



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 4 kwietnia 2019 r.

Poz. 1051

### UCHWAŁA NR VII.132.2019 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 marca 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna 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), art. 20 ust. 1 w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.<sup>1)</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>2)</sup> uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami 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 Rady Miasta Zielona Góra nr XXV.236.2015 z dnia 24 listopada 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w Zielonej Górze.

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

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

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i 235.

<sup>2)</sup> Wymieniona uchwała zmieniona została uchwałą Rady Gminy Zielona Góra nr XXX/239/09 z dnia 22 czerwca 2009r. i nr LIII.417.2014 z dnia 18 czerwca 2014r.

- schody, podesty, pochylnie,
- wiaty śmietnikowe, tarasy,
- obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
- ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, wiatrolapy, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;

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 min. 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

5) przeznaczenie 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>, bez możliwości realizacji:

- stacji paliw,
- działalności z zakresu napraw pojazdów samochodowych i motocykli,

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 i opieki społecznej, 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,
- działalność usługową związaną z opieką nad zwierzętami domowymi;

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 najniżej położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do atyki 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) strefa ochronna od cmentarza – do 50m;
- 6) strefa ochronna od cmentarza – od 50m do 150m;
- 7) strefa techniczna.

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

**§ 4.** W granicach całego obszaru objętego planem występują tereny zdrenowane oraz tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, dla których obowiązują przepisy odrębne.

**§ 5.** W obszarze objętym planem nie występują:

1) 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;

2) tereny i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 6. 1.** Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8 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 terenu, 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) magazynów, za wyjątkiem terenu zabudowy usługowej U,
- b) baz i składów,
- c) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m,
- d) wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- parkingi i garaże,
- budynki gospodarcze,
- zieleni,

- wiaty, miejsca na odpady komunalne, obiekty małej architektury, rzeźby, place zabaw i rekreacji,
- tablice i urządzenia reklamowe,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,

c) lokalizację lokali usługowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) 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.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się dla części budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) przebudowę;
- 2) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu;
- 3) zmianę sposobu użytkowania;
- 4) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, stosowanych materiałów oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się stosowanie na dachach stromych:

a) pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, z dopuszczeniem elementów przezroczystych,

b) jednolitych materiałów i kolorystyki pokrycia dachów budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w granicach poszczególnych nieruchomości, z dopuszczeniem elementów przezroczystych;

2) zakazuje się:

a) stosowania jako materiałów zewnętrznych:

- blach trapezowych i falistych,
- tworzyw sztucznych typu siding,

b) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy,

c) realizacji z bali drewnianych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych;

3) dopuszcza się, dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu posiadających zastosowane odmienne materiały dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, stosowanie dotychczasowych materiałów w przypadku:

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

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, w ramach terenów o tej samej kategorii przeznaczenia;

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

### 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 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, mieszkaniowo-usługową i na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, 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) w przypadku realizacji w granicach jednego 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 realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej w granicach terenów ZP z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 9. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w obrębie wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra obszaru chronionego krajobrazu kulturowego, w granicach którego:

1) nakazuje się pokrycie blaszanych garaży tynkiem lub inną okładziną zewnętrzną;

2) zakazuje się lokalizacji kontenerów oraz masztów kratowych.

### Rozdział 4

#### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3;

2) publicznych ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2;

3) sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

1) zapewnienie im ogólnodostępności;

2) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

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 10.

## Rozdział 5

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się 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 szerokości frontu działek odpowiednio:
  - a) dla terenu MN1 - 800m<sup>2</sup> i 20m,
  - b) dla terenu MN2 - 2000m<sup>2</sup> i 30m,
  - c) dla terenu MN3 - 800m<sup>2</sup> i 18m,
  - d) dla terenu MN4 - 900m<sup>2</sup> i 22m,
  - e) dla terenu MN5 - 700m<sup>2</sup> i 16m,
  - f) dla terenu MN6 - 3000m<sup>2</sup> i 30m,
  - g) dla terenu MN7 - 600m<sup>2</sup> i 20m,
  - h) dla terenu MN/U1 - 1000m<sup>2</sup> i 18m,
  - i) dla terenu MN/U2 - 700m<sup>2</sup> i 18m,
  - j) dla terenu U - 600m<sup>2</sup> i 20m,
  - k) dla terenu US - 2000m<sup>2</sup> i 20m,
  - l) dla terenu KS1 i KS2 - 400m<sup>2</sup> i 10m,
  - m) 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 25°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

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 6

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

§ 12. 1. Ustala się strefę techniczną, wyznaczoną graficznie na rysunku planu od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, o szerokości 12m, tj. po 6m z każdej strony, licząc od osi linii, w granicach której:

- 1) zakazuje się realizacji:
  - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
  - b) obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - c) nasadzeń trwałych;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) komunikacji, w tym miejsc do parkowania,

c) zieleni niskiej.

2. W przypadku likwidacji odcinków linii, o których mowa w ust. 1, wyznaczona na rysunku planu strefa techniczna przestaje obowiązywać.

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

**§ 13.** W planie wskazuje się oznaczone graficznie na rysunku planu strefy ochronne od cmentarza:

1) do 50m, w granicach której zakazuje się:

- a) budowy oraz użytkowania ujęć wody,
- b) lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia,
- c) realizacji funkcji mieszkaniowej,
- d) prowadzenia działalności związanych z:
  - produkcją lub przetwarzaniem żywności,
  - przechowywaniem żywności,
  - żywieniem zbiorowym;

2) od 50m do 150m, w granicach której:

- a) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej,
- b) zakazuje się lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia.

## **Rozdział 7**

### **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:

- a) drogi zlokalizowane poza granicami opracowania, tj. ul. Ochla-Zielonogórska i ul. Ochla – Sadowa,
- b) publiczne drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3,
- c) publiczne ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2,
- d) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 i KDW5;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy:

a) zakończone placem do zawracania:

- o długości do 100m i minimalnej szerokości 6m na całym przebiegu, albo
- o długości do 180m i minimalnej szerokości 8m na całym przebiegu,

b) przejezdne – o minimalnej szerokości 8m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) zabezpieczenie w ramach realizowanej inwestycji wymaganej liczby miejsc do parkowania w ilości minimum:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
- c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
- d) 1 miejsce na 2 pokoje w przypadku usług zakwaterowania,
- e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;

2) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji na jednej nieruchomości kilku funkcji;

3) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:

a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogowe, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,

b) na terenach drogowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 1.** Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów, 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:

- 50kW w przypadku energii wiatrowej,

- 100kW w pozostałych przypadkach,

b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

3) dopuszcza się:

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

b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się pokrycie zapotrzebowania:

a) z sieci wodociągowej,

b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody wyłącznie w obszarze poza granicami stref ochronnych od cmentarza.

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

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzanie wód do rowów melioracyjnych,

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

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:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło 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 8**

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

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) realizację:
  - a) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, zieleni,
  - b) komunikacji pieszej, miejsc do parkowania,
  - c) parterowych okazjonalnych obiektów handlowo-usługowych w ramach organizacji różnego typu imprez,
  - d) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

## **Rozdział 9**

### **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 10**

### **Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem oraz w odległości:

a) 6m od terenów ciągów pieszo- jezdnych oraz od linii rozgraniczających tereny przy południowej granicy planu,

b) 5m od terenów dróg wewnętrznych,

c) 1,5m od terenów rowów melioracyjnych;

2) zakazuje się:

a) realizacji garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,

b) wprowadzania usług z zakresu działalności rozrywkowej i rekreacyjnej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
  - b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - b) dla obiektów pozostałych – dachy płaskie lub jak w budynku mieszkalnym;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m<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 działalności rozrywkowej i rekreacyjnej.

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

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

a) 6m od terenu drogi publicznej, terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego oraz od linii rozgraniczających tereny przy południowej granicy planu,

b) 5m od terenów dróg wewnętrznych;

2) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;

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 – 20%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,6;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych z dachami stromymi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,

b) budynków mieszkalnych z dachami płaskimi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m,

c) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy płaskie,

b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m<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 działalności rozrywkowej i rekreacyjnej.

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

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

- a) 6m od terenów dróg publicznych oraz terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego,
- b) 5m od terenów dróg wewnętrznych;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 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 – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych z dachami stromymi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
  - b) budynków mieszkalnych z dachami płaskimi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m,
  - c) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 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 działalności rozrywkowej i rekreacyjnej.

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

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

- a) 6m od terenu drogi publicznej, terenów publicznych ciągów pieszo – jezdnych oraz od linii rozgraniczających tereny przy południowej granicy planu,
- b) 5m od terenów dróg wewnętrznych,
- c) 1,5 od terenów rowów melioracyjnych;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 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 – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,75;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych z dachami stromymi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
  - b) budynków mieszkalnych z dachami płaskimi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m,
  - c) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy płaskie,
- b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m<sup>2</sup>.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. Dla terenu, o którym mowa ust 1:

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

- a) 6m od terenu drogi publicznej,
- b) 5m od terenu drogi wewnętrznej;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem:
    - działalności rozrywkowej i rekreacyjnej,
    - edukacji,
    - zakwaterowania,
  - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,1;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych z dachami stromymi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
  - b) budynków mieszkalnych z dachami płaskimi – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m,
  - c) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) pod zabudowę wolnostojącą – 700m<sup>2</sup>,
    - b) pod segment zabudowy bliźniaczej – 300m<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) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - 6m od terenów dróg publicznych, terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego i terenu drogi wewnętrznej KDW3,
  - 5m od terenu drogi wewnętrznej KDW2,
- b) realizację jednakowej geometrii dachu dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego lokalizowanych w granicach jednej nieruchomości,
- c) w przypadku wolno stojących miejsc gromadzenia odpadów ich realizację w formie zadanej, osłoniętej;
  - 2) zakazuje się:
    - a) realizacji garaży wolnostojących,
    - b) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych, na elewacjach zwróconych w kierunku terenów KS1 i KS2;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) realizację budynków z bali drewnianych,
    - b) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie,
    - c) bilansowanie potrzeb parkingowych dla prowadzonych usług w granicach terenów KS1 i KS2.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,45;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
    - b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
  - 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000m<sup>2</sup>.

**§ 24. 1.** Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczone na rysunku planu symbolem MN7.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od terenu drogi publicznej oraz terenu drogi wewnętrznej;
- 2) zakazuje się garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej.

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 0,75;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,

b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla obiektów pozostałych – dachy płaskie lub jak w budynku mieszkalnym;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>.

**§ 25. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U1, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo – usługowa.

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

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

a) 6m od terenu drogi publicznej oraz terenu ciągu pieszo-jezdnego,

b) 5m od terenu drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia usługowego zarówno w budynku mieszkaniowym, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,

b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy płaskie,

b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>.

**§ 26. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U2, 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 zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości:

a) 8m od linii rozgraniczających tereny od strony ul. Ochla – Zielonogórska,

b) 6m od terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej KDW3 oraz od linii rozgraniczających teren przy południowej granicy planu,

c) 5m od terenów dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 i KDW4,

d) 4m od terenu ciągu pieszego;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia usługowego zarówno w budynku mieszkaniowym, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków przeznaczenia podstawowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m,
- b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla obiektów lokalizowanych w odległości do 35m od linii rozgraniczających teren wzdłuż ul. Ochla – Zielonogórska – dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla obiektów lokalizowanych w odległości powyżej 35m od linii rozgraniczających teren wzdłuż ul. Ochla- Zielonogórska:

- dachy płaskie,
- dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

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

**§ 27. 1.** Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług gastronomicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

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

- 1) 8m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Ochla – Zielonogórska;
- 2) 5m od terenu drogi wewnętrznej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>.

**§ 28. 1.** Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – sport i rekreacja, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

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 terenu ciągu pieszo-jezdnego,
- b) 5m od terenu drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się realizację budynku administracyjno – socjalnego do obsługi przeznaczenia podstawowego;

3) zakazuje się lokalizacji strzelnic.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 6m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>.

**§ 29.** 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 drożności i ciągłości rowów;
- 2) zakazuje się:
  - a) skanalizowania otwartej części rowu, za wyjątkiem wykonania przejść i przejazdów do nieruchomości realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) realizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,
  - c) realizacji miejsc postojowych i parkingów;
- 3) dopuszcza się utwardzenie koryta.

**§ 30.** Wyznacza się teren o przeznaczeniu – las, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, dla którego zakazuje się lokalizacji zabudowy.

**§ 31.** 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – zieleń urządzona, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

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

- 1) nakazuje się przy dokonywaniu nasadzeń wprowadzenie zieleni wysokiej i średniowysokiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy,
  - b) zagospodarowania tymczasowego,
  - c) obiektów kubaturowych,
  - d) miejsc postojowych i parkingów;
- 3) dopuszcza się regulację przebiegu rowów melioracyjnych.

**§ 32.** 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 przesłonięcie obiektów infrastruktury technicznej elementami małej architektury, zielenią;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) parkingów kubaturowych nadziemnych,
  - b) wiat w odległości mniejszej niż 10m od terenu zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację, w pasie terenu o szerokości 20m od terenu KDD2, obiektów pomocniczych służących obsłudze funkcji parkingowej – o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50m<sup>2</sup>,
  - b) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.



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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,1;
- 4) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 30°.

**§ 33. 1.** Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – parking, oznaczony na rysunku planu symbolem KS2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się przesłonięcie obiektów infrastruktury technicznej elementami małej architektury, zielenią;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nadziemnej zabudowy kubaturowej,
  - b) wiat w odległości mniejszej niż 10m od terenu zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 2) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 3) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 30°.

**§ 34. 1.** Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3.

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) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- b) zabudowy kubaturowej niezwiązanej z obsługą komunikacji i infrastrukturą techniczną;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) wiat przy przystankach autobusowych,
- b) realizację 1 parterowego kiosku przy przystanku autobusowym;
- 4) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD1 – 10m, z częściowym poszerzeniem do 15m,
  - b) dla terenu KDD2 – 10m,
  - c) dla terenu KDD3 – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

- 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 2) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie lub łukowe.

**§ 35. 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 lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
  - b) zabudowy kubaturowej niezwiązanej z obsługą komunikacji i infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
  - 3) ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu KPJ1 – 8m,
    - b) dla terenów KPJ2 – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:
    - 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
    - 2) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie lub łukowe.

**§ 36.** 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej niezwiązanej z obsługą komunikacji i infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 3) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów KDW1 – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenów KDW2 – 8m,
  - c) dla terenu KDW3 – 10m,
  - d) dla terenu KDW4 – 5m,
  - e) dla terenów KDW5 – 6m.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

- 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 2) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie lub łukowe.

**§ 37.** 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – ciąg o dominującym ruchu pieszym, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX1.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) zabudowy i zagospodarowania tymczasowego,
  - b) lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych,
  - b) realizację przejazdów łączących tereny KS1 i KS2;
- 3) ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 4m.

**§ 38.** 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX2.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) zabudowy i zagospodarowania tymczasowego,

- b) lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) lokalizacji miejsc postojowych i parkingów;
- 2) ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 4m.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

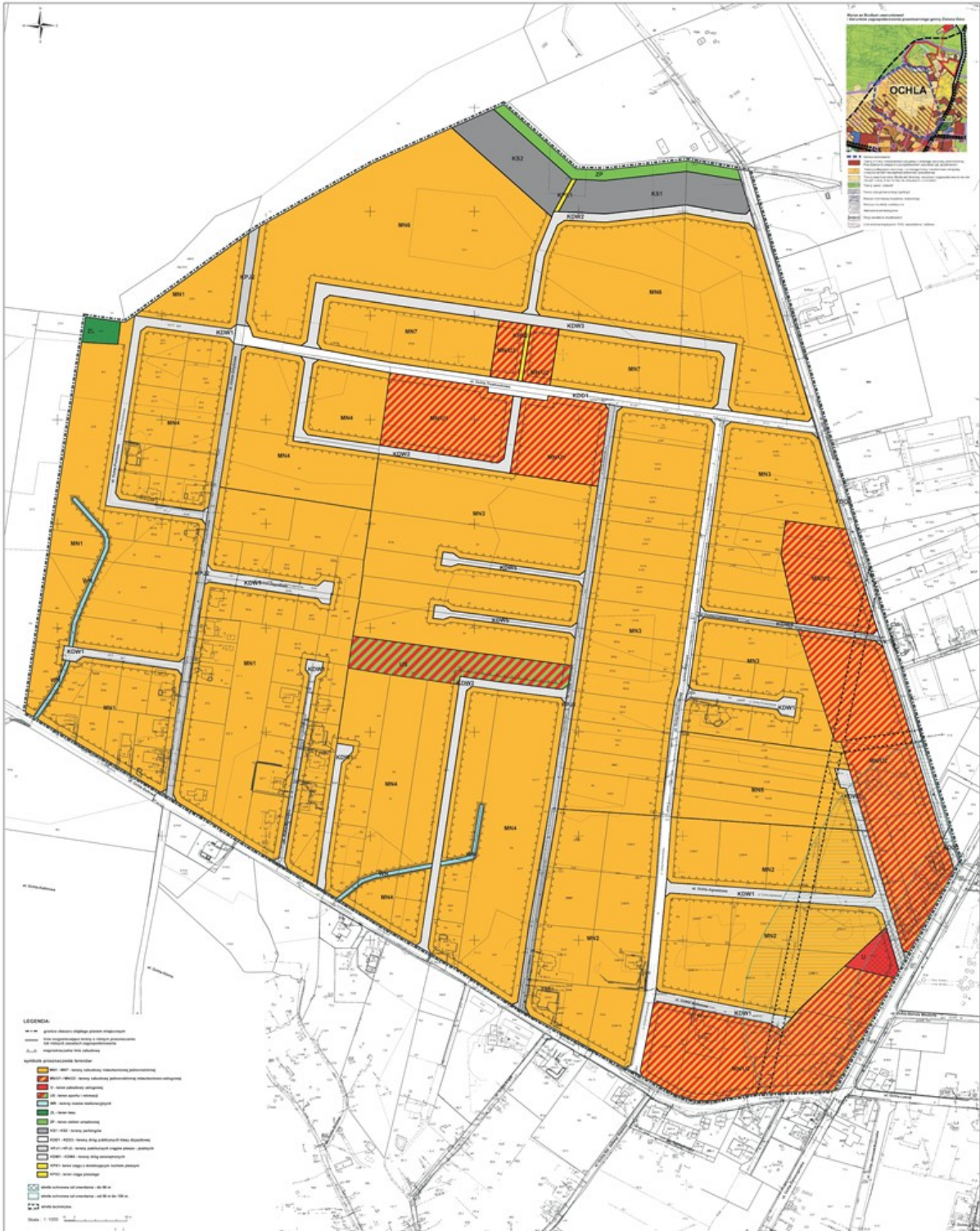
**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

**§ 40.** 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  
*Adam Maciej Urbaniak*

**Załącznik nr 1  
do uchwały Nr VII.132.2019  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 26 marca 2019r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w Zielonej Górze



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr VII.132.2019**  
**Rady Miasta Zielona Góra**  
**z dnia 26 marca 2019r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL.  
OCHLA – SADOWA I UL. OCHLA – FOLKLORYSTYCZNA 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 dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla – Sadowa i ul. Ochla – Folklorystyczna w Zielonej Górze, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 30 sierpnia 2017r. do 20 września 2017r. oraz od 1 do 23 sierpnia 2018r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra pisma zawierające uwagi częściowe, które stosownie do art. 17 pkt 12 tej ustawy podlegały rozpatrzeniu. W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

**1. Data wpływu uwagi: 3 października 2017r.**

Składający uwagę: Paula i Bogusław L.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 67, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4 i 68/5, obręb 47, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, WR – tereny rowów melioracyjnych, KDW1 i KDW2 – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy nie wprowadzania zmian komunikacyjnych do projektu planu w obrębie wskazanych nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej nie wprowadzania zmian komunikacyjnych na nieruchomościach nr 67, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4 i 68/5.

Uzasadnienie: Wnioskodawcy nie są obecnie właścicielami żadnej z nieruchomości, której dotyczy niniejsza uwaga. Zaznaczyć przy tym także należy, że aktualni właściciele złożyli odrębne pisma, w których wnoszą o wprowadzenie w projekcie planu zmian m.in. w zakresie zaproponowanego układu komunikacyjnego. Po przeprowadzeniu analizy, podczas której w pierwszej kolejności brano pod uwagę potrzeby i oczekiwania właścicieli gruntów, wypracowano propozycję korekty ustaleń planistycznych. Propozycja likwidacji bądź przesunięcia części dróg wewnętrznych we wskazanym w uwadze obszarze, nie dotyczy jednak bezpośrednio działki nr 66/2, której kupnem składający uwagę są najbardziej zainteresowani.

Ewentualna swoboda w sposobie wtórnego podziału działki nr 67, która sąsiaduje z nieruchomością nr 66/2, nie przesądza także o ostatecznym miejscu lokalizacji wjazdu na tę nieruchomość z ul. Ochla-Sadowa i z urbanistycznego punktu widzenia jest możliwa do realizacji zarówno wzdłuż wschodniej, jak i zachodniej jej granicy. W sytuacji, kiedy nie są znane zamiary właścicieli względem wtórnego podziału działki przesądzenie o słuszności konkretnego rozwiązania jest wątpliwe i może skutkować w przyszłości wnioskami o zmianę dokumentu.

**2. Data wpływu uwagi: 3 października 2017 r.**

Składający uwagę: Teresa G.

Nieruchomości, których dotyczą uwagi: działki od nr 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 67 i 69, obręb 47, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, WR – tereny rowów melioracyjnych, KDW2 – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy dopuszczenia skanalizowania rowów melioracyjnych na działkach nr 68/3 i 68/1.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Urządzenia wodno-melioracyjne stanowią bardzo ważną rolę w systemie odwadniania terenów. Obok funkcji środowiskowej spełniają także rolę ochronną. W związku z nasilaniem się anomalii pogodowych i wzrostem częstotliwości występowania zjawisk ekstremalnych takich jak gwałtowne deszcze czy też długotrwałe susze, w najbliższych latach przewiduje się wzrost znaczenia urządzeń melioracyjnych, szczególnie w kontekście wprowadzania w granicach sporządzanego planu terenów pod nową zabudowę. Warunkiem koniecznym sprawnego funkcjonowania tych urządzeń jest z jednej strony ich odpowiednie zagospodarowanie, z drugiej natomiast konserwacja i utrzymanie. Skanalizowane rowy tworzą zamknięty system, który trudniej kontrolować. Zaznaczyć przy tym należy, iż w granicach opracowywanego planu miejscowego zlokalizowane są obszary zdrenowane połączone z rowami otwartymi. Fragmentarycznie występują także warunki gruntowe niekorzystne do celów budowlanych. Zważając zatem na ukształtowanie terenu oraz zdiagnozowane uwarunkowania uznano perspektywę skanalizowania rowów za działanie niekorzystnie wpływające na środowisko przyrodnicze i otoczenie.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia dla działki nr 67 z MN4 na MN1.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie działek posiadających zbliżony kształt oraz dostęp komunikacyjny z tej samej drogi. Zakładając możliwość perspektywicznego podziału i docelowej zabudowy działki nr 67 włączono ją do terenu o wspólnych cechach, dla którego skonstruowano jednolite ustalenia w projekcie planu miejscowego. Kompleksowe gospodarowanie przestrzenią jest z urbanistycznego punktu widzenia działaniem korzystnie wpływającym na harmonię i ład przestrzenny, głównie z uwagi na wprowadzenie wspólnych zasad zagospodarowania, dla grupy sąsiadujących ze sobą działek. W praktyce planistycznej wprowadzenie odrębnego przeznaczenia dla pojedynczych nieruchomości jest także praktykowane, ale jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, związanych z np. z istniejącymi uwarunkowaniami, które w tym przypadku nie występują. Mając dodatkowo na uwadze, iż właściciele nieruchomości nr 67 nie wnieśli zastrzeżeń do ustaleń zawartych w projekcie planu, uznano, że nie zachodzą przesłanki uzasadniające wprowadzenie wnioskowanej zmiany.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy zwiększenia parametru maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% na 30%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Określony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 25% wynika przede wszystkim z analizy zagospodarowania terenów sąsiednich oraz planowanej na omawianym terenie formy zabudowy wolnostojącej, która wyróżnia się luźną zabudową oraz wysokim udziałem zieleni w urządzeniu działek. Regulacja taka zapewnia duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Zauważyć także należy, że w granicach przedmiotowego terenu jedna z nieruchomości, działka nr 68/5, została już zagospodarowana. Ustalono, że w tym przypadku inwestor nie przekroczył wartości 20% powierzchni zabudowy. Podniesienie wskaźnika w całym terenie oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy, co nie jest wskazane także z uwagi na występowanie w tym rejonie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla celów budowlanych.

### **3. Data wpływu uwagi: 3 października 2017 r.**

Składający uwagę: Katarzyna i Mateusz M.

Nieruchomości, których dotyczą uwagi: działki od nr 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 67 i 69, obręb 47, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, WR – tereny rowów melioracyjnych, KDW2 – tereny dróg wewnętrznych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia dla działki nr 67 z MN4 na MN1.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie działek posiadających zbliżony kształt oraz dostęp komunikacyjny z tej samej drogi. Zakładając możliwość perspektywicznego podziału i docelowej zabudowy działki nr 67 włączono ją do terenu o wspólnych cechach, dla którego skonstruowano jednolite ustalenia w projekcie planu miejscowego. Kompleksowe gospodarowanie przestrzenią jest z urbanistycznego punktu widzenia działaniem korzystnie wpływającym na harmonię i ład przestrzenny, głównie z uwagi na wprowadzenie wspólnych zasad zagospodarowania, dla grupy sąsiadujących ze sobą działek. W praktyce planistycznej wprowadzenie odrębnego przeznaczenia dla pojedynczych nieruchomości jest także

praktykowane, ale jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, związanych z np. z istniejącymi uwarunkowaniami, które w tym przypadku nie występują. Mając dodatkowo na uwadze, iż właściciele nieruchomości nr 67 nie wnieśli zastrzeżeń do ustaleń zawartych w projekcie planu, uznano, że nie zachodzą przesłanki uzasadniające wprowadzenie wnioskowanej zmiany.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy zwiększenia parametru maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% na 30%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Określony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 25% wynika przede wszystkim z analizy zagospodarowania terenów sąsiednich oraz planowanej na omawianym terenie formy zabudowy wolnostojącej, która wyróżnia się luźną zabudową oraz wysokim udziałem zieleni w urządzeniu działek. Regulacja taka zapewnia duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Zauważyć także należy, że w granicach przedmiotowego terenu jedna z nieruchomości, działka nr 68/5, została już zagospodarowana. Ustalono, że w tym przypadku inwestor nie przekroczył wartości 20% powierzchni zabudowy.

Podniesienie wskaźnika w całym terenie oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy, co nie jest wskazane także z uwagi na występowanie w tym rejonie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dla celów budowlanych.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy dopuszczenia skanalizowania rowów melioracyjnych na działkach nr 68/3 i 68/1.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Urządzenia wodno-melioracyjne stanowią bardzo ważną rolę w systemie odwadniania terenów. Obok funkcji środowiskowej spełniają także rolę ochronną. W związku z nasilaniem się anomalii pogodowych i wzrostem częstotliwości występowania zjawisk ekstremalnych takich jak gwałtowne deszcze czy też długotrwałe susze, w najbliższych latach przewiduje się wzrost znaczenia urządzeń melioracyjnych, szczególnie w kontekście wprowadzania w granicach sporządzanego planu terenów pod nową zabudowę. Warunkiem koniecznym sprawnego funkcjonowania tych urządzeń jest z jednej strony ich odpowiednie zagospodarowanie, z drugiej natomiast konserwacja i utrzymanie. Skanalizowane rowy tworzą zamknięty system, który trudniej kontrolować. Zaznaczyć przy tym należy, iż w granicach opracowywanego planu miejscowego zlokalizowane są obszary zdrenowane połączone z rowami otwartymi. Fragmentarycznie występują także warunki gruntowe niekorzystne do celów budowlanych. Zważając zatem na ukształtowanie terenu oraz zdiagnozowane uwarunkowania uznano perspektywę skanalizowania rowów za działanie niekorzystnie wpływające na środowisko przyrodnicze i otoczenie.

#### **4. Data wpływu uwagi: 6 września 2018 r.**

Składający uwagę: Barbara L.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 74/8, 74/9, 74/10, obręb 47, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MN/U2 – teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, U – teren zabudowy usługowej.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy likwidacji stref ochronnych od cmentarza.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie: Wskazane w uwadze nieruchomości sąsiadują z cmentarzem zlokalizowanym po przeciwnej stronie ul. Ochla-Zielonogórska. Mając na uwadze istniejące uwarunkowania w projekcie planu wyznaczono dwie strefy ochronne, do 50m oraz od 50m do 150m od cmentarza, dla których ustalenia tworzono w oparciu o wytyczne określone w zapisach rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959r. Nr 52, poz. 315). Uwagi nie uwzględnia się ze względu na brak możliwości wprowadzenia do prawa miejscowego zapisów niezgodnych z aktami prawnymi wyższego rzędu, w tym z ustawą z dnia 31 stycznia 1959r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2017r., poz. 912 z późn zm.).

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr VII.132.2019**  
**Rady Miasta Zielona Góra**  
**z dnia 26 marca 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 dla obszaru położonego pomiędzy**  
**ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w 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 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 inwestorem.