

**UCHWAŁA NR .....2019  
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ronda Nauczycieli Tajnego Nauczania i ul. Stanisława Moniuszki w Zielonej Górze<sup>1)</sup>.**

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 z późn. zm.<sup>2)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>3)</sup>) 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.<sup>4)</sup> **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ronda Nauczycieli Tajnego Nauczania i ul. Stanisława Moniuszki 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 uchwałami Rady Miasta Zielona Góra:

- 1) nr II.18.2018 z dnia 27 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ronda Nauczycieli Tajnego Nauczania w Zielonej Górze;
- 2) nr V.103.2019 z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ronda Nauczycieli Tajnego Nauczania i ul. Stanisława Moniuszki 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, poza którą nie może być wysunięta elewacja budynku;
- 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. 70% 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;
- 7) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw,

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

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696 i 1815.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815.

<sup>4)</sup> 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.

- b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania,
  - d) finansów i ubezpieczeń,
  - e) obsługi rynku nieruchomości,
  - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
  - g) administrowania i działalności wspierającej,
  - h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - i) edukacji,
  - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
  - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
  - l) działalności pocztowej i kurierskiej,
  - m) informacji i komunikacji,
  - n) 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 usługowej związanej z poprawą kondycji fizycznej,
    - działalności 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 działki budowlanej, do jej powierzchni;
- 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) granice obszaru objętego planem miejscowym, obejmujące otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra oraz obszar obserwacji archeologicznej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) drzewa wskazane do zachowania.

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 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) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 3) przestrzenie publiczne 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. 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, ich realizację w formie osłoniętej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) składów,

- b) kontenerów,
  - c) masztów kratowych,
  - d) wolno stojących magazynów,
  - e) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m nad poziom terenu,
  - f) obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową,
  - g) budynków gospodarczych,
  - h) wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
    - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
    - parkingi,
    - zieleń,
    - wiaty, obiekty małej architektury, place zabaw i rekreacji,
    - tablice i urządzenia reklamowe,
    - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
  - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
  - c) lokalizację ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych,
  - d) lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.
2. W zakresie stosowanych materiałów zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:
- 1) blachy dachówkopodobnej;
  - 2) blach trapezowych i falistych;
  - 3) tworzyw sztucznych typu siding, z dopuszczeniem tworzyw imitujących kamień i drewno.
3. W zakresie podziałów nieruchomości:
- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. 5;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 3**

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

**§ 7. 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 plan nie wskazuje terenów chronionych, przy czym w przypadku lokalizacji obiektów charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
  - 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami wpływającej negatywnie na wody gruntowe.
6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę drzew wskazanych do zachowania poprzez:
- 1) zabezpieczenie w czasie prowadzonych robót budowlanych: pni, korzeni i koron drzew, będących w zasięgu sprzętu budowlanego;
  - 2) wykonywanie prac ziemnych w rejonie bryły korzeniowej wyłącznie ręcznie;
  - 3) prowadzenie instalacji w obrębie bryły korzeniowej metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni;
  - 4) w przypadku obumarcia drzewa wskazanego do zachowania ustalenia pkt 1-3 nie obowiązują.

### **Rozdział 4**

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

**§ 8. 1.** Obszar objęty planem znajduje się w granicach otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego wraz z tym zespołem do rejestru zabytków pod nr 75 oraz w obszarze obserwacji archeologicznej.

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

- 1) nakazuje się maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich lokalizacji i formy do krajobrazu i otoczenia;
- 2) zakazuje się lokalizowania na elewacjach widocznych od strony ul. Ogrodowej zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

## **Rozdział 5**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 9. 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 terenu 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 U - 900m<sup>2</sup> i 15m,
  - b) dla terenu KS1 - 150m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu KS2 - 15m<sup>2</sup>,
  - d) pod realizację infrastruktury technicznej - 25m<sup>2</sup> i 5m;
- 2) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 20°.

## **Rozdział 6**

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

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

## **Rozdział 7**

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

**§ 11. 1.** W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) drogi publiczne zlokalizowane bezpośrednio poza granicami planu tj. ul. Stanisława Moniuszki i ul. Ogrodową,
  - b) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolami KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielane dojazdy do nieruchomości o minimalnej szerokości 5m.

**2.** W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) zabezpieczenie w granicach działki budowlanej minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami:
  - a) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
  - b) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 2) sumowanie wymaganej ilości miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w granicach działki budowlanej kilku funkcji;
- 3) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, w ramach budowanych parkingów, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

**§ 12. 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 100 kW,
- b) realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się:

- a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
- b) wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. Ustala się pokrycie zapotrzebowania w wodę:

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 bytowych, komunalnych i przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Ustala się zaopatrzenia w gaz 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. Ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej.

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

## Rozdział 8

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

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

- 1) komunikacji pieszej, zieleni;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;

## Rozdział 9

### Stawki procentowe

§ 14. 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

§ 15.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa usługowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren przy ul. Ogrodowej;

2) zakazuje się lokalizacji garaży nadziemnych;

3) dopuszcza się:

a) bilansowanie miejsc postojowych w terenie KDW,

b) dopuszcza się dla budynku istniejącego zastosowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku:  
- remontu dachu,

- przebudowy poddasza,
- nadbudowy lub rozbudowy obiektu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 2,4;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) 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 - 5%,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy - do 4m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie.

**§ 17.1.** Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym- parkingi lub garaże, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS2**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1:

- 1) zakazuje się realizacji garaży blaszanych nieotynkowanych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,0;
- 3) wysokość zabudowy - do 3 m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie.

**§ 18.1.** 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;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację parkingów naziemnych,
  - b) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 5m.

## **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.