

393

UCHWAŁA NR IV/22/10 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 grudnia 2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Strefy Aktywności Gospodarczej 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 – tekst jednolity z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾ uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze, obejmujący obszar ograniczony:

- 1) od wschodu – granicą administracyjną miasta;
- 2) od południa – ul. Trasa Północna;
- 3) od zachodu ul. Poznańską i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 9 w Zielonej Górze, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/425/05 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 czerwca 2005r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 58 poz. 1181);
- 4) od północy – terenem lasu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;
- 2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowa-

nia, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XXXVIII/519/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze.

§ 2. Ileć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zielona Góra;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktów prawnych organów miasta;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do minimum 50% powierzchni każdej nieruchomości lub/i powierzchni całkowitej wszystkich budynków planowanych, położonych w jej granicach;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) funkcjach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu zapewniające możliwość funkcjonowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem handlu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu;
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska lub stany dokuczliwe dla otoczenia lub utrudniające życie, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu oraz zanieczyszczenia odpadami;

- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako maksymalny procent, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;
- 10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako minimalny procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni biologicznie czynnych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;
- 11) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną obiektu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych, przy czym nie dotyczy ona elementów w postaci: zadaszeń, wiat, schodów, podestów, pochylni itp.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) strefy techniczne.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, które przeznacza się pod:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2;
- 2) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczone na rysunku symbolem PU;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami Z1, Z2;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny komunikacji – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;

- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E;

- 8) tereny dróg publicznych:

- a) głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG,
- b) zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- c) lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- d) dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 6. 1. Dla obszaru objętego planem:

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z ustaleniami rozdziału 12, z zastrzeżeniem, iż nie obowiązuje ona dla obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków portierni;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
 - b) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, w tym również od dróg zlokalizowanych poza granicami planu,
 - c) realizacji obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0m;
- 3) dopuszcza się w granicach poszczególnych nieruchomości realizację funkcji i obiektów towarzyszących w postaci:
 - a) komunikacji pieszej,
 - b) dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc postojowych,
 - c) sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej,
 - d) reklam wolnostojących oraz instalowanych na obiektach, w postaci szyldów, tablic, pylonów itd.,
 - e) elementów małej architektury,
 - f) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do poszczególnych terenów wydzie-

lonych liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w ich granicach.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska:

1) nakazuje się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 150, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

- a) realizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem, a w szczególności zabudowy mieszkaniowej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług zdrowia,
- b) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną, tj. sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne,
- c) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- d) w pasie 50,0m od linii rozgraniczających przestrzenie publiczne, realizacji działalności uciążliwych dla otoczenia oraz inwestycji pogarszających jakość środowiska, a w szczególności związanych ze składowaniem, zbieraniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym złomu, pojazdów wycofanych z eksploatacji, maszyn, paliw, opakowań itp.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

- 1) hermetyzację procesów technologicznych i ograniczenie emisji zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

- a) wstępne podczyszczenie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, a następnie do zbiornika retencyjnego,
- b) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie, z możliwością ponownego wykorzystania przy realizacji inwestycji,
- c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) zakazuje się:

a) stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,

b) składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogących mieć negatywny wpływ na wody gruntowe;

3) dopuszcza się:

a) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością, według odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie,

b) wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

1) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;

2) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo - transportowych, stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:

- 1) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) zachowanie w ramach terenów biologicznie czynnych istniejącej zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem drzew o większej wartości;
- 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Osobom prowadzącym roboty budowlane i ziemne, w przypadku odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, nakazuje się:

- 1) wstrzymanie wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- 3) niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Prezydenta Miasta Zielona Góra.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) tereny komunikacji – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.

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

- 1) zakazuje się grodzenia terenów;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację małej architektury,
 - b) realizację elementów użytkowych i dekoracyjnych, a w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek.

§ 10. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępności terenów osobom o różnym stopniu niepełnosprawności poprzez:

- 1) likwidację barier technicznych i architektonicznych, w tym lokalizowanie elementów małej architektury, użytkowych i dekoracyjnych w ciągach pieszych na ich obrzeżach;
- 2) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych, w tym również poprzez drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8,0m;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 2000m² - dla zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami U1 i U2,
 - b) 3000m² - dla zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem PU oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonej na rysunku planu symbolem P;

4) zakazuje się:

- a) podziału przestrzeni publicznych wskazanych w § 9 ust. 1,
- b) łączenia działek terenów o różnym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a, b;

5) dopuszcza się:

- a) przyłączanie do nieruchomości przyległych terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem Z1,
- b) wydzielanie działek z terenów o różnym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg publicznych,
- c) wydzielanie działek o powierzchniach mniejszych, niż ustalone w pkt 3, w celu przyłączenia do nieruchomości przyległej,
- d) wydzielanie działek pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń.

§ 12. W obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów podlegających obowiązkowemu scaleniu.

Rozdział 8

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

§ 13. 1. Ustala się następujące strefy techniczne:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wyznacza się na rysunku planu strefę o szerokości 10,0m, tj. po 5,0m w obie strony od osi linii;
- 2) dla istniejącej sieci wodociągowej $\varnothing 500$ i $\varnothing 800$ wyznacza się na rysunku planu strefę o szerokości 11,0m, tj. po 5,5m w obie strony od osi przewodu;
- 3) dla istniejącej sieci gazowej $\varnothing 160$ wyznacza się na rysunku planu strefę o szerokości 3,0m, tj. po 1,5m w obie strony od osi przewodu;
- 4) dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych ustala się pasy eksploatacyjne o szerokości po 4,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki kanału.

2. Dla istniejących i projektowanych sieci, niewymienionych w ust. 1 i niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

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

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
- c) trwałych nasadzeń;

- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) zieleni niskiej,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

4. W przypadku likwidacji sieci, wyznaczone na rysunku planu strefy przestają obowiązywać, natomiast w przypadku jej przeniesienia obowiązują strefy w odniesieniu do nowej lokalizacji.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący obszar objęty planem stanowią:

- 1) ul. Trasa Północna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) drogi publiczne zbiorcze, lokalne i dojazdowe, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 3) ul. Poznańska, zlokalizowana poza obszarem planu, przylegająca do jego zachodniej granicy.

2. Ustala się ogólne zasady funkcjonowania systemu komunikacji:

- 1) zakazuje się włączania systemu komunikacji drogowej obsługującej Strefę Aktywności Gospodarczej do drogi ekspresowej S3;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy w granicach dróg publicznych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowane obiekty nie będą kolidowały z ruchem drogowym.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zabezpieczenia w granicach nieruchomości własnej inwestora miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi inwestycji, realizowanych zarówno na poziomie terenu, jak i na poziomach innych, w tym również miejsc dla osób niepełnosprawnych;
- 2) minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG i KDZ.

§ 15. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;

- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;

- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, zgodnie z zapisami § 13;

- 4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych, po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;

- 5) dopuszcza się:

- a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej na koszt inwestora, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
- b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu;

- 6) zakazuje się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zagwarantowania pełnego zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;

- 2) nakazuje się:

- a) zapewnienie niezbędnego zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody lub zbiorniki wody,
- b) zachowanie stref technicznych, zgodnie z ustaleniami § 13.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych, zwanych dalej ściekami:

- 1) nakazuje się:

- a) odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej, o ile spełniają one parametry zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, przed ich wprowadzeniem do systemu sieci kanalizacyjnej;

- 2) zakazuje się wprowadzania ścieków do gruntu;

- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacyjną, do zbiornika retencyjnego, po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) dopuszcza się użytkowanie wód opadowych do celów technologicznych, w formie zamkniętego obiegu wody.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się:
 - a) minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów i ich segregację w miejscu powstania, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
 - b) usuwanie odpadów zgodnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) wyposażenie dróg i terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację wolnostojących pojemników na odpady,
 - b) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;
- 3) nakazuje się zachowanie stref technicznych, zgodnie z ustaleniami § 13.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłych, w miarę realizacji planowanych do przyłączenia obiektów;
- 2) dopuszcza się alternatywnie wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenów z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach, przy czym dla obiektów wolnostojących należy zagwaranto-

wać teren o min. powierzchni 5,0 na 6,0m z dostępem do dróg publicznych;

- 3) nakazuje się zachowanie stref technicznych, zgodnie z ustaleniami § 13.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych i innych ustala się:

- 1) dostęp do sieci i urządzeń teletechnicznych, w tym również alarmowych, internetowych, telewizji kablowej, itp.;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych, w granicach działek lub na obiektach.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na terenie objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, pneumatycznych i targowisk,
 - b) wykorzystania terenu pod składowanie, gromadzenie odpadów, złomu, pojazdów wycofanych z eksploatacji, maszyn, paliw, opakowań itp.;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację miejsc parkingowych na terenach niezainwestowanych, przy czym dopuszczenie to nie zwalnia inwestora z nakazanego planem bilansowania miejsc postojowych w granicach terenu własnego, według ustaleń rozdziału 12,
 - b) wykorzystanie terenów do ekspozycji produktów wytwarzanych na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej,
 - c) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 11

Stawki procentowe

§ 17. 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 12

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe, salony sprzedaży;
- 2) uzupełniające: obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m², magazyny, stacje obsługi i stacje serwisowe.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 20,0m od strony zbiornika retencyjnego,
 - b) 20,0m od linii rozgraniczającej teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
 - c) 15,0m od strony ul. Poznańskiej, ronda Rady Europy i ul. Trasa Północna,
 - d) 8,0m od pozostałych linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) indywidualne rozwiązania w zakresie bryły budynków i geometrii dachów.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działek objętych inwestycją;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu U1 – 5% powierzchni działek objętych inwestycją,
 - b) dla terenu U2 – 10% powierzchni działek objętych inwestycją;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu U1 – VI kondygnacji,
 - b) dla terenu U2 – VIII kondygnacji;
- 4) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej, w przypadku usług gastronomii,
 - b) 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej obiektów pozostałych funkcji usługowych, ale nie mniej niż 10 miejsc w granicach nieruchomości.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem PU, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, usługi, obiekty biurowe, handel hurtowy, stacje serwisowe, stacje paliw, bazy sprzętowo – transportowe;
- 2) uzupełniające: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000m², obiekty socjalne, składy i magazyny.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 20,0m od strony:

- linii rozgraniczającej teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
- granicy planu sąsiadującej ze zbiornikiem retencyjnym,

b) 8,0m od strony linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,

c) 10,0m od pozostałych linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się indywidualne rozwiązania w zakresie bryły budynków i geometrii dachów;

3) nakazuje się lokalizację ekranów akustycznych na terenach sąsiadujących z osiedlem Chynów, w przypadku lokalizacji działalności przekraczającej dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, określony w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się na terenie przyległym do zbiornika retencyjnego podejmowania działań, które mogłyby naruszać konstrukcję skarpy tego zbiornika.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działek objętych inwestycją;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działek objętych inwestycją;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - VIII kondygnacji;
- 4) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej, w przypadku usług gastronomii,
 - b) 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej pozostałych funkcji usługowych, ale nie mniej niż 10 miejsc w granicach nieruchomości,
 - c) dla terenów o funkcji produkcyjnej nie mniej niż 20 miejsc w granicach nieruchomości.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, bazy sprzętowo – transportowe, magazyny, składy, handel hurtowy;
- 2) uzupełniające: obiekty biurowe, socjalne, handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000m², usługi, stacje obsługi, stacje serwisowe, stacje paliw.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 20,0m od strony linii rozgraniczającej teren zieleni, oznaczony symbolem Z2,

- b) 70,0m od strony zieleni, oznaczonej symbolem Z2, dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Trasa Północna i ul. Gorzowską,
 - c) 10,0m od pozostałych linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) indywidualne rozwiązania w zakresie bryły budynków i geometrii dachów;
 - 3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działek objętych inwestycją;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działek objętych inwestycją;
 - 3) wysokość zabudowy – zgodnie z potrzebami inwestora;
 - 4) minimalna ilość miejsc postojowych – nie mniej niż 20 miejsc w granicach nieruchomości.
- § 21. 1. Wyznacza się tereny komunikacji – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – miejsca parkingowe w poziomie terenu;
 - 2) uzupełniające – zieleń urządzona i izolacyjna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się:
 - a) możliwość bilansowania miejsc parkingowych w ramach nieruchomości przyległych,
 - b) lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów portierni o powierzchni zabudowy do 20m²;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni nieruchomości;
 - 3) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenów,
 - b) