

**UCHWAŁA NR2019
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Grzegorza Zarugiewicza 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 2019 r. 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.²⁾) 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.³⁾ **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Grzegorza Zarugiewicza 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 LXXV.1052.2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Grzegorza Zarugiewicza w Zielonej Górze.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *dach płaski* – dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak:
 - schody, podesty, pochylnie, tarasy ziemne,
 - obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - wiaty śmietnikowe, osłony śmietnikowe,
 - ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ryzality, gzymsy, balkony, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,5 m;
- 4) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 5) *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 6) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

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

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

³⁾ 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. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r.

- 7) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 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) 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 czyszczenie wyrobów włókienniczych i futrzarskich,
 - fryzjerstwa i pozostałych zabiegów kosmetycznych,
 - działalności usługowej związanej z poprawą kondycji fizycznej,
 - działalność organizacji badających genealogię,
 - działalności salonów tatuażu i piercingu,
 - dorabiania kluczy;
- 9) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;
- 10) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar:
- a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniższym 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) odcinek z zakazem lokalizacji zjazdów i wjazdów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obiekt o walorach zabytkowych;
- 8) obszar otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, pokrywający się z obszarem obserwacji archeologicznej.

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 o złożonych warunkach gruntowych, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania 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) składów, wolno stojących magazynów,
 - b) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m,
 - c) masztów kratowych,
 - d) garaży blaszanych nieotynkowanych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, pieszce i rowerowe,
 - miejsca do parkowania,
 - garaże,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - schody, podesty, pochylnie, tarasy, zadaszenia, ogrodzenia, 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) sytuowanie osłon i wiat śmietnikowych na granicy działek,
 - d) lokalizację parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez,
 - e) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmiennie 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 sytuowanie budynków oraz wiat przy granicy działki, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

- 1) nakazuje się stosowanie:
 - a) na dachach stromych pokryć w odcieniach czerwieni, czerni, szarości, z dopuszczeniem wprowadzenia elementów przezroczystych,
 - b) jednolitych materiałów i kolorystyki pokrycia dachów w przypadku nadbudowy lub rozbudowy budynków, z dopuszczeniem wprowadzenia elementów przezroczystych;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:
 - a) blach trapezowych i falistych,
 - b) tworzyw sztucznych typu siding, z dopuszczeniem tworzyw imitujących kamień i drewno;
- 3) dopuszcza się dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu posiadających odmienną geometrię i materiały dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii i materiałów w przypadku:
 - a) remontu dachu,
 - b) przebudowy poddasza,
 - c) nadbudowy lub rozbudowy części istniejącego 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.

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

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się następujące 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 zbieranie 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.

Rozdział 4

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

§ 10.1. W granicach planu graficznie wskazany został obszar otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, który wraz z tym zespołem wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiący jednocześnie obszar obserwacji archeologicznej.

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

- 1) urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) wolnostojących,
- b) umieszczanych na elewacjach budynków;
- 2) zewnętrznych urządzeń technicznych umieszczanych na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych, w tym dróg zlokalizowanych poza granicami planu: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych.

§ 11.1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie w niniejszym planie:

- 1) dom przy ul. Ceglanej 14;
- 2) dom przy ul. Ceglanej 16.
2. Wskazuje się obiekt o walorach zabytkowych, objęty ochroną na mocy planu - dom przy ul. Piaskowej 3.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust 1 i 2:
- 1) nakazuje się:
- a) zachowanie architektonicznej formy obiektów, w szczególności: bryły, kompozycji i wystroju elewacji frontowej, rozmieszczenia otworów,
- b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie stolarki historycznej w zakresie: kształtu, kolorystyki, a także podziałów i ilości skrzydeł;
- 2) zakazuje się:
- a) nadbudowy i rozbudowy budynków,
- b) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m,
- c) lokalizowania murali i graffiti,
- d) ocieplania zewnętrznego elewacji posiadających detal architektoniczny;
- 3) dopuszcza się:
- a) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji wyłącznie w formie okien połaciowych - zajmujących łącznie nie więcej niż 10% dachu,
- b) wykonanie w elewacjach zadaszeń nad strefami wejściowymi,
- c) lokalizację wind i klatek schodowych - od strony elewacji tylnych lub bocznych.
4. Ustalenia ust. 3 przestają obowiązywać w przypadku:
- 1) wyłączenia obiektu z ewidencji zabytków;
- 2) w przypadku losowego zniszczenia obiektu wskazanego w ust. 2.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

- 1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

- 1) zapewnienie ich ogólnodostępności;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

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

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) uzbrojenia technicznego wraz ze strefami technicznymi;
- 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 M - 200m² i 8m,
 - b) dla terenu M/U1 - 300m² i 12m,
 - c) dla terenu M/U2 - 600m² i 18m,
 - d) dla terenu MW/U – 1000m² i 20m,
 - e) dla terenu U1 – 2000m² i 25m,
 - f) dla terenu U2 - 300m² i 15m,
 - g) dla terenu KS1 - 200m² i 10m,
 - h) dla terenu KS2 - 2000m² i 10m,
 - i) pod realizację infrastruktury technicznej – 25m² 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 w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

Rozdział 7

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

§ 14. Dla istniejących sieci infrastruktury technicznej nakazuje się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnym.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogę zlokalizowaną bezpośrednio poza granicami opracowania - ul. Piaskową,
 - b) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ,
 - d) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolami KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez przejazdy przez tereny o innym przeznaczeniu oraz nowo wydzielane dojazdy do nieruchomości;
- 3) zakazuje się lokalizacji wjazdów i zjazdów z terenów, w obrębie strefy wejściowej do Palmiarni Zielonogórskiej, na odcinku wyznaczonym graficznie na rysunku planu.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) zabezpieczenie w granicach działki budowlanej objętej inwestycją wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 3, w przypadku:
 - a) nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
 - b) nieruchomości, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
 - c) budowy nowych budynków na działkach zabudowanych,
 - d) rozbudowy lub nadbudowy budynków - na terenie oznaczonym symbolem U1;
- 2) zabezpieczenie w granicach planu wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 3, w przypadku:
 - a) rozbudowy lub nadbudowy budynków – na terenach innych niż wskazano w ustaleniach pkt 1 lit. d,
 - b) zmiany sposobu użytkowania lokali na mieszkalne lub usługowe;
- 3) zachowanie, w ramach realizowanych inwestycji, wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe w przypadku usług zakwaterowania,
 - d) 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 4) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji na jednej nieruchomości kilku przeznaczeń;
- 5) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
 - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogowe, w ilości:
 - na terenie KS2 minimum 14 miejsc,
 - na pozostałych terenach - 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.

§ 16. 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:
 - 50 kW w przypadku energii wiatrowej,
 - 100 kW 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 ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) wydzielanie działek pod realizację parterowych obiektów infrastruktury technicznej z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
- 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 nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się 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 bytowych, komunalnych i przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, 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 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 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 i zagospodarowania związanego z istniejącym przeznaczeniem;
- 2) lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i sportowych, elementów małej architektury, zieleni;
- 3) realizacji komunikacji pieszej, miejsc do parkowania;
- 4) lokalizacji obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§ 18. 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

§ 19.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa;
- 2) uzupełniające – usługi.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;
 - 2) dopuszcza się lokalizację 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 - 40%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 3,0;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 50°,
 - b) dla pozostałych obiektów - dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych:
 - 1) na przedłużeniu elewacji obiektu o walorach zabytkowych;
 - 2) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;
 - 3) zgodnie z rysunkiem planu.
 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 - do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) wzdłuż oraz na przedłużeniu elewacji obiektu o walorach zabytkowych;
- 2) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny KDD i KDW.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 2,5;
- 4) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°,
 - b) dachy mansardowe.

§ 22.1. Wyznacza się teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa wielorodzinna mieszkaniowo- usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych:
 - a) w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż ul. Piaskowej,
 - b) wzdłuż oraz na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku;
- 2) zakazuje się lokalizacji wiat i garaży nadziemnych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,6;
- 4) wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie.

§ 23.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) zakwaterowania,
 - b) finansów i ubezpieczeń,
 - c) administrowania i działalności wspierającej,
 - d) edukacji,
 - e) opieki zdrowotnej;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa niewymieniona w pkt 1.

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

- 1) w odległości 12m od północno-zachodniej oraz południowo- zachodniej linii rozgraniczającej teren;
- 2) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren KDD;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,0;
- 4) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy płaskie,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m².

§ 24.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
 - 2) uzupełniająca - zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) edukacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych:
 - a) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wiat i garaży nadziemnych.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,6;
 - 4) wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla obiektów posiadających 4 lub 5 kondygnacji - dachy płaskie,
 - b) dla obiektów posiadających do 3 kondygnacji- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300m².

§ 25.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym- parking, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

3. Określa się następujące parametry obiektów dopuszczonych:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy - do 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 26.1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parking;
 - 2) uzupełniająca – usługi sportu i rekreacji.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;
 - 2) dopuszcza się stosowanie jako materiałów zewnętrznych:
 - a) ażurowych elementów blaszanych, siatki,
 - b) elementów wykonanych z tworzyw sztucznych.
 - 3) zakazuje się lokalizacji zjazdów i wjazdów z drogi publicznej o symbolu KDD na odcinku wyznaczonym graficznie na rysunku planu.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 4,0;
 - 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 11m, z dopuszczeniem lokalizacji klatek schodowych o wysokości do 14m zajmujących nie więcej niż 8% powierzchni dachu obiektu kubaturowego;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy łukowe.

§ 27.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie albo o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 28.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu- droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
- 2) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających- 10m.

3. Określa się następujące parametry obiektów dopuszczonych:

- 1) wysokość - nie większa niż 5m;
- 2) geometria dachów - dachy płaskie lub łukowe.

§ 29.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu- droga wewnętrzna, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy i obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 3) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy i obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 3) ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12 **Przepisy końcowe**

§ 31. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LXIV/792/10 Rady Miejskiej w Zielonej Górze 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).

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

§ 33. 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.