



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 grudnia 2023 r.

Poz. 2961

UCHWAŁA NR LXXIX.1157.2023 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Wiśniową i ul. Ogrodową w Zielonej Górze¹⁾.

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.³⁾) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXVI.981.2022 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 20 grudnia 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Wiśniową i ul. Ogrodową w Zielonej Górze* oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Wiśniową i ul. Ogrodową w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

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

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LVI/727/09 z 24 listopada 2009 r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

⁴⁾ Uchwała zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010 r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014 r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014 r., nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r., nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020 r. i nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021 r.

- 2) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku;
- 4) *obowiązująca linia zabudowy* – linia, na której należy zlokalizować ścianę budynku, z możliwością cofnięcia maksymalnie 20% jej powierzchni;
- 5) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 6) *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;
- 7) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 9) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar:
 - a) budynku – mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty – mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra;
- 7) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar zagospodarowania zielenią;
- 9) drzewo do zachowania.

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

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jeżeli nie jest dopuszczona ich rozbudowa lub nadbudowa.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenu, 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) przesłonięcie miejsc gromadzenia odpadów;
 - 2) zakazuje się realizacji:
 - a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m n.p.t.,
 - b) masztów kratowych,
 - c) kontenerów lub kiosków,
 - d) składów,
 - e) garaży blaszanych nieotynkowanych,
 - f) w pasie terenu o szerokości 15 m od linii rozgraniczających drogi publiczne, w tym również zlokalizowane poza granicami planu:
 - garaży nadziemnych,
 - budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - miejsca do parkowania, garaże,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca gromadzenia odpadów stałych, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mury oporowe, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji, urządzenia sportowe,
 - 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 parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez,
 - d) realizację inwestycji na działkach, które w dniu wejścia w życie planu nie spełniają minimalnych powierzchni określonych w ustaleniach szczegółowych lub posiadają odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania niż ustalone dla danego terenu, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.
2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:
- 1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy zlokalizowanej w pasie terenu o szerokości 15 m wzdłuż tej linii;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren a liniami zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji wiat śmietnikowych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od niej, przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:

- budynków w zabudowie pierzejowej,
 - garaży,
 - budynków gospodarczych,
- b) wystawianie na odległość do 1,5m poza linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, ganki, wiatrołapy, ocieplenie wraz z okładziną na istniejących budynkach,
- c) dla istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
- przebudowę,
 - nadbudowę lub zmianę kształtu dachu,
 - wykonanie ocieplenia wraz z okładziną,
 - zmianę sposobu użytkowania,
- d) lokalizację między linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
- e) zachowanie istniejącej formy zabudowy oraz dotychczasowego zagospodarowania terenu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- 1) nakazuje się stosowanie na dachach stromych pokryć w odcieniach - czerwieni, brązu, szarości, czerni;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:
- a) blach trapezowych lub falistych - przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji,
 - b) tworzyw sztucznych, z wyłączeniem tworzyw imitujących kamień lub drewno;
- 3) dopuszcza się:
- a) stosowanie elementów przezroczystych,
 - b) na budynkach posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię i materiały pokrycia, niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii i materiałów pokrycia w przypadku:
 - remontu dachu,
 - przebudowy poddasza,
 - nadbudowy istniejącego budynku,
 - rozbudowy do 50% istniejącej powierzchni zabudowy.
4. W zakresie podziałów nieruchomości:
- 1) nakazuje się uwzględnienie ustaleń zawartych w rozdziale 6;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach dla poszczególnych terenów, w przypadku dzielenia działek:
- a) w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, o ile pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry,
 - b) które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszcza się:

- a) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących,
- b) realizację inwestycji z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w tym m.in.: ogrodów deszczowych, ogrodów wertykalnych, zielonych dachów, niecek retencjonujących wody opadowe, parków kieszonekowych.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań 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 i wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, w tym związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, opieką społeczną, sportem i rekreacją, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się:

- a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem 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:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

§ 8. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w oznaczonym graficznie na rysunku planu otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, które wraz z tym zespołem wpisane jest do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiącym jednocześnie obszar obserwacji archeologicznej.

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

1) nakazuje się:

- a) ochronę lip zlokalizowanych w pobliżu nieruchomości przy ul. Jaskółczej 10, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania,
- b) zachowanie i renowację historycznych słupków ogrodzeniowych zlokalizowanych od frontów nieruchomości przy ul. Wiśniowej 4 i 6;

2) zakazuje się:

- a) wprowadzania dominant architektonicznych,

b) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych na elewacjach frontowych oraz elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych, w tym również od dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

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

- 1) dom, ul. Wiśniowa 2;
- 2) dom, ul. Wiśniowa 4;
- 3) dom, ul. Wiśniowa 6;
- 4) dom, ul. Wiśniowa 12;
- 5) dom, ul. Wiśniowa 14;
- 6) dom, ul. Piastowska 1;
- 7) dom, ul. Piastowska 2;
- 8) dom, ul. Piastowska 3;
- 9) dom, ul. Jaskółcza 2;
- 10) dom, ul. Jaskółcza 4;
- 11) dom, ul. Jaskółcza 6;
- 12) dom, ul. Jaskółcza 8;
- 13) dom, ul. Jaskółcza 10;
- 14) dom, ul. Jaskółcza 18.

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

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej formy obiektów w zakresie bryły, kompozycji, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz historycznego wystroju elewacji,
- b) stosowanie na dachach stromych pokrycia z dachówki ceramicznej typu karpiówka, w kolorze naturalnym,
- c) zachowanie historycznej stolarki drzwiowej w budynku przy ul. Jaskółczej 4;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy oraz rozbudowy,
- b) ocieplania elewacji frontowych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny lub ceramiczne okładziny elewacji,
- c) stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem zabudowy, m.in. blachy falistej, blachy dachówkopodobnej, płyt warstwowych;

3) dopuszcza się:

- a) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,
- b) dobudowę do istniejących obiektów od strony elewacji nieekspozowanych - ganków lub zadaszeń,
- c) dobudowę nowych obiektów od strony elewacji tylnych, ale nie wyższych niż budynek historyczny,
- d) wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej w zakresie formy i ilości skrzydeł,
- e) wymianę zewnętrznej stolarki drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej w zakresie formy, ilości skrzydeł, kolorystyki i materiału.

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KP.

2. Na terenach przestrzeni publicznej:

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
 - c) realizację obiektów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. W zakresie zasad umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnić:

- 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 terenów 1MNW - 3MNW - 500m² i 16m,
 - b) dla terenu 1MNW-MW - 500m² i 12m,
 - c) dla terenu 1MNW-MW-U - 400m² i 12m,
 - d) dla terenu 2MNW-MW-U - 300m² i 15m,
 - e) dla terenu 1MNW-U - 400m² i 15m,
 - f) dla terenu 2MNW-U - 500m² i 15m,
 - g) dla terenu 1MW - 600m² i 20m,
 - h) dla terenu 2MW - 900m² i 16m,
 - i) dla terenu 3MW - 500m² i 12m,
 - j) dla terenu 4MW - 900m² i 20m,
 - k) dla terenu 5MW - 500m² i 15m,
 - l) dla terenu 1U - 1500m² i 30m,
 - m) pod realizację infrastruktury technicznej - 25m² i 5m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się główny wjazd na działkę:

- a) dla terenów 4MW i 1U powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg,
 - b) dla pozostałych terenów 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.
3. Ustalony w ust. 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek:
- 1) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do dróg;
 - 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

§ 12. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) drogę publiczną znajdującą się poza granicami planu, tj. ul. Jaskółczą;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 6m;
 - 3) nakazuje się zapewnienie:
 - a) dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dojazdów do obsługi terenów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
- 1) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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 postojowych;
 - 2) realizację w granicach działki budowlanej wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku:
 - a) nieruchomości niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu,
 - b) nieruchomości, która stanie się niezabudowana w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
 - c) budowy nowego budynku na nieruchomości zabudowanej,
 - d) rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, których powierzchnia użytkowa zostanie zwiększona o co najmniej 30%;
 - 3) zachowanie w granicach działki budowlanej wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

- d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej usług na terenie 1U,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 70m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 4) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w granicach działki budowlanej kilku funkcji.

§ 14. 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 wartości określone w przepisach odrębnych,
 - b) realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną.

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

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

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

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

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

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.

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

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

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

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) komunikacji pieszej, miejsc do parkowania, zieleni;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

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

Rozdział 11.**Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 17.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 3MNW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległości 4m od terenów komunikacji drogowej publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług 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 - 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,9;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 40° do 55°,
 - b) dachy płaskie lub o nachyleniu głównych połaci do 30°, możliwe do realizacji wyłącznie w odległości większej niż 15m od linii rozgraniczającej tereny drogowe,
 - c) na terenie 3MNW, w przypadku realizacji dachów stromych, obowiązuje układ szczytowy zabudowy względem drogi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500m².

§ 18.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MNW**, stanowiący fragment działki zlokalizowanej poza granicami planu.

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

§ 19.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych:
 - a) w odległości 4m od terenu komunikacji drogowej publicznej oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku mieszkalnym, jak i w wolno stojącym obiekcie,
- b) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego w budynku mieszkalnym jego lokalizację:
 - w parterze budynku,
 - powyżej parteru - wyłącznie w formie biur, pracowni, gabinetów,
- c) realizację przeznaczeń podstawowych łącznie lub zamiennie.

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 2,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m,
 - b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 8m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla obiektów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi publicznej - dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45° w układzie kalenicowym względem drogi,
 - b) dla pozostałych obiektów - dachy płaskie lub o nachyleniu głównych połaci do 30°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500m².

§ 20.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych:
 - a) w odległości 4m od terenu komunikacji drogowej publicznej,
 - b) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczeń podstawowych łącznie lub zamiennie.

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 1,6;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż:
 - 14 m w przypadku dachów stromych,
 - 12 m w przypadku dachów płaskich,

- b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 40° do 55°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 400m².

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MNW-MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w linii elewacji budynku i na ich przedłużeniu;
- 2) zakazuje się budowy garaży nadziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczeń podstawowych łącznie lub zamiennie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 2,25;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m,
 - b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla obiektów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren wyznaczonej od strony ul. Jaskółczej - dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych obiektów - dachy płaskie lub o nachyleniu głównych połaci do 30°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300m².

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych:
 - a) w odległości 4m od terenu komunikacji drogowej publicznej,
 - b) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczeń podstawowych łącznie lub zamiennie.

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 1,6;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż:
 - 14 m w przypadku dachów stromych,
 - 12 m w przypadku dachów płaskich,
 - b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 40° do 55°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 400m².

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MNW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych:
 - a) w odległości 4m od terenu komunikacji drogowej publicznej,
 - b) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;
- 2) zakazuje się budowy garaży nadziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczeń podstawowych łącznie lub zamiennie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,35;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 40° do 55° w układzie szczytowym względem drogi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500m².

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MNW-U** i **4MNW-U**, wskazane do przyłączenia do terenu sąsiedniego, zlokalizowanego bezpośrednio poza granicami planu.

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

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

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 10m od terenu 1MNW,

b) realizację minimum:

- 1 placu zabaw o powierzchni nie mniejszej niż 100 m²,

- 30% wymaganej ilości miejsc postojowych jako naziemne;

2) zakazuje się budowy garaży nadziemnych i budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego:

a) w parterze,

b) powyżej parteru - w formie biur, pracowni, gabinetów.

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 1,25;

4) wysokość zabudowy - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy płaskie,

b) w obrębie stref wejściowych do obiektów:

- dachy płaskie,

- dachy łukowe,

- dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 26.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku mieszkalnym, jak i w wolno stojącym obiekcie,

b) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego w budynku mieszkalnym jego lokalizację:

- w parterze,

- powyżej parteru - wyłącznie w formie biur, pracowni, gabinetów.

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 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego - od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18m,
 - b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 8m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) w obrębie stref wejściowych do obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy łukowe,
 - dachy o nachyleniu połąci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w linii elewacji budynków,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych:
 - bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren,
 - w linii elewacji budynku oraz na jej przedłużeniu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku mieszkalnym, jak i w wolno stojącym obiekcie,
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego w budynku mieszkalnym jego lokalizację:
 - w parterze budynku,
 - powyżej parteru - wyłącznie w formie biur, pracowni, gabinetów.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18m,
 - b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 8m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla obiektów zlokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy:

- posiadających od 2 do 4 kondygnacji - dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45° w układzie kalenicowym względem drogi,
- posiadających 4 kondygnacje - dachy płaskie,

b) dla pozostałych obiektów - dachy płaskie lub o nachyleniu głównych połaci do 30°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500m².

§ 28. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie:

a) wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych:

- w odległości 5m od terenu komunikacji drogowej publicznej 1KDD,
- w linii elewacji budynków oraz na ich przedłużeniu, w tym budynku zlokalizowanego na terenie 5MW,

b) dojazdu do infrastruktury technicznej zlokalizowanej na terenie 1IE;

2) zakazuje się budowy garaży nadziemnych i budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego:

- a) w parterze,
- b) powyżej parteru - w formie biur, pracowni, gabinetów.

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 1,5;

4) wysokość zabudowy:

- a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego - od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18m,
- b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy płaskie,
- b) w obrębie stref wejściowych do obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy łukowe,
 - dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900m².

§ 29. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², rzemieślnicze, turystyki, zdrowia, nauki, edukacji, biurowe i administracji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w linii elewacji budynku i na jej przedłużeniu;
- 2) zakazuje się budowy garaży nadziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego:
 - a) w parterze,
 - b) powyżej parteru - w formie biur, pracowni, gabinetów.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 2,25;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m,
 - b) dla pozostałych obiektów - nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla obiektów zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren wyznaczonej od strony ul. Jaskółczej - dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych obiektów - dachy płaskie lub o nachyleniu głównych połaci do 30°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500m².

§ 30. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) uzupełniające - usługi gastronomii.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu oraz:
 - w odległości 4m od terenu komunikacji drogowej publicznej oraz od komunikacji pieszo-rowerowej,
 - w linii elewacji budynków oraz na ich przedłużeniu,
 - b) w obrębie wskazanego na rysunku planu obszaru zagospodarowania zielenią, kompleksowe nasadzenia roślin takich jak drzewa, krzewy, byliny;
- 2) zakazuje się w obrębie wskazanego na rysunku planu obszaru zagospodarowania zielenią lokalizacji:
 - a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) przeznaczeń podstawowych łącznie lub zamiennie,
 - b) przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,5;
- 4) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500m².

§ 31. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej o przeznaczeniu - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją, obsługą ruchu lub infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację schodów, pochylni i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania budynków zlokalizowanych bezpośrednio na granicy terenów drogowych.

3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10m.

§ 32. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej o przeznaczeniu - droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) uzupełnienie ciągłości szpaleru zieleni wysokiej poprzez nowe nasadzenia:
 - dokonywane wzdłuż terenu 4MW,
 - gatunkowo odpowiadające drzewom wskazanym do zachowania,
 - b) sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją, obsługą ruchu lub infrastrukturą techniczną.

3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10m.

§ 33. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - komunikacja pieszo-rowerowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**.

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

- 1) lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 2) realizacji funkcji związanych z komunikacją samochodową, w tym miejsc do parkowania.
3. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - 4m.

§ 34. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 90%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy - nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 20° do 40°,
- b) dachy płaskie.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 35. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LVI/727/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Słoneczne” (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2010 r. Nr 9, poz.104 z późn. zm.⁵⁾).

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

§ 37. 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

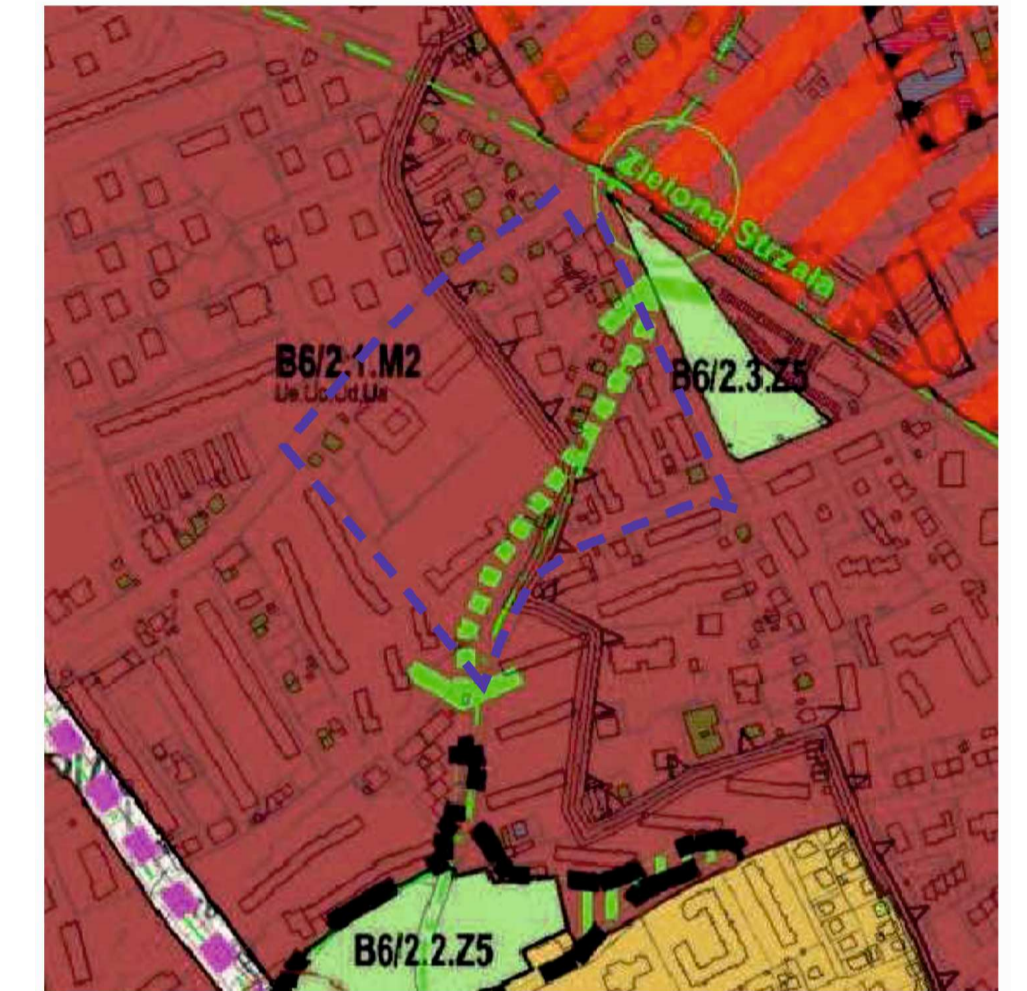
⁵⁾Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr LIII.676.2017 z 29 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1842).

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIX.1157.2023
 Rady Miasta Zielona Góra
 z dnia 28 listopada 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMIĘDZY UL. WIŚNIOWĄ I UL. OGRODOWĄ W ZIELONEJ GÓRZE



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra



- granice obszaru objętego projektem planu miejscowego
- B6/2.1.M2 - teren dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków nieruchomości
- obszar „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej
- obszar „O” obserwacji archeologicznej
- ścieżki rowerowe
- kierunki kształtowania obszarów przestrzeni zielonych

LEGENDA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

symbole przeznaczenia terenów:

- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNW-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U teren usług
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KP teren komunikacji pieszo-rowerowej
- IE teren elektroenergetyki
- otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obszar zagospodarowania zieleni
- drzewo do zachowania

Podkład:
 Mapa Zasadnicza pochodząca z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
 Układ współrzędnych PL-2000 strefa 5

skala 1: 1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIX.1157.2023
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 28 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMIĘDZY UL. WIŚNIOWĄ I UL. OGRODOWĄ W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu planu miejscowego.

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 06 do 27 października 2023 r. projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Wiśniową i ul. Ogrodową w Zielonej Górze*, odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIX.1157.2023
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 28 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH
dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Wiśniową
i ul. Ogrodową w Zielonej Górze

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, 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 ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIX.1157.2023

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 28 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę