludzi. Wzdłuż południowej granicy wyznacza się pas zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej o szerokości min. 6,0 m. Ogrodzenia i oddzielenia zwierząt od siebie oraz od zwiedzających muszą spełniać warunki pełnego bezpieczeństwa i ewakuacji ludzi. Wskaźnika intensywności wykorzystania terenu dla obiektów stałych - nie określa się.
  - ZS** - teren ogrodu zoologicznego w formie "safari" bez wydzielania przestrzeni dla zwierząt, z sektorami poszczególnych stref geograficznych, z wyznaczonymi torami jednokierunkowego poruszania się pojazdami mechanicznymi dla zwiedzających i obsługi oraz niezbędnymi obiektami obsługi badawczej, dydaktycznej i technicznej. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w formie wiat oraz nasadzenia zielenią w formie kęp i zagajników, oczka wodne i elementy małej architektury. Wzdłuż zewnętrznych granic wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, niskiej i wysokiej - także o funkcji wiatrochronnej - o szerokości min. 10,0 m. Ogrodzenie zewnętrzne - ażurowe, stałe o wys. 2,40m Wskaźnika intensywności wykorzystania terenu - nie określa się.
  - 1 ZB** - istniejące tereny budynków i urządzeń gospodarczych i technicznych dla obsługi zwierząt i ogrodu, m. in. stajnie, stodoły i inne obiekty do składowania i przygotowywania pasz oraz przechowywania maszyn i sprzętu. Dopuszcza się modernizację oraz rozbudowę poziomą obiektów. Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu dla obiektów stałych - do 0,75.
  - 2 ZB** - projektowane tereny budynków i urządzeń gospodarczych i technicznych dla obsługi zwierząt i ogrodu, m. in. stajni i obiektów przeznaczonych do zimowania zwierząt egzotycznych, stodół i innych obiektów do przechowywania i przygotowywania pasz oraz maszyn i sprzętu. Forma zabudowy parterowa, o wysokości wynikającej z technologii użytkowania. Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu dla obiektów stałych - 0,75.
  - UI** - teren usług gastronomii, wesołego miasteczka, drobnego handlu pamiątkami, ustępów publicznych, oraz lokalizacji innych urządzeń i obiektów małej architektury związanych z obsługą zwiedzających. Dopuszcza się zmiany w zagospodarowaniu i lokalizacji obiektów z zachowaniem pawilonowej zabudowy parterowej o indywidualnej formie obiektów z dostosowaniem do ich funkcji. Urządzenia wesołego miasteczka nie mogą stwarzać uciążliwości akustycznych, świetlnych i wibracyjnych dla zwierząt i ludzi oraz muszą spełniać warunki bezpieczeństwa dla ludzi. Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu dla obiektów stałych - 0,30.
  - MN** - teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej z ogrodem o charakterze ozdobnym. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącego domu mieszkalnego pod kątem wydzielenia części biurowej do obsługi ogrodu zoologicznego. Forma zabudowy indywidualna, parterowa ewentualnie z poddaszem użytkowym. Wskaźnik intensywności wykorzystania terenu - 0,30.

**ZF** - teren urządzonej zieleni ozdobnej po dawnym cmentarzu. Nakłada się obowiązek jego uporządkowania z zachowaniem i konserwacją pozostałych elementów (np. groby, płyty nagrobne, elementy architektury cmentarnej i inne) - w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim. Ogrodzenie terenu trwałe, ażurowe - o wysokości do 1,40 m, a od strony obszarów oznaczonych symbolem **ZO** i **ZB**, w przypadku funkcji obcej dla ogrodu zoologicznego - stałe, pełne o wysokości 2,40 m. Wskaźnika intensywności wykorzystania terenu - nie określa się.

**KD** - droga niepubliczna o funkcji dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m i jezdnią o szerokości 4,5 m. W granicach linii rozgraniczających pozostawia się przebieg istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia z możliwością zmiany typu istniejącej stacji transformatorowej ze słupowej na naziemną kontenerową.

