

**UCHWAŁA NR2023
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej
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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.³⁾), w związku z uchwałą nr XXXIX.449.2016 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej 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 2008 r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej 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;
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku;
- 3) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta i województwa;
- 4) *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;
- 5) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 7) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) finansów i ubezpieczeń,
 - c) obsługi rynku nieruchomości,
 - d) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,

¹⁾ W granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LI/660/09 z 25 sierpnia 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 i 1688.

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.

- e) administrowania i działalności wspierającej,
 - f) edukacji,
 - g) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - h) informacji i komunikacji,
 - i) 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;
- 8) *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 obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

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

§ 4. Na obszarach objętych planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) tereny lub obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8 obowiązują dla całych obszarów objętych 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 terenów, 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) przy realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej zastosowanie w poszczególnych segmentach jednakowych rozwiązań w zakresie:
 - szerokości elewacji, z dopuszczeniem innej szerokości skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,
 - liczby kondygnacji nadziemnych,
 - kąta nachylenia głównych połaci dachowych,
 - zewnętrznych materiałów wykończeniowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m n.p.t.,
 - b) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,
 - c) masztów kratowych,
 - d) pawilonów handlowych, kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,

- e) składów i baz,
 - f) wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m²,
 - g) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m²,
 - h) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50 m²;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - miejsca do parkowania,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca gromadzenia odpadów, 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.
2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:
- 1) zakazuje się lokalizacji wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji wiat śmietnikowych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
 - garaży,
 - budynków gospodarczych,
 - c) wystawianie do 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, ganki, dekoracje.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- 1) nakazuje się dla dachów stromych:
 - a) stosowanie pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i czerni lub elementów przezroczystych,
 - b) zastosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokrycia dachów budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w granicach poszczególnych działek budowlanych;
 - 2) zakazuje się:
 - a) realizacji budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego z bali drewnianych,
 - b) stosowania jako materiałów zewnętrznych:
 - blach trapezowych i falistych przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji,
 - tworzyw sztucznych, z wyłączeniem tworzyw imitujących kamień lub drewno.
4. W zakresie podziałów nieruchomości:
- 1) nakazuje się uwzględnienie ustaleń zawartych w rozdziale 5;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu, 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, 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 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 mieszkaniowo-usługową, 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 zakazuje się:

- 1) prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe;
- 2) instalowania pomp ciepła mogących oddziaływać na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej zlokalizowanej na terenie zieleni naturalnej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. W zakresie zasad umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 10.

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 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:
 - a) dla terenu MN1 – 800 m² i 22 m,
 - b) dla terenów MN2 i MN3:
 - w zabudowie wolnostojącej – 700 m² i 20 m,
 - w zabudowie bliźniaczej – 500 m² i 14 m,
 - c) dla terenów MN4:
 - w zabudowie bliźniaczej – 500 m² i 14 m,
 - w zabudowie szeregowej – 250 m² i 7 m,

- d) dla terenu MN5 – 800 m² i 20 m,
 - e) dla terenu MN/U – 800 m² i 20 m,
 - f) dla terenu ZN – 900 m²,
 - g) pod realizację infrastruktury technicznej – 25 m² i 5 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się główny wjazd na działkę 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 6

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

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

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie systemu komunikacji obszarów objętych planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2,
 - c) drogi publiczne znajdujące się poza granicami planu, tj. ul. Poznańską, ul. Tęczową i ul. Kolorową,
 - d) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 6m;
 - 3) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) zachowanie w granicach działki budowlanej wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług edukacji,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
 - 3) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w granicach działki budowlanej kilku funkcji.

§ 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 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 odprowadzanie 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 lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło 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 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. Na obszarach objętych 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 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9 m;

- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**.

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

- 1) 4 m od linii rozgraniczających teren KPX;
- 2) 6 m od pozostałych linii rozgraniczających.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 700 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 500 m².

§ 17. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN3**.

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

- 1) 4 m od linii rozgraniczającej teren KPX;
- 2) 6 m od pozostałych linii rozgraniczających.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 11 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 700 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 500 m².

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub szeregowa, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN4**.

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

- 1) 4 m od linii rozgraniczających tereny KPX;
- 2) 6 m od pozostałych linii rozgraniczających.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 11 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu;
- 6) minimalna szerokość elewacji pojedynczego segmentu – 7 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - b) w zabudowie szeregowej – 250 m².

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa oraz dodatkowo z zakresu:
 - a) gastronomii,
 - b) zakwaterowania,
 - c) naprawy pojazdów samochodowych i motocykli.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od strony drogi publicznej, w tym również zlokalizowanej poza granicami planu:
 - a) wolno stojących garaży,
 - b) wolno stojących budynków gospodarczych,
 - c) magazynów;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, w tym dodatkowo z zakresu:
 - a) gastronomii,
 - b) zakwaterowania,
 - c) naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;
- 3) zabudowa usługowa, w tym dodatkowo z zakresu:
 - a) gastronomii,
 - b) zakwaterowania,
 - c) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - d) działalności pocztowej i kurierskiej,
 - e) naprawy pojazdów samochodowych i motocykli.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od strony drogi publicznej, w tym również zlokalizowanej poza granicami planu:
 - a) wolno stojących garaży,
 - b) wolno stojących budynków gospodarczych,
 - c) magazynów.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

- b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 21. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – zieleń naturalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) funkcji związanych z komunikacją samochodową, w tym miejsc do parkowania,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów;
- 2) dopuszcza się przyłączenie terenu do nieruchomości przyległych, bez zmiany jego przeznaczenia.
 3. Określa się maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej – 15%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**.
 2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:
 - 1) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą komunikacji i infrastrukturą techniczną;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat przystankowych o wysokości do 3 m,
 - b) przy każdym przystanku autobusowym parterowego kiosku o powierzchni zabudowy do 9 m².
 3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla terenu KDD1 – 10 m;
 - 2) dla terenów KDZ i KDD2 – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) miejsc gromadzenia odpadów.
 3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – ciągi pieszce, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPX**.

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

- 1) obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) funkcji związanych z komunikacją samochodową, w tym miejsc do parkowania;
- 3) miejsc gromadzenia odpadów.
 3. Ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – 4 m.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 25. W granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LI/660/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, Osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym nr 9 w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 108, poz. 1443).

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

§ 27. 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.