



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 5 czerwca 2019 r.

Poz. 1634

### UCHWAŁA NR IX.170.2019 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 28 maja 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dębowej i ul. Borówkowej w Zielonej Górze<sup>1)</sup>**

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 2019r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.<sup>2)</sup>) 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.<sup>3)</sup> uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dębowej i ul. Borówkowej 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.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr LXVI.953.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dębowej i ul. Borówkowej w Zielonej Górze.

**§ 2.** Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o spadku do 12° włącznie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak:

---

<sup>1)</sup> W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr LI/660/09 z 25 sierpnia 2009 r.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r. poz. 60, 235 i 730.

<sup>3)</sup> Uchwała zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r.

- obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - schody, podesty, pochylnie, tarasy,
  - ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach,
- b) elementy budynku takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,5m;
- 3) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 4) 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;
- 5) przeznaczeniu terenu – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 7) usługi lub zabudowa usługowa – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw,
  - b) naprawy pojazdów samochodowych,
  - c) zakwaterowania,
  - d) finansów i ubezpieczeń,
  - e) obsługi rynku nieruchomości,
  - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
  - g) opieki zdrowotnej, z wyłączeniem szpitali,
  - h) informacji i komunikacji,
  - i) 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;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – parametr określony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;
- 9) wysokość zabudowy – parametr określający pionowy wymiar:
- a) budynku – mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym 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.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) obiekty objęte ochroną na mocy planu;
- 7) drzewo do zachowania.

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

**§ 4.** W obszarze objętym planem nie występują 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 rozdziałach od 1 do 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 ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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

1) nakazuje się 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,
- b) składów, wolno stojących magazynów,
- c) garaży blaszanych nieotynkowanych,
- d) masztów kratowych;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
  - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
  - miejsca do parkowania,
  - garaże,
  - budynki gospodarcze,
  - zieleń,
  - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji,
  - tablice i urządzenia reklamowe,
  - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym garaży.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

1) sytuowanie budynków przy granicy działki, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dla istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) odbudowę w przypadku zniszczenia,

- b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
- c) przebudowę,
- d) rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
- e) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną,
- f) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) dla dachów stromych:

- stosowanie pokryć w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
- realizację głównych połaci zbiegających się w jednej kalenicy i posiadających taki sam kąt nachylenia,

b) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków:

- zastosowanie takiej samej geometrii dachu oraz takich samych materiałów wykończeniowych jak w istniejącej części budynku,
- realizację dachów płaskich, o ile taki rodzaj dachu jest dopuszczony w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) zakazuje się:

a) realizacji budynków z bali drewnianych,

b) stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych typu siding, przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji,

c) stosowania na budynkach pokryć dachowych w formie strzechy;

3) dopuszcza się:

a) stosowanie na dachach stromych elementów przezroczystych,

b) dla istniejących budynków, posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:

- remontu dachu,
- przebudowy poddasza,
- rozbudowy lub nadbudowy części istniejącego budynku.

4. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się uwzględnienie minimalnych powierzchni wydzielanych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach w przypadku:

1) dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, o ile pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry;

2) dzielenia działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 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 paliw gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których obowiązują przepisy odrębne;

2) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji 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 realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie wskazanego na rysunku planu drzewa, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4**

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

§ 8. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

1) dom mieszkalny, ul. Dębowa 13;

2) dom mieszkalny, ul. Dębowa 15.

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

1) nakazuje się zachowanie:

a) architektonicznej formy budynków w zakresie:

- bryły,

- kompozycji elewacji zwróconej w kierunku drogi publicznej przylegającej do posesji,

b) pokrycia dachowego z matowej dachówki w kolorze naturalnej ceramiki;

2) zakazuje się:

a) nadbudowy oraz rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

b) na elewacjach zwróconych w kierunku drogi publicznej przylegającej do posesji lokalizowania urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych;

3) dopuszcza się:

a) rozbudowę za linią tylnej elewacji,

b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania zewnętrznego wyglądu stolarki historycznej.

3. W przypadku skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

§ 9. 1. Wskazuje się następujące obiekty objęte ochroną na mocy niniejszego planu:

1) stodoła, ul. Dębowa 9;

2) dom mieszkalny, ul. Dębowa 11.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
  - a) architektonicznej bryły budynków,
  - b) pokrycia dachowego z matowej dachówki w kolorze naturalnej ceramiki;
- 2) zakazuje się:
  - a) nadbudowy oraz rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - b) na elewacjach zwróconych w kierunku drogi publicznej przylegającej do posesji lokalizowania urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę:
  - a) domu mieszkalnego - za linią tylną elewacji,
  - b) stodoły - w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2;
- 2) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się odpowiednio:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) realizację elementów małej architektury, oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych 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**

**§ 11.** 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:
  - a) dla terenu MN1 – 700m<sup>2</sup> i 18m,
  - b) dla terenu MN2 – 500m<sup>2</sup> i 18m,
  - c) pod realizację infrastruktury technicznej – 25m<sup>2</sup> i 5m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°.

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

- 1) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi lub ciągu pieszo-jezdných;
- 2) położonych przy skrzyżowaniach i zakrętach dróg.

## Rozdział 7

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

§ 12. Dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2,
- b) drogi publiczne znajdujące się poza granicami planu, tj. ul. Jeżynową oraz ul. Borówkową,
- c) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 6m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) zabezpieczenie ustalonej w pkt 2 liczby miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, w przypadku:

- a) działek budowlanych niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
- b) działek budowlanych, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
- c) budowy nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania części lub całości istniejących budynków;

2) zachowanie, w ramach realizowanej inwestycji, wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:

- a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,
- c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;

3) sumowanie wymaganej ilości miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej kilku funkcji;

4) realizację na terenach dróg publicznych miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów 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 lokalizacji:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej:

- 50 kW w przypadku energii wiatrowej,
- 100 kW w pozostałych przypadkach,

b) instalacji służących do przetwarzania biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biopłynów;

3) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

b) wydzielanie 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. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

1) komunikacji pieszej, miejsc do parkowania, zieleni;

2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

## **Rozdział 10**

### **Stawki procentowe**

§ 16. 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 oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN1, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniająca – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

a) 3m od linii rozgraniczających tereny KPJ1 i KPJ2,

b) 5m od pozostałych linii rozgraniczających;



2) zakazuje się lokalizowania w pasie pomiędzy terenem KDD1 a linią elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia uzupełniającego:

- a) wolno stojących garaży,
- b) budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8,5m,

b) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m,

c) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla obiektów lokalizowanych w pasie 20m od linii rozgraniczającej teren KDD1 – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

b) dla obiektów lokalizowanych na pozostałym terenie – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m<sup>2</sup>.

**§ 18.1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN2, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 3m od linii rozgraniczających tereny KPJ1 i KPJ2,
- b) 5m od granicy planu;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8,5m,

- b) dla budynków mieszkalnych z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 7m,
- c) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m<sup>2</sup>.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2.

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

1) nakazuje się, w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesne wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,
- b) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obiektów małej architektury,
- c) przystanków autobusowych w pasie terenu drogi KDD2.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2.

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

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obiektów małej architektury,
- c) realizacji miejsc do parkowania na terenie KPJ2;

2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla:

- 1) ciągu KPJ1 – 10m;
- 2) ciągu KPJ2 – 5,5m.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

§ 21. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr LI/660/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, Osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym nr 9 w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 108, poz. 1443).

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

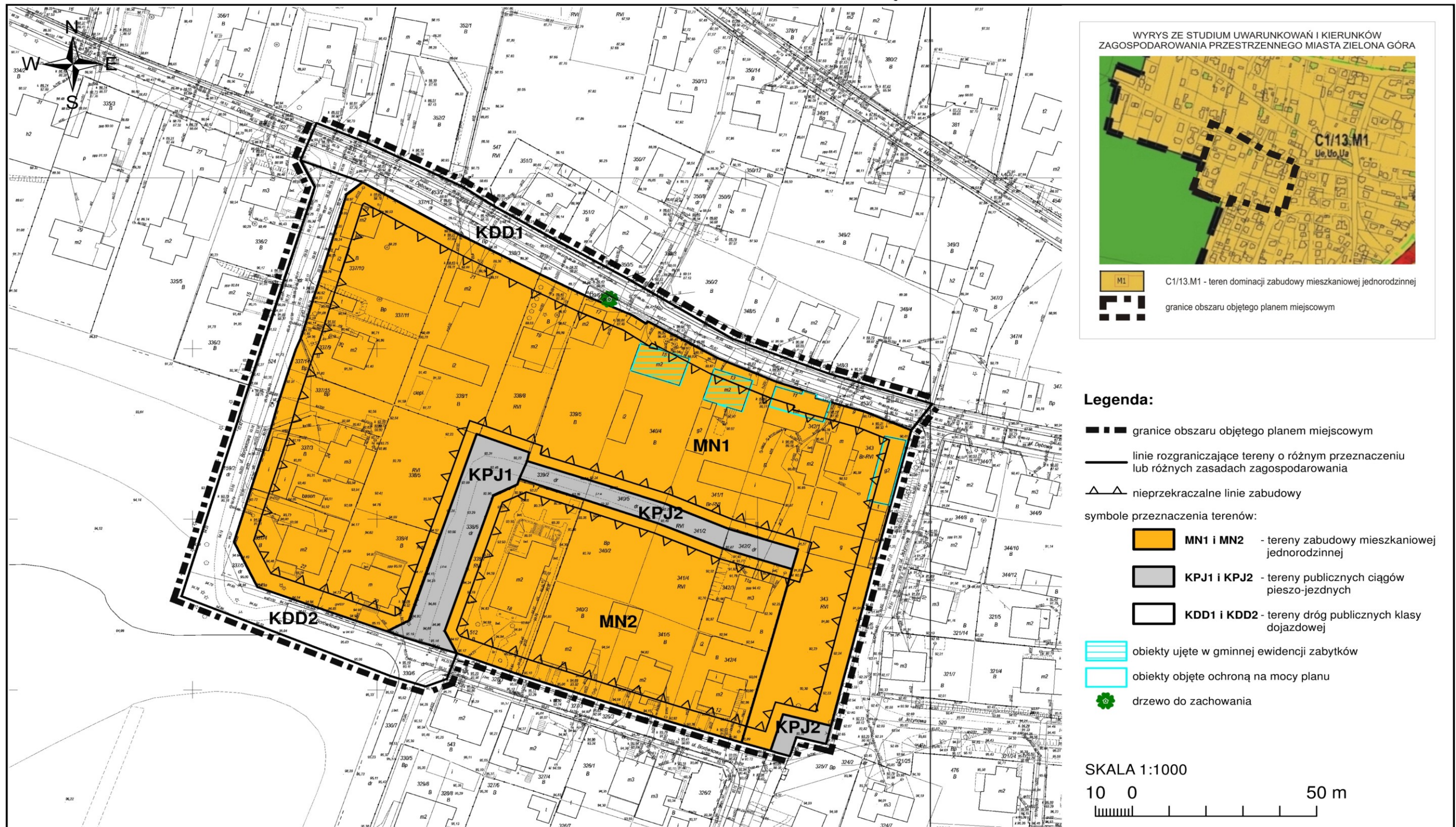
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Przewodniczący Rady  
*Piotr Barczak*



Załącznik nr 1 do uchwały Nr IX.170.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 maja 2019r.

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. DĘBOWEJ I UL. BORÓWKOWEJ W ZIELONEJ GÓRZE



**Legenda:**

- ■ ■ granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- symbole przeznaczenia terenów:
- MN1 i MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KPJ1 i KPJ2 - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- KDD1 i KDD2 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- ▨▨▨ obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- ▨▨▨ obiekty objęte ochroną na mocy planu
- 🌳 drzewo do zachowania

SKALA 1:1000

10 0 50 m



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr IX.170.2019**  
**Rady Miasta Zielona Góra**  
**z dnia 28 maja 2019r.**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO**  
**WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W REJONIE UL. DĘBOWEJ I UL. BORÓWKOWEJ W ZIELONEJ GÓRZE**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dębowej i ul. Borówkowej w Zielonej Górze, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 5 do 29 listopada 2018r. oraz od 11 marca do 1 kwietnia 2019r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra 4 pisma zawierające uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie. Część z nich została uwzględniona, a część odrzucona. Przyjęcie pozytywnie rozpatrzonych uwag spowodowało zmianę ustaleń planu, w związku z czym projekt został ponownie uzgodniony i po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. W wyniku tego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

**Uwaga nr 1**

Data wpływu uwagi: 6 grudnia 2018 r.

Składający uwagę: Bogdan W.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 341/2.

Ustalenia projektu planu: teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KPJ2.

Treść uwagi: sprzeciw wobec zagospodarowania terenu jako dojazd do działki nr 342/3.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dla obszaru, którego dotyczy uwaga obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym nr 9 w Zielonej Górze, uchwalony uchwałą nr LI/660/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 108, poz. 1443). Zgodnie z tym planem dojazd do posesji zlokalizowanej na działce nr 342/3 przewidziany został poprzez publiczną drogę dojazdową o szerokości 10m, prowadzącą od strony ul. Borówkowej. Droga ta nie została dotychczas zrealizowana, a część gruntów zlokalizowanych w jej liniach rozgraniczających nadal należy do osób prywatnych.

Sporządzony plan wprowadza jedynie korektę układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie, polegającą na przekształceniu drogi dojazdowej na ciąg pieszo-jezdny, a tym samym na zmniejszeniu szerokości dojazdu z 10m do ok. 6m. Dzięki temu przejęcie gruntów prywatnych pod tę inwestycję, w tym m.in. nieruchomości należącej do składającego uwagę, zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

**Uwaga nr 2**

Data wpływu uwagi: 6 grudnia 2018 r.

Składający uwagę: Marcin N.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 337/3, ul. Borówkowa 24.

Ustalenia projektu planu: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%.

Treść uwagi: wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 20%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Działka, której dotyczy uwaga znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Określony w sporządzonym planie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% wynika zarówno z analizy zapisów obowiązującego planu miejscowego, który przewiduje utrzymanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej w ramach każdej nieruchomości, jak i ze sposobu zagospodarowania działek znajdujących się na omawianym obszarze. Proponowany w sporządzonym planie miejscowym minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został i tak obniżony o 5% w stosunku do planu obowiązującego, głównie ze względu na sposób zagospodarowania działki nr 337/3, na której zlokalizowany jest budynek usługowy. Podstawową funkcją omawianego obszaru jest jednak funkcja mieszkaniowa i priorytetem powinien być komfort zamieszkania na omawianym obszarze. Zieleń bardzo korzystnie wpływa na ten komfort, dlatego powinna zajmować możliwie dużą powierzchnię.

**Uwaga nr 3**

Data wpływu uwagi: 10 grudnia 2018 r.

Składający uwagę: Marian W.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 342/2 (z treści pisma wynika, że uwaga dotyczy działki nr 341/2, ponieważ należy ona do składającego uwagę, natomiast działka nr 342/2 stanowi grunt miejski).

Ustalenia projektu planu: teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KPJ2.

Treść uwagi: sprzeciw wobec wprowadzania ciągu pieszo-jezdnego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Dla obszaru, którego dotyczy uwaga obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym nr 9 w Zielonej Górze, uchwalony uchwałą nr LI/660/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 108, poz. 1443). Zgodnie z tym planem w miejscu zaprojektowanego ciągu pieszo-jezdnego KPJ2 przewidziana została realizacja publicznej drogi dojazdowej o szerokości 10m, prowadzącej od strony ul. Borówkowej. Droga ta nie została dotychczas zrealizowana, a część gruntów zlokalizowanych w jej liniach rozgraniczających nadal należy do osób prywatnych.

Sporządzony plan wprowadza jedynie korektę układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie, polegającą na przekształceniu drogi dojazdowej na ciąg pieszo-jezdny, a tym samym na zmniejszeniu szerokości dojazdu z 10m do ok. 6m. Dzięki temu przejęcie gruntów prywatnych pod tę inwestycję, w tym m.in. nieruchomości należącej do składającego uwagę, zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

**Uwaga nr 4**

Data wpływu uwagi: 10 grudnia 2018 r.

Składający uwagę: Marian W., Grażyna B., Elżbieta M.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 340, 341, 342 i 343 (z treści pisma wynika, że uwaga dotyczy działek nr 340/5, 341/2, 342/2, 343).

Ustalenia projektu planu: teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KPJ2.

Treść uwagi: sprzeciw wobec przeprowadzania ciągu pieszo-jezdnego w sposób wskazany w projekcie planu i propozycja przeprowadzenia go częściowo przez działkę nr 343.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej rezygnacji z przeprowadzenia ciągu pieszo-jezdnego KPJ2, natomiast uwzględniona w zakresie wskazania dodatkowego ciągu pieszo-jezdnego przez działkę nr 343, łączącego ul. Borówkową z ul. Jeżynową.

**Uzasadnienie:**

Dla obszaru, którego dotyczy uwaga obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym nr 9 w Zielonej Górze, uchwalony uchwałą nr LI/660/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus.

Nr 108, poz. 1443). Zgodnie z tym planem w miejscu zaprojektowanego ciągu pieszo-jezdnego KPJ2 przewidziana została realizacja publicznej drogi dojazdowej o szerokości 10m, prowadzącej od strony ul. Borówkowej. Droga ta nie została dotychczas zrealizowana, a część gruntów zlokalizowanych w jej liniach rozgraniczających nadal należy do osób prywatnych.

Sporządzony plan wprowadza jedynie korektę układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie, polegającą na przekształceniu drogi dojazdowej na ciąg pieszo-jezdny, a tym samym na zmniejszeniu szerokości dojazdu z 10m do ok. 6m. Dzięki temu przejście gruntów prywatnych pod tę inwestycję, w tym m.in. nieruchomości należących do składających uwagę, zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

Taki układ komunikacyjny nie rozwiązuje jednak problemu braku bezpośredniego połączenia pieszo-jezdnego ul. Borówkowej z ul. Jeżynową, które skróciłoby mieszkańcom tej okolicy drogę do pozostałej części osiedla. W związku z tym przychylnono się do przedstawionej przez składających uwagę propozycji realizacji takiego połączenia przez skraj prywatnej działki nr 343 i uznano to rozwiązanie za kompromisowe, dlatego uwaga w tym zakresie została uwzględniona.

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr IX.170.2019**  
**Rady Miasta Zielona Góra**  
**z dnia 28 maja 2019r.**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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 ul. Dębowej**  
**i ul. Borówkowej Zielonej Górze**

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 1990r. o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię cieplną,
- 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 2009r. 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) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym investorem.