**KS** - teren parkingu dla samochodów osobowych, autokarów i carawanningu. Wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem **ZS** oraz wzdłuż granicy północnej wyznacza się pasy wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 6,0 m z zachowaniem istniejącego drzewostanu. Obowiązuje urządzenie parkingu o nawierzchni przepuszczalnej i nasadzeniami drzewami liściastymi z dostosowaniem do układu miejsc postojowych oraz możliwością zastosowania lekkich osłon przeciwsłonecznych. Obowiązuje zachowanie istniejącego hydrantu ppoż. Docelowo dopuszcza się adaptację istniejącej stodoły na budynek socjalno-sanitarny dla potrzeb carawanningu. Nakazuje się wykonanie wokół parkingu ogrodzenia stałego i ażurowego o wysokości min. 1,40m z lokalizacją bram - wg rysunku planu oraz ustala się wjazd i wyjazd awaryjny samochodów specjalnych na istniejącą drogę polną mającą połączenie z szosą Nowiny Wielkie - Krzeszyce.

### 3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a). zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej - bez zmian;
- b). awaryjne zaopatrzenie wody z istniejącej studni niepublicznej - wg rysunku planu
- c). odprowadzenie ścieków sanitarnych - siecią lokalnej kanalizacji sanitarnej do bezodpływowych zbiorników zlokalizowanych na terenie opracowania, z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Witnicy;
- d). odprowadzenie wód opadowych - lokalne, powierzchniowe;
- e). zaopatrzenie obiektów w ciepło i ciepłą wodę - z własnej kotłowni na olej opałowy oraz częściowo z wykorzystaniem energii elektrycznej;
- f). podłączenie obiektów i urządzeń ogrodu do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia - istniejące z dopuszczeniem zmian na kablowe - na warunkach RE w Witnicy.
- g). przebieg istniejącej napowietrznej linii s/n wraz z lokalizacją transformatora słupowego w granicach pasa technicznego drogi oznaczonej symbolem **KD** - bez zmian, z możliwością jej skablowania i zamiany transformatora na kontenerowy;
- h). przyłączenie do sieci teletechnicznej - istniejące, bez zmian;
- i). dla korytarza technicznego ustala się zakaz inwestycji poza drogowymi i związanymi z sieciami;
- j). dopuszcza się nowe rozwiązania sieciowe np. kablowe RTV i inne technologiczne, w powiązaniu z obiektami i sieciami zewnętrznymi - na warunkach właścicieli tych sieci i terenów, przez które będą przebiegać.

### 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony krajobrazu:

- a). wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych i garażowych dla własnych pojazdów mechanicznych - na terenie poszczególnych funkcji;

- b). ustala się obowiązek wzbogacania środowiska naturalnego o nasadzenia drzewami i krzewami zgodnie z wymogami lokalnych warunków siedliskowych - w szczególności w miejscach wyznaczonych rysunkiem planu;
- c). ogrodzenia wewnętrzne oraz elementy oddzielenia muszą być stałe, trwałe i ażurowe oraz spełniać wymogi bezpieczeństwa ludzi i zwierząt, zapewniając jednocześnie warunki ich ewakuacji;
- d). ustala się obowiązek urządzenia zamykanych pomieszczeń na pojemniki na odpadki stałe ze sposobem ich gromadzenia i usuwania zgodnym z systemem przyjętym w gminie Witnica.

### 5. Warunki tymczasowego zagospodarowania:

- a). do czasu uzyskania pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych dopuszcza się wykonanie tymczasowych ogrodzeń, jednak na okres nie dłuższy niż 2 lata;
- b). czasowo, jednak nie dłużej niż na 3 lata, dopuszcza się zasilanie obiektów ogrodu w energię elektryczną liniami napowietrznymi na warunkach Rejonu Energetycznego Witnica.

### § 3

#### Ustalenia końcowe

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. - D.U. nr 15/99 poz. 139) ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości wszystkich nieruchomości zawartych w obszarze objętym niniejszą uchwałą w wysokości 0 (zero)% .
2. Uchyła się uchwałę nr V/16/89 Rady MiG Witnicy z dnia 24.3.1989 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Witnica oraz uchwałę nr XXXVIII/334/98 Rady MiG Witnicy z dnia 18.8.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świerkocin - w całym obszarze i zakresie ustaleń objętych niniejszą uchwałą.
3. Zmienia się przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolne zgodnie z ustalonymi funkcjami - wg rysunku planu.
4. Cały obszar opracowania niniejszego planu - w rozumieniu Rozp. MAGTiOŚ z dnia 5.9.1980r. (Dz.U. nr 20, poz. 74, § 1, ust. 2) - uznaje się za ogród zoologiczny.

### § 4

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Witnicy.

### § 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Janota odpisu z oryginału  
stwierdzam .....  
dnia 28. 12. 2000r. ....

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy  
mgr Krystyna Sikorska