

**UCHWAŁA NR2018
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Dąbrówki, ul. Jedności
i ul. Polną 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 2017 r. poz. 1875²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm³⁾) 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 2008 r. – z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Dąbrówki, ul. Jedności i ul. Polną w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 500, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr LIX.812.2017 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Dąbrówki, ul. Jedności i ul. Polną 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 nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona:
 - ocieplenia wraz z okładziną, realizowanego na istniejących budynkach, zlokalizowanych na linii rozgraniczającej teren z ul. Dąbrówki,
 - elementów takich jak: jednokondygnacyjne strefy wejściowe, schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji oraz ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach, realizowanych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z ul. Polną,
 - b) elementy budynku takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, ryzality, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1 m;
- 3) *obowiązująca linia zabudowy* - linia, na której należy zlokalizować minimum 70% elewacji zabudowy, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: jednokondygnacyjne strefy wejściowe, schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji oraz ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach,
 - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu i balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr LXIV/792/10 z dnia 30 marca 2010 r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017r. poz. 1566.

⁴⁾ Wymieniana uchwała zmieniona uchwałą 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. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r.

- 4) *obiekt objęty ochroną konserwatorską* – obiekt ujęty w ewidencji zabytków;
- 5) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta Zielona Góra;
- 6) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 7) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) gastronomii,
 - c) zakwaterowania,
 - d) finansów i ubezpieczeń,
 - e) obsługi rynku nieruchomości,
 - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - g) administrowania i działalności wspierającej,
 - h) edukacji,
 - i) opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali,
 - j) informacji i komunikacji,
 - k) 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 biur matrymonialnych i agencji hostess,
 - działalność salonów tatuażu i piercingu;
- 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 nieruchomości, do jej powierzchni;
- 9) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym (otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra i obszar obserwacji archeologicznej);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekty ujęte w ewidencji zabytków.

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

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

§ 5. 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. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską.

4. 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) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren z ul. Dąbrówki, ich realizację w formie zadaszanej, osłoniętej,
 - c) przesłonięcie od strony terenów publicznych obiektów typu: śmietniki, stacje transformatorowe, np. małą architekturą, zielenią, bramą;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) wolno stojących magazynów,
 - b) składów i baz,
 - c) wolno stojących garaży,
 - d) budynków gospodarczych,
 - e) wiat,
 - f) kiosków, straganów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
 - g) masztów kratowych,
 - h) obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi, garaże,
 - zieleń,
 - obiekty małej architektury, rzeźby, place zabaw i rekreacji,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - jednokondygnacyjne obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, sieci, przyłącza,
 - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - c) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
 - d) lokalizację ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych,
 - e) lokalizację parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez.
 2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:
 - 1) nakazuje się:
 - a) w zabudowie pierzejowej, realizację zabudowy w formie ciągu budynków o frontowych elewacjach ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu, ze ścianami bocznymi przylegającymi bezpośrednio do siebie lub do granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - b) zachowanie obowiązującej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu, dla zabudowy lokalizowanej w pasie terenu o szerokości 10m wzdłuż tej linii;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie na dachach stromych pokrycia:
 - z dachówki karpiówki lub dachówki marsylki, dla ceramicznych pokryć dachowych,
 - w odcieniach czerwieni, czerni i szarości lub pokryć przezroczystych,
 - b) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynku, zastosowanie takiej samej geometrii dachu oraz takich samych materiałów wykończeniowych jak w części istniejącej, z wyłączeniem ogrodów zimowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
 - 2) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznych:
 - a) blach trapezowych i falistych,
 - b) tworzyw sztucznych typu siding, z dopuszczeniem tworzyw imitujących kamień i drewno pokrywających do 30% każdej elewacji;
 - 3) dopuszcza się dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:
 - a) remontu dachu,
 - b) przebudowy poddasza,
 - c) rozbudowy.

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.

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

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 wyznaczone w planie tereny należy traktować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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:

- 1) na czas prowadzonych robót, zabezpieczyć przed uszkodzeniem pnie i korzenie drzew będących w zasięgu sprzętu budowlanego;
- 2) prace ziemne w rejonie bryły korzeniowej drzew wykonywać wyłącznie ręcznie;
- 3) w przypadku prowadzenia instalacji w obrębie bryły korzeniowej drzew, wykonywać je metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni.

Rozdział 4

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

§ 9. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, które wraz z tym zespołem wpisane jest do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiące jednocześnie obszar obserwacji archeologicznej, w granicach którego:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji

- urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na elewacjach budynków,
- zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych, na elewacjach i dachach widocznych od strony przestrzeni publicznych,

b) umieszczania na obiektach murali i graffiti;

2) dopuszcza się umieszczenie:

a) urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachach niewidocznych bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych o ile urządzenia te nie będą naruszać układu kompozycyjnego budynków,

b) zewnętrznych urządzeń technicznych na dachach oraz na elewacjach niewidocznych bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, o ile urządzenia te nie będą naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego tych budynków.

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

- 1) dom, ul. Dąbrówki 1;
 - 2) dom, ul. Dąbrówki 3;
 - 3) dom, ul. Jedności 85;
 - 4) dom, ul. Jedności 87;
 - 5) dom, ul. Jedności 89.
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 zewnętrznego,
 - b) przy wymianie:
 - stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie ślusarki i stolarki historycznej w zakresie formy zewnętrznej,
 - pokrycia dachowego, stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni,
 - c) zachowanie stolarki drzwi frontowych w obiektach o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem odtworzenia formy i materiału stolarki historycznej;
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m,
 - b) zewnętrznego ocieplania elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,
 - c) nadbudowy i rozbudowy;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) wykonanie nowych witryn w elewacjach budynków zlokalizowanych na linii rozgraniczającej teren od strony ul. Dąbrówki i ul. Jedności,
 - b) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,
 - c) rozbudowę istniejących obiektów od strony podwórzy o elementy typu tarasy, ganki, zadaszenia,
 - d) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji w postaci okien połaciowych oraz świetlików, przy uwzględnieniu symetrycznego ich rozmieszczenia,
 - e) od strony elewacji tylnych i bocznych:
 - budowę nowych obiektów, przylegających do budynków objętych ochroną konserwatorską,
 - lokalizację wind, jednokondygnacyjnych stref wejściowych oraz klatek schodowych.
3. Dla obiektów, wskazanych w ust. 1, które zostaną wyłączone z ewidencji zabytków ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi, nakazuje się uwzględnienie:

- 1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;
- 2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielenia działek zabudowanych.
 2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalną szerokość frontu działek i powierzchnię odpowiednio:
 - a) dla terenu M/U1: 16m i 180m²,
 - b) dla terenu M/U2: 20m i 400m²,
 - c) pod realizację infrastruktury technicznej: 5m i 25m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°;
- 3) ustalony w pkt 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek:
 - a) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi,
 - b) położonych w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

Rozdział 6

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

§ 12. Dla sieci infrastruktury technicznej, obowiązują strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.1. W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego planem:

- 2) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi zlokalizowane bezpośrednio poza granicami planu: ul. Jedności oraz ul. Polną;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne oraz przejazdy przez nieruchomości, znajdujące się poza granicami planu.
 2. W zakresie systemu parkowania:
 - 1) nakazuje się
 - a) zabezpieczenie wymaganej ilości miejsc do parkowania w ramach realizowanych inwestycji, zgodnie z lit. b , w przypadku:
 - nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
 - nieruchomości, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
 - budowy nowych budynków na działkach zabudowanych,
 - b) realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomicznych,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 70m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - c) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 15 stanowisk postojowych;
 - 2) dopuszcza się, dla obiektów realizowanych w pasie terenu o szerokości do 10m od linii rozgraniczających z ul. Dąbrówki i ul. Jedności, bilansowanie miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Jedności.

§ 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:
 - 40 kW w przypadku energii wiatrowej,
 - 100 kW w pozostałych przypadkach,
 - b) realizacji 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 dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwić zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się pokrycie zapotrzebowania:
 - 1) z sieci wodociągowej;
 - 2) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej.
 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

§ 15. 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 komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 3) lokalizację:
 - a) elementów małej architektury,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 9

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 10

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

§ 17.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się:
 - 1) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
 - 2) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zachowanie istniejącej nawierzchni z kamienia polnego, stanowiącej dojazd do posesji znajdującej się przy ul. Jedności 87;
 - 4) cofnięcie pierwszej kondygnacji budynku o 2m w przypadku lokalizacji zabudowy bezpośrednio na obowiązującej linii zabudowy, pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren od strony ul. Dąbrówki.
 3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,2;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 13m;
 - b) pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 4m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości:
 - 2 kondygnacji nadziemnych – dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,
 - 3 kondygnacji nadziemnych – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,
 - c) w przypadku dachu spadzistego w pasie terenu o szerokości 10m od ul. Dąbrówki i ul. Jedności realizację głównej kalenicy równoległej do tych ulic;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 180m².

§ 18.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnić wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 17m;
 - b) pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 4m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości:
 - 2 kondygnacji nadziemnych – dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,
 - 3 i 4 kondygnacji nadziemnych – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
 - b) pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 400m².

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702).

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

§ 21. 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.