



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 13 kwietnia 2022 r.

Poz. 869

UCHWAŁA NR LIV.842.2022 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stefana Batorego, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Zbigniewa Herberta w Zielonej Górze.¹⁾

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stefana Batorego, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Zbigniewa Herberta w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXIX.539.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stefana Batorego, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Zbigniewa Herberta w Zielonej Górze.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia do 12° włącznie;

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwał: nr LI/657/09 z 25 sierpnia 2009r. i nr XLVIII.395.2013 z 23 kwietnia 2013r.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583.

³⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r., nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r. i nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020r. oraz nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021 r.

- 2) garaż nadziemny – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy zlokalizować minimum 70% elewacji budynku;
- 5) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 6) przeznaczenie terenu – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczenie podstawowe – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 9) usługi lub zabudowa usługowa – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) gastronomii,
 - c) zakwaterowania,
 - d) finansów i ubezpieczeń,
 - e) obsługi rynku nieruchomości,
 - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - g) administrowania i działalności wspierającej,
 - h) edukacji,
 - i) opieki zdrowotnej, z wyłączeniem szpitali,
 - j) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - k) informacji i komunikacji,
 - l) pozostałej działalności usługowej, tj.:
 - działalności organizacji członkowskich,
 - naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
 - prania i czyszczenia,
 - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 10) wysokość zabudowy – parametr określający pionowy wymiar:
 - a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu;
- 11) zabudowa mieszkaniowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym (otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obszary zagospodarowania zielenią;
- 8) istniejące drzewa do zachowania;
- 9) dominanta o wysokości do 30m;
- 10) dominanta o wysokości do 26m.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdz. 1 – 9 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się:
 - a) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie osłoniętej, w odległości większej niż 10 m od przestrzeni publicznych,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m npt,
 - b) masztów kratowych,
 - c) wolnostojących obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,
 - d) kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,
 - e) wiat, z wyłączeniem wiat śmietnikowych;
- 3) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych tworzyw sztucznych typu siding z dopuszczeniem tworzyw imitujących kamień, cegłę i drewno;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - zieleni,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji, mury oporowe,
 - tablice i urządzenia reklamowe,

- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

- b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- c) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- d) realizację inwestycji na istniejących działkach, które nie spełniają minimalnych powierzchni, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w planie,
- e) dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:
 - remontu dachu,
 - przebudowy poddasza,
 - rozbudowy do 50% istniejącej powierzchni zabudowy lub częściowej nadbudowy istniejącego budynku.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy wskazanych na rysunku planu, dla zabudowy lokalizowanej w pasie terenu o szerokości 10m wzdłuż tej linii;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) wystawanie do 1,5m poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, gzymsy, dekoracje,
 - c) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, ale bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się dla dachów stromych:
 - a) stosowanie pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, czerni i szarości,
 - b) stosowanie dachówki karpiówki lub dachówki marsylki, dla ceramicznych pokryć dachowych,
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych, blachy dachówkopodobnej;
- 3) dopuszcza się stosowanie na dachach stromych elementów przezroczystych.

4. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się uwzględnienie:

- 1) ustaleń zawartych w rozdz. 6;
- 2) minimalnych powierzchni wydzielanych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach w przypadku:
 - a) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, o ile pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry,
 - b) dzielenia działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

§ 7.1. Obszar objęty planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów budowlanych.

2. Ustalenie, o którym mowa w ust.1 nie dotyczy terenu MW, z wyłączeniem zabudowy lokalizowanej na obowiązującej linii zabudowy w pasie terenu o szerokości 20m wzdłuż tej linii.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem wyznaczone w planie tereny należy traktować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

- 1) nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku realizacji w granicach terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie i utrzymanie istniejących drzew do zachowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) ochronę i rewitalizację charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układu urbanistycznego oraz wszystkich elementów wchodzących w skład układu,
 - b) dostosowanie nowej, wymienianej i przebudowywanej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej w zakresie skali, bryły, ilości i wysokości kondygnacji, z dopuszczeniem technologii i rozwiązań współczesnych, opartych na wysokiej jakości estetycznej i technicznej materiałach budowlanych,
 - c) ochronę historycznych nazw własnych obiektów i obszarów;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: instalacji, rur wentylacyjnych i spalinowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten,
 - b) prowadzenia działań mogących powodować degradację walorów historycznych i krajobrazowych obszaru;

3) dopuszcza się lokalizację na elewacjach budynków urządzeń technicznych od stron innych niż wymienione w pkt 2 lit. a, o ile nie będą one naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego tych budynków.

§ 10. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom, ul. Stefana Batorego 20;
- 2) dom, ul. Stefana Batorego 22;
- 3) dom, ul. Stefana Batorego 24;
- 4) dom, ul. Stefana Batorego 26;
- 5) budynek biurowo-produkcyjny dawnej fabryki włókienniczej GRUSCHWITZ TEXTILWERKE AG, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 14;
- 6) kamienica, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 20;
- 7) kamienica, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 22.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie architektonicznej formy obiektów, w zakresie: bryły, kompozycji i wystroju elewacji frontowej,
- b) zachowanie stolarki drzwiowej kamienic przy ul. Stefana Batorego 24 i ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 20 i 22,
- c) przy wymianie pokrycia dachowego, stosowanie na dachach stromych dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze naturalnym, układanych w koronkę;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji na elewacjach frontowych elementów naruszających kompozycję, w tym urządzeń technicznych,
- b) ocieplania zewnętrznego elewacji posiadających detal,
- c) stosowania materiałów zewnętrznych:
 - typu siding,
 - z blachy falistej, trapezowej i dachówkopodobnej,
- d) umieszczania na obiektach graffiti;

3) dopuszcza się:

- a) realizację okien połaciowych, wolicz oczek oraz innych elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji lokalizowanych na osi otworów elewacji,
- b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania zewnętrznej formy stolarki zabytkowej, z wyłączeniem ust. 2 pkt 1 lit. b.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zostaną skreślone z ewidencji zabytków - ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się teren:

1) dróg publicznych:

- a) klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
- b) klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;

2) ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności terenu;
- 2) stosowanie na terenach dróg, rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) realizację elementów małej architektury, oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednocionej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnienie:

- 1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;
- 2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek zabudowanych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię i szerokość frontu działek odpowiednio:
 - a) dla terenów M – 300m² i 12m,
 - b) dla terenu MW – 2000m² i 30m,
 - c) dla terenu U – 3000m² i 100m,
 - d) dla terenów KS1-KS3 – 900m²,
 - e) pod realizację infrastruktury technicznej – 25m² i 5m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się główny wjazd na działkę, powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 20°;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku dopasa drogowego może różnić się od ustalonego w pkt 2, jeżeli wynika z historycznego układu parcelacyjnego terenu.

2. Ustalony w ust. 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek:

- 1) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi;
- 2) skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

- 2) ustala się uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez nowo wydzielone dojazdy o minimalnej szerokości 8m;
- 4) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) w ramach realizowanych inwestycji, zabezpieczenie wymaganej ilości miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w przypadku:
 - a) nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
 - b) nieruchomości, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
 - c) budowy nowych budynków na nieruchomościach zabudowanych,
 - d) zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, nadbudowy budynków mające wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania;
- 2) realizację:
 - a) na terenach innych niż drogowe, w ramach budowanych naziemnych miejsc do parkowania, min. 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,
 - b) na terenach drogowych, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabezpieczenie wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50m²,
 - 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny o powierzchni od 51m² do 80m²,
 - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 80m²,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) 3 miejsca na 1 oddział, w przypadku realizacji edukacji,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) w przypadku łączenia funkcji w granicach działek budowlanych, sumowanie wymaganej liczby miejsc parkingowych dla inwestycji;
- 5) nie wymaga się zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem M.

§ 15. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszarów objętych planem zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej wartości określone w przepisach odrębnych,
 - b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 3) dopuszcza się:

- a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
- b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit.a.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 2) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

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

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenów i szczególne ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy od terenów KDL – pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren,

- b) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
- od terenu KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
 - od terenu KS2 – pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 10m w pasie terenu wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 3) na obszarze zagospodarowania zielenią:
- a) nakazuje się kompleksowe nasadzenia roślin takich jak drzewa, krzewy, byliny,
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - miejsc postojowych, placów zabaw,
 - zabudowy kubaturowej nadziemnej, w tym infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów małej architektury, rzeźb, powierzchni pieszych,
 - w granicach obszaru maksymalnie 30% powierzchni utwardzonej.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,5;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynku podstawowego – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m,
 - b) pozostałych obiektów – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów dachy:
 - dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°,
 - płaskie;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m².

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi lokalizowane w parterze budynków, z wyłączeniem usług z zakresu zakwaterowania,
 - b) usługi lokalizowane w budynku mieszkalnym w formie biur, gabinetów, pracowni.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren, od strony ul. Zbigniewa Herberta,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- c) realizację minimum 1 placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku 1m^2 placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym:
 - najmniejszy plac zabaw nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100m^2 ,
 - realizacja placu zabaw następuje przy realizacji pierwszego budynku,
 - d) realizację usług lokalizowanych w parterze budynków na obowiązującej linii zabudowy położonych od strony ul. Zbigniewa Herberta,
 - e) jednoczesną realizację terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obszarem zagospodarowania zielenią,
 - f) realizację urządzeń spowalniających zrzut wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej w ramach realizowanych inwestycji;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży nadziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację potrzeb parkingowych w zakresie usług w granicach terenu KS1 i KS2;
- 4) na obszarze zagospodarowania zielenią:
- a) nakazuje się kompleksowe nasadzenia roślin takich jak drzewa, krzewy oraz byliny,
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - miejsc postojowych, placów zabaw,
 - zabudowy kubaturowej nadziemnej, w tym infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów małej architektury, rzeźb, powierzchni pieszych,
 - w granicach obszaru maksymalnie 30% powierzchni utwardzonej.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu największej kondygnacji funkcji mieszkaniowej lub usługowej – 35%, przy czym dopuszcza się w przypadku pierwszej kondygnacji nadziemnej garażowej – 80%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 4,0;
 - 4) wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego:
 - a) lokalizowanych w odległości do 35m od linii rozgraniczającej teren U – nie większa niż 16m,
 - b) na pozostałym obszarze – do 7 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 24 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, poprzez zwiększenie wysokości odpowiednio do 26 m oraz do 30m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m^2 .

§ 20. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – usługi, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy od terenu KDL – pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży nadziemnych;
- 3) dopuszcza się bilansowanie zapotrzebowania na miejsca postojowe na terenie KS3.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 3,2;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i ruchem drogowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat przystankowych o wysokości do 3m,
 - b) parterowych kiosków handlowo-usługowych o powierzchni zabudowy do 9m² przy przystankach.

3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- 1) KDZ – 20m;
- 2) KDL – 12m.

§ 22. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – parking, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KS3;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz parterowych wolno stojących garaży nadziemnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,4;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m,
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m².

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – parking naziemny, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS2 i KS3**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń spowalniających zrzut wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej w ramach realizowanych inwestycji na terenie MW.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
- 2) dopuszcza się realizację dróg w formie nawierzchni jednoprzestrzennej.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 4m.

§ 25. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji pieszej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) komunikację rowerową,
 - b) realizację przejazdów i przejść do terenów przyległych.

2. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 3m.

§ 26. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się zapewnienie dojazdu do obsługi technicznej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 25m².

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) nr LI/657/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 108, poz. 1442);
- 2) nr XLVIII.395.2013 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1213).

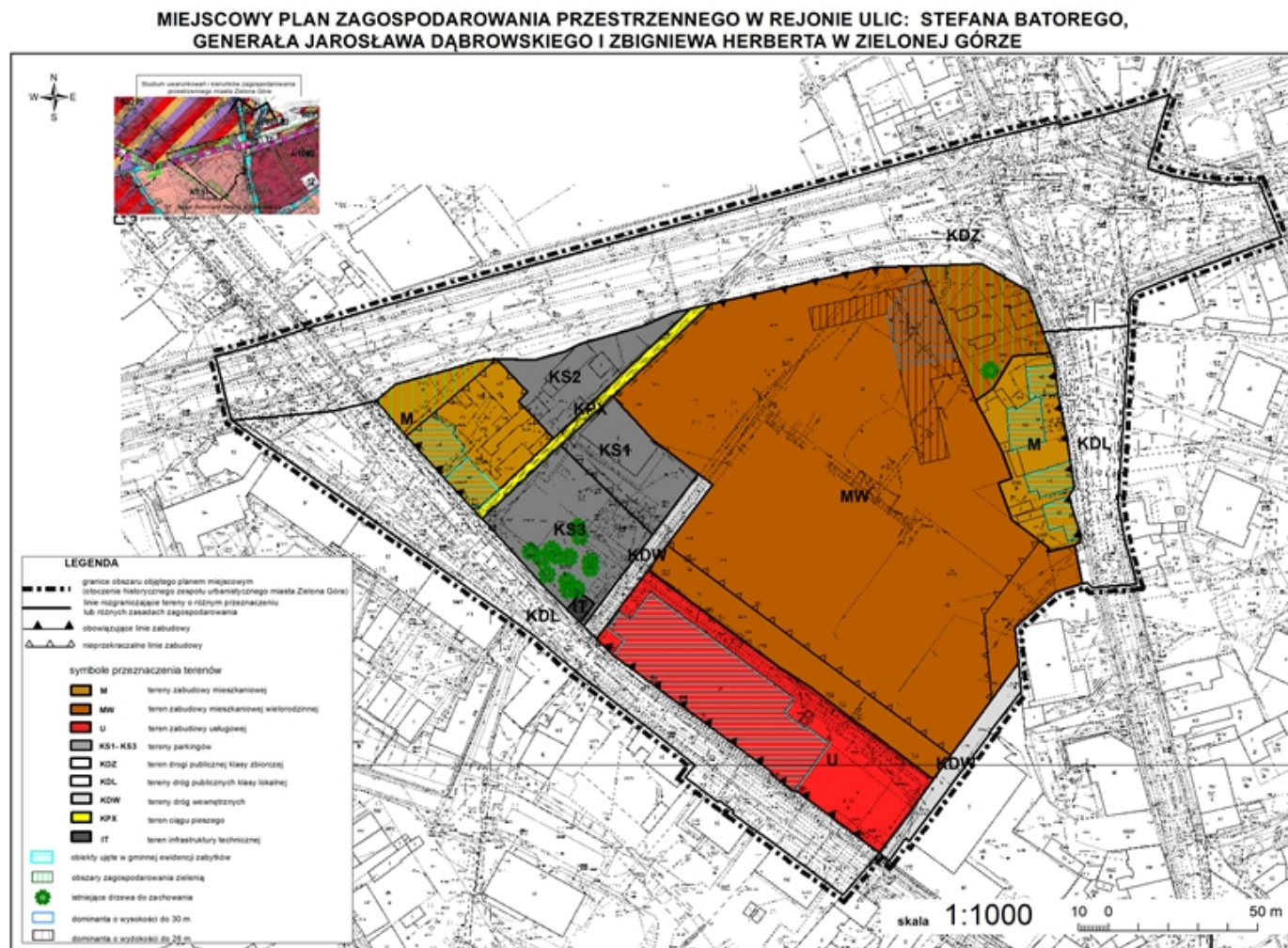
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Paweł Sroczyński

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LIV.842.2022 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 marca 2022r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV.842.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 29 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC: STEFANA BATOREGO, GENERAŁA JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO
I ZBIGNIEWA HERBERTA W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stefana Batorego, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Zbigniewa Herberta w Zielonej Górze*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia do 11 lutego 2022r.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra 1 pismo zawierające uwagę do ustaleń przyjętych w projekcie planu.

Złożona uwaga została w całości rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w projekcie planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV.842.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 29 marca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Stefana Batorego, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Zbigniewa Herberta w Zielonej
Górze.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*, obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy *Prawo energetyczne*. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Wskazane w ustawie *Prawo energetyczne* zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą, czyli dróg miejskich.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych*, przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV.842.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 29 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę