

PROJEKT

UCHWAŁA NR2023 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nowy Kisielin-Świerkowa w Zielonej Górze.

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.¹⁾), 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.²⁾), w związku z uchwałą nr XXXI.568.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nowy Kisielin-Świerkowa w Zielonej Górze oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn. zm.³⁾ **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nowy Kisielin-Świerkowa 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;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688 i 1890.

³⁾ Uchwała zmieniona uchwałami nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009 r., nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014 r., nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020 r. oraz nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021 r.

- 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 400 m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) gastronomii,
 - c) finansów i ubezpieczeń,
 - d) obsługi rynku nieruchomości,
 - e) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - f) administrowania i działalności wspierającej,
 - g) edukacji,
 - h) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - i) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - j) informacji i komunikacji,
 - k) działalności pocztowej i kurierskiej,
 - l) 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 obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przebieg rowów;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) strefa techniczna.

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

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

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

2. 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 stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej;
- 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,
 - f) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m²,
 - 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 na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mury oporowe, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji, urządzenia sportowe,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
 - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - c) realizację inwestycji na istniejących działkach, które nie spełniają minimalnych powierzchni określonych w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - garaży,
 - budynków gospodarczych,

- c) wystawianie do 1,5 m poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, gzymsy, 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) realizację głównych połaci dachowych zbiegających się w jednej kalenicy i posiadających taki sam kąt nachylenia;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:
 - a) blach trapezowych i falistych przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji,
 - b) tworzyw sztucznych, z wyłączeniem tworzyw imitujących kamień lub drewno.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się uwzględnienie ustaleń zawartych w rozdziale 6;
- 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 na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązują przepisy odrębne;

2) nakazuje się:

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

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

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

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się przy realizacji dróg publicznych, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi, utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią, w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub zieleni niskiej.

Rozdział 4

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

§ 8. 1. Wskazuje się na rysunku planu następujące stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Nowy Kisielin 12 (AZP 62-15/31);
- 2) Nowy Kisielin 24 (AZP 62-15/32);
- 3) Nowy Kisielin 16 (AZP 62-15/36);
- 4) Nowy Kisielin 17 (AZP 62-15/37);
- 5) Nowy Kisielin 20 (AZP 62-15/40).

2. Dla stanowisk, o których mowa w ust.1, w przypadku prowadzenia prac ziemnych w ich obrębie, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych.

3. W przypadku skreślenia stanowiska, o którym mowa w ust. 1 z wojewódzkiej ewidencji zabytków – ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2;
- 3) publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX;
- 4) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności,
- b) stosowanie w pasach drogowych rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z dróg 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 11.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;
- 2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek zabudowanych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:
 - a) dla terenów MN1 i MN/U – 800 m² i 20 m,
 - b) dla terenów MN2 i MN3 – 950 m² i 20 m,
 - c) dla terenu U – 500 m² i 20 m,
 - d) dla terenu ZP – 9000 m² i 50 m,
 - e) 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 7

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

§ 11. 1. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę techniczną o szerokości 14 m, tj. po 7 m z każdej strony, licząc od osi linii.

3. W granicach stref technicznych, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) obiektów wymagających fundamentowania niezwiązanych z obsługą sieci,
 - c) nasadzeń trwałych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - b) zieleni niskiej,
 - c) zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem na zasadach zarządcy sieci.

4. W przypadku likwidacji lub skablowania odcinka sieci, o której mowa w ust. 2, wyznaczona na rysunku planu strefa przestaje obowiązywać.

§ 12. 1. Wskazuje się na rysunku planu przebieg rowów.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie dostępności, w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie ciągłości przebiegu;
- 2) zakazuje się:
 - a) wykonywania robót utrudniających utrzymanie rowów,
 - b) realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od zewnętrznej krawędzi skarpy rowu;
- 3) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac związanych z budową i przebudową rowów oraz budowę nowego systemu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) poszerzenie lub przełożenie rowów,
- c) wyłącznie fragmentaryczne skanalizowanie na potrzeby realizacji przejść, przejazdów oraz infrastruktury technicznej,
- d) utwardzenie i stabilizację koryta.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1-KDW4;
- 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) zachowanie w ramach realizowanej inwestycji 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;
- 2) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w granicach działki budowlanej kilku funkcji;
- 3) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 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,
 - b) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem, 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:
- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód do rowów melioracyjnych,
 - b) budowę zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody.
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. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej.
8. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2 lit.a.
9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 10

Stawki procentowe

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

Rozdział 11

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

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 3 m od linii rozgraniczającej teren WR,
- b) 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych linii rozgraniczających;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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 0,01 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.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 3 m od linii rozgraniczającej tereny WR,
- b) 4 m od linii rozgraniczającej teren ZP,
- c) 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych linii rozgraniczających;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9 m,
 - b) dla obiektów z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950 m².

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 4 m od linii rozgraniczającej teren ZP,
- b) 6 m od pozostałych linii rozgraniczających;

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 – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 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 – 950 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 jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren,
- b) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie osłoniętej;

2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od linii rozgraniczającej teren:

- 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 1,2;
- 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.

§ 21. 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 wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej teren KDG,
 - b) 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych linii rozgraniczających;
- 2) zakazuje się realizacji usług wymagających ochrony przed hałasem;
- 3) dopuszcza się realizację usług z zakresu:
- a) sprzedaży paliw,
 - b) naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,
 - c) zakwaterowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 2,0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12 m,
 - b) dla wiat – nie większa niż 5 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 – 500 m².

§ 22. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) grunty orne;
- 2) uprawy ogrodnicze;
- 3) łąki;
- 4) pastwiska;
- 5) sady;
- 6) plantacje;
- 7) stawy.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących do magazynowania, wskazanych w ust. 3 pkt 1.

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

- 1) wysokość:
 - a) wiat – nie większa niż 6 m,
 - b) silosów – nie większa niż 12 m;
- 2) w zakresie geometrii dachów – dachy o spadku do 30°;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej – 10%.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny rolnicze lub zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) grunty orne;
- 2) uprawy ogrodnicze;
- 3) łąki;
- 4) pastwiska;
- 5) sady;
- 6) plantacje;
- 7) stawy;
- 8) zieleń.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących do magazynowania, wskazanych w ust. 3 pkt 1.

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

- 1) wysokość:
 - a) wiat – nie większa niż 6 m,
 - b) silosów – nie większa niż 12 m;
- 2) w zakresie geometrii dachów – dachy o spadku do 30°;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej – 10%.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – zieleń urządzona, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczających teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków, z wyłączeniem zabudowy związanej z:
 - a) funkcją rekreacyjno-sportową,
 - b) gastronomią,
 - c) infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych,
 - b) grodzenie terenu, z jednoczesnym zagwarantowaniem ogólnodostępności.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,05;
- 4) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 6 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 9000 m².

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – zieleń naturalna, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.

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

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) funkcji związanych z komunikacją samochodową, w tym miejsc do parkowania;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - b) regulację przebiegu rowów melioracyjnych,
 - c) przyłączenie terenu do działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ale bez zmiany jego przeznaczenia.
3. Określa się maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej – 15%.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.

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

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartych rowów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń wodnych,
 - b) realizację przejść,
 - c) regulację linii brzegowej.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 90%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,9;
- 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 5 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) strome, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°,
 - b) płaskie.

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

- 1) droga publiczna klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 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) 1 parterowego kiosku, o powierzchni zabudowy do 9 m², przy każdym przystanku autobusowym.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu KDG – 40 m;

2) dla terenu KDD1 – 14 m;

3) dla terenu KDD2 – 9 m.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**.

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

1) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

b) garaży,

c) miejsc gromadzenia odpadów;

2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

1) dla terenów KDW1 – 10 m;

2) dla terenów KDW2 – 8 m;

3) dla terenów KDW3 – 6 m;

4) dla terenu KDW4 – 4,5 m.

§ 30. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**.

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

1) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

b) funkcji związanych z komunikacją samochodową, w tym miejsc do parkowania,

c) miejsc gromadzenia odpadów;

2) dopuszcza się dojazd wyłącznie do obsługi obiektów lokalizowanych na terenie ZP.

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

Rozdział 12 **Przepisy końcowe**

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

§ 32. 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.