



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 2 października 2019 r.

Poz. 2600

### UCHWAŁA NR XIII.271.2019 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 24 września 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przylep – Solidarności i ul. Przylep – Kolejowa w Zielonej Górze**

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 z późn. zm.<sup>1)</sup>), 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 gminy Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. 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. Przylep-Solidarności i ul. Przylep-Kolejowa 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 LXXVI.1078.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 października 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przylep – Solidarności i ul. Przylep – Kolejowa w Zielonej Górze.

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

- 1) dach płaski – dach o spadku do 12° włącznie;
- 2) garaż nadziemny – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej oraz wiat, przy czym:

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2019r., poz.1309, 1571 i 1696.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r., poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696 i 1716.

<sup>3)</sup> Uchwała zmieniona uchwałami nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009r. i nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014r.

a) nie dotyczy ona elementów takich jak:

- obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
- wiaty śmietnikowe,
- 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;

4) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;

5) 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;

6) przeznaczeniu terenu – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

8) usługi lub zabudowa usługowa – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży 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,

j) kultury, rozrywki i rekreacji,

k) informacji i komunikacji,

l) konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,

m) 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,

- działalności związanej z opieką nad zwierzętami domowymi w zakresie wyżywienia, pielęgnowania, strzyżenia, pilnowania i tresury;

9) 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;

10) wysokość zabudowy – parametr określający pionowy wymiar:

a) budynku – mierzony od poziomu terenu przy najniżej 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) symbole przeznaczenia terenów;
- 2) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) urządzenie melioracji wodnych wymagające ochrony – rów;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) strefy techniczne.

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

§ 4. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu lotniska Przylep.

§ 5. 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.

§ 6. 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**

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

1) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej,

b) uwzględnienie dostępności do rowów melioracyjnych i cieków naturalnych w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m, z zastrzeżeniem § 8,

b) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną,

c) budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków,

d) kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,

e) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1-MN6:

- usług z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,

- składów, magazynów,

- garaży nadziemnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m<sup>2</sup> w granicach działki budowlanej,

- budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m<sup>2</sup> w granicach działki budowlanej,

- wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50m<sup>2</sup> w granicach działki budowlanej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
  - miejsca do parkowania,
  - garaże,
  - budynki gospodarcze,
  - zieleni,
  - 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 przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie,
- c) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- d) lokalizację rowów melioracyjnych.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej sytuowanie przy granicy działki budowlanej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) garaży,
- b) budynków gospodarczych,
- c) budynków w zabudowie bliźniaczej;

2) dla istniejących części budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy:

- a) przebudowę,
- b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
- c) zmianę sposobu użytkowania.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie dla dachów stromych pokryć w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
- b) dla dachów stromych realizację głównych połączeń dachowych o takim samym kącie nachylenia,
- c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej lub dachu płaskiego, jeżeli jest on dopuszczony w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) dopuszcza się stosowanie na dachach stromych elementów przezroczystych;

3) zakazuje się:

- a) w odległości mniejszej niż 100m od linii rozgraniczającej teren KDZ:
  - realizacji budynków z bali drewnianych,
  - stosowania na budynkach pokryć dachowych w formie strzechy,
- b) stosowania jako okładzin zewnętrznych blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych typu siding, przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji;

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

- a) remontu dachu,
- b) przebudowy poddasza,
- c) rozbudowy lub częściowej nadbudowy 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.

**§ 8.** W obszarze objętym planem, ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Przylep, obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz budowlanych, a także urządzeń umieszczanych na obiektach, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Przylep oraz przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

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

**§ 9. 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 oraz mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązują przepisy odrębne;

2) nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych.

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 zakazuje się:

1) prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe;

2) odprowadzania do gruntu wód wykorzystywanych w pompach ciepła.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej wzdłuż cieku naturalnego, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## Rozdział 4

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

§ 10. 1. Na rysunku planu wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Przylep 1 (AZP 61-13/18);
- 2) Przylep 3 (AZP 61-13/20).

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowisk, o których mowa w ust. 1 należy stosować przepisy odrębne.

3. W przypadku skreślenia obiektów, o których mowa w ust. 1 z wojewódzkiej 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 tereny:

- 1) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2;
- 3) publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.

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. 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

§ 12. 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:

- w zabudowie wolnostojącej – 950 m<sup>2</sup> i 20m,

- dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup> i 18m,

b) dla terenów MN2 – 800m<sup>2</sup> i 20m,

c) dla terenów MN3 – 800m<sup>2</sup> i 20m,

d) dla terenów MN4 – 700m<sup>2</sup> i 18m,

e) dla terenów MN5 – 800m<sup>2</sup> i 20m,

f) dla terenu MN6 – 550m<sup>2</sup> i 18m,

g) dla terenów MN/U – 800m<sup>2</sup> i 20m,

h) dla terenu RU – 500m<sup>2</sup> i 18m,

i) 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°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg, przy czym dla terenów MN4 dopuszcza się kąt 60° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 5°.

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;

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. 1. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Od istniejących sieci infrastruktury technicznej ustala się wyznaczone na rysunku planu strefy techniczne:

1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV – o szerokości 22m, tj. po 11m z każdej strony, licząc od osi linii;

2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV – o szerokości 12m, tj. po 6m z każdej strony, licząc od osi linii.

3. W granicach stref technicznych, o których mowa w ust. 1 i 2:

1) zakazuje się realizacji:

a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,

b) obiektów wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

a) infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym miejsc do parkowania,

b) zieleni niskiej,

c) zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem na zasadach zarządcy sieci.

4. W przypadku likwidacji sieci lub jej skablowania, wyznaczone na rysunku planu strefy od tej sieci przestają obowiązywać.

## Rozdział 8

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

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez tereny:

a) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,

b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2,

c) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2 i KDW3,

d) publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 8m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) zachowanie, w ramach realizowanej inwestycji, wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
  - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
  - c) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 2) sumowanie wymaganej ilości miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej kilku funkcji;
- 3) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
  - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk,
  - b) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 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:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania:
  - a) z sieci wodociągowej,
  - b) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacyjnej lub do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;



3) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód do urządzeń melioracji wodnych i cieków naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budowę zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii.

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 do parkowania, 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 oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania.

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

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

- a) 6m od linii rozgraniczającej teren KDW2,
- b) 10m od linii rozgraniczającej teren WR;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 15m od terenów WR;

3) 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 – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w zabudowie wolnostojącej – 950m<sup>2</sup>,
- b) w zabudowie bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>.

**§ 19.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN2, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania.

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

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

- a) 10m od linii rozgraniczającej teren WR,
- b) 6m od pozostałych linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 15m od terenów WR.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m<sup>2</sup>.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN3, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania.

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

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

- a) 6m i 10m od linii rozgraniczającej teren WR,
- b) 6m od pozostałych linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 15m od terenów WR.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN4, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - b) dla pozostałych obiektów – dachy:
    - dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
    - płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m<sup>2</sup>.

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN5, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 1) 4m od linii rozgraniczającej teren KDW3;
- 2) 6m od pozostałych linii rozgraniczających.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
  - b) dla obiektów z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
  - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m<sup>2</sup>.

**§ 23. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN6, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca – zabudowa usługowa.

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

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

- a) 4m od linii rozgraniczających teren KDW3,
- b) 6m od pozostałych linii rozgraniczających;

2) zakazuje się dla budynków zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem WS:

- a) nadbudowy,

b) zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną;

3) dopuszcza się rozbudowę obiektów wykraczających poza wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy od strony terenu KDW3, na głębokość nie większą niż do płaszczyzny wyznaczonej przez najdalej wysuniętą elewację.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,0;

4) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,

b) dla obiektów z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

b) płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 550m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo – usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

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

a) 10m od linii rozgraniczającej teren WR,

b) 6m od pozostałych linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 20m od terenów WR i KDD1:

a) garaży nadziemnych,

b) budynków gospodarczych,

c) składów i magazynów.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodnich oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodnich;
- 2) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 6m od linii rozgraniczającej teren KDW2,
- 10m od pozostałych linii rozgraniczających teren,

b) zachowanie wskazanego na rysunku planu rowu, stanowiącego urządzenie melioracji wodnych wymagające ochrony, bez przerywania jego przebiegu, ale z możliwością jego skanalizowania lub przełożenia, w tym również na teren ZL;

2) zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 20m od terenu WR:

- a) garaży nadziemnych,
- b) budynków gospodarczych,
- c) składów i magazynów;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację kontenerów dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodnich,

b) stosowanie na całości lub części elewacji okładzin zewnętrznych z blach trapezowych i falistych, lub tworzyw sztucznych,

c) lokalizację wiat o sumarycznej powierzchni rzutu dachów nie przekraczającej 50% powierzchni zajmowanej działki,

d) realizację lokali mieszkalnych zajmujących maksymalnie 25% powierzchni użytkowej budynku przeznaczenia podstawowego, przeznaczonych wyłącznie dla właścicieli i dysponentów obiektów.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m,
  - b) dla wiat – nie większa niż 6m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
  - a) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
  - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) pola uprawne;
- 2) łąki;
- 3) pastwiska;

4) plantacje.

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

1) budynków;

2) obiektów służących do obsługi terenów rolniczych w odległości mniejszej niż 15m od terenów KDD1, KDD2, WS, WR, MN2 i MN3.

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

1) wysokość wiat – nie większa niż 6m;

2) w zakresie geometrii dachów – dachy o spadku do 30°;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej – 15%.

**§ 27.** Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

**§ 28.** 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – zieleń izolacyjna, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również tymczasowej, z wyłączeniem:

1) obiektów infrastruktury technicznej;

2) ekranów akustycznych.

3. Określa się maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej – 20%.

**§ 29.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

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

1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartego cieku naturalnego, z uwzględnieniem pkt 3;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,

b) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się lokalizację przejść, przejazdów, wraz z realizacją przepustów zapewniających odpowiedni przepływ wód.

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.

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

1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartych rowów, z uwzględnieniem pkt 3;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,

b) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się lokalizację przejść, przejazdów, wraz z realizacją przepustów zapewniających odpowiedni przepływ wód.

**§ 31.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8;

- 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
  - a) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
  - b) płaskie.

**§ 32.** 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 dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2.

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

1) nakazuje się:

a) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesne wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego,

b) realizację przepustów dla istniejącego ciek naturalnego i istniejących rowów melioracyjnych w sytuacji przebiegu drogi nad tymi urządzeniami,

c) uwzględnienie dla drogi KDZ wymagań techniczno-obronnych wynikających z przepisów odrębnych,

d) realizację ścieżki rowerowej w pasie drogi KDZ;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wiat przystankowych o wysokości do 3m,

b) parterowych kiosków o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup> zintegrowanych z przystankiem autobusowym.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających dla:

1) drogi KDZ – 15m, z dopuszczeniem lokalnych zwężeń;

2) drogi KDD1 – 10m;

3) drogi KDD2 – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4.

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

1) nakazuje się zagospodarowanie drogi KDW4 w formie dojazdu do terenów rolniczych;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) wszelkich obiektów naziemnych na terenie drogi KDW4,

b) miejsc do parkowania na terenach KDW3 i KDW4;

3) dopuszcza się realizację na terenach dróg KDW3 i KDW4 nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających dla:

1) dróg KDW1 – 10m;

2) dróg KDW2 – 8m;

3) dróg KDW3 – 4,5m;

4) drogi KDW4 – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.** 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.

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

1) lokalizacji obiektów kubaturowych;



- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
  - 3) realizacji miejsc do parkowania.
3. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 6m.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

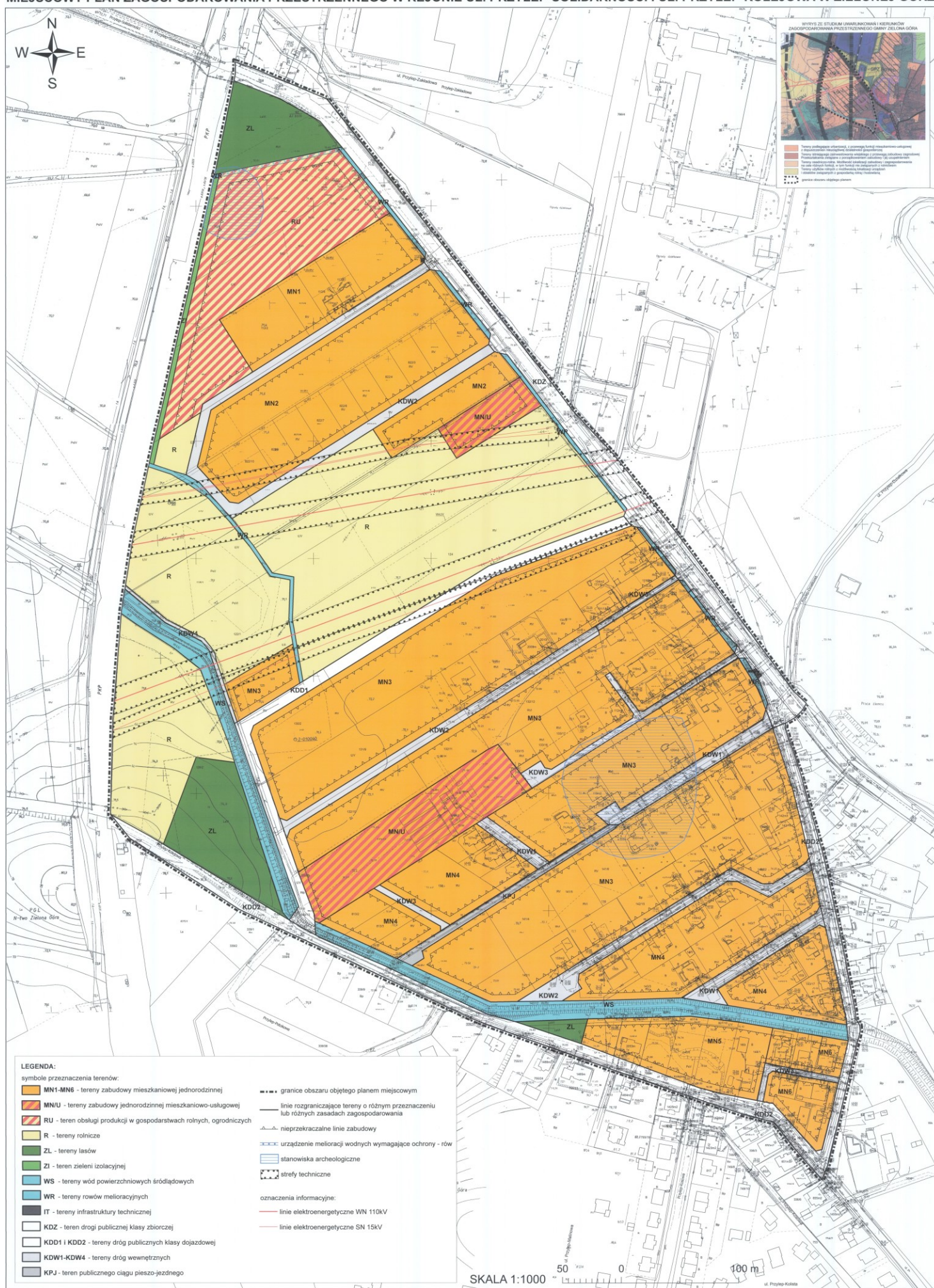
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 36. 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 XIII.271.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 września 2019r.**

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. PRZYLEP-SOLIDARNOŚCI I UL. PRZYLEP-KOLEJOWA W ZIELONEJ GÓRZE**



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr XIII.271.2019**  
**Rady Miasta Zielona Góra**  
**z dnia 24 września 2019r**

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO**  
**WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W REJONIE UL. PRZYLEP-SOLIDARNOŚCI I UL. PRZYLEP-KOLEJOWA 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. Przylep – Solidarności i ul. Przylep – Kolejowa w Zielonej Górze, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 do 26 czerwca 2019r. oraz od 1 do 23 sierpnia 2019r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra w sumie 4 pisma zawierające uwagi, z których ostatecznie 3 nie zostały uwzględnione.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

**Uwaga nr 1**

Data wpływu uwagi: 1 lipca 2019r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 132/11, obręb Przylep.

Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3) i teren drogi wewnętrznej (KDW2).

Treść uwagi: wniosek o włączenie działki nr 132/11 do terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny objęte sporządzanym planem miejscowym przeznaczone są głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Tylko w dwóch miejscach, w tym na działce 133/12, przewidziana została zabudowa mieszkaniowo-usługowa MN/U, gdzie można realizować samodzielną funkcję usługową. Takie przeznaczenie zostało wskazane ze względu na faktyczne użytkowanie tej działki. Pozostałe nieruchomości wokół omawianego terenu, w tym działka nr 132/11, zostały przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, obsługiwane przez drogi wewnętrzne. Wprowadzenie usług pośród planowanej zabudowy jednorodzinnej i umożliwienie obsługi tych usług poprzez drogę wewnętrzną, z której będą odbywały się dojazdy do posesji mieszkaniowych, może powodować konflikty, szczególnie, gdy na działce nr 132/11 powstanie magazyn, który planuje wybudować składający uwagę. W celu uniknięcia takich problemów, samodzielną funkcją usługową została w projekcie planu przewidziana wyłącznie na działkach, które mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Działka 132/11 takiego dostępu nie posiada i nie będzie posiadała. Próba włączenia działki nr 132/11 do terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej MN/U została negatywnie oceniona przez mieszkańców tego rejonu osiedla podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co zostało wyrażone w postaci złożonych uwag.

**Uwaga nr 2**

Data wpływu uwagi: 10 lipca 2019r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 130/3, obręb Przylep.

Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3), teren rolniczy (R), teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1) i teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ).

Treść uwagi: wniosek o przeprowadzenie drogi KDD1 poza działką nr 130/3 lub zmniejszenie obszaru zajmowanego pod drogę w granicach tej działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również grunty rolne, z których znaczna część będzie przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wiąże się to z koniecznością wprowadzenia dróg do obsługi tych terenów, a w szczególności uzupełnienia sieci dróg publicznych, które obecnie ograniczają się do trzech ulic okalających obszar objęty planem. W związku z tym zaproponowano wprowadzenie dodatkowej drogi publicznej KDD1, łączącej ul. Przylep-Solidarności z ul. Przylep – Kolejową, przebiegającej przez centralną część obszaru objętego planem. Ustalając przebieg drogi KDD1 wzięto pod uwagę wszelkie uwarunkowania oraz potencjalne korzyści i straty związane z realizacją takiej inwestycji. Ponieważ w tym rejonie miasto nie posiada żadnych nieruchomości, konieczne było wytyczenie tej drogi w najbardziej optymalny sposób w granicach własności prywatnych. Działka nr 130/3 jest gruntem rolnym o powierzchni 1,5ha. W projekcie planu jej większa część została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dlatego, choć droga KDD1 w proponowanym przebiegu poważnie ingeruje we własność składającą uwagę, to daje także korzyści w postaci bezpośredniego dostępu do drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej realizowanych w tej drodze dla wszystkich posesji, które powstaną z podziału działki nr 130/3. Przesunięcie analizowanej drogi w inne miejsce spowoduje więcej skutków negatywnych. Tereny położone na południe od działki nr 130/3 obejmują w większości powydzielane i zainwestowane nieruchomości, gdzie nie ma miejsca na przeprowadzenie drogi publicznej o normatywnej szerokości bez ingerencji w już zagospodarowane posesje. Przesunięcie drogi w kierunku północnym nie ma natomiast uzasadnienia, ponieważ wyznaczono tam jedynie tereny rolnicze, które posiadają bezpośredni dostęp do ul. Przylep-Solidarności, wobec czego właściciele tych terenów nie uzyskają żadnych korzyści z wytyczenia drogi po swoich gruntach. Dodatkowo w tym miejscu przebiegają linie energetyczne średniego i wysokiego napięcia, które ograniczają możliwość zagospodarowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

### **Uwaga nr 3**

Data wpływu uwagi: 26 sierpnia 2019 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 132/10, ul. Przylep-Łąkowa.

Ustalenia projektu planu: tereny dróg wewnętrznych (KDW2 i KDW3) oraz we fragmencie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3).

Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie całości działki na drogę wewnętrzną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Działka nr 132/10 stanowi aktualnie drogę miejską o szerokości ok. 5m i jest zakończona placem do zawracania. W projekcie planu została ona przedłużona i poszerzona, w związku z czym nie ma potrzeby utrzymania tego placu. Dlatego też jego część została włączona do terenów zabudowy mieszkaniowej, co daje możliwość składającemu uwagę wykupienia i przyłączenia tego fragmentu do swojej nieruchomości. W przypadku nie skorzystania z takiej możliwości, składający uwagę będzie nadal posiadał dostęp do drogi na dotychczasowych zasadach, ponieważ działka nr 132/10 stanowi użytek drogowy, który nie zostanie przekształcony do czasu jego ewentualnego wykupienia.

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr XIII.271.2019**  
**Rady Miasta Zielona Góra**  
**z dnia 24 września 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. Przylep – Solidarności**  
**i ul. Przylep – Kolejowa 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 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 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 inwestorem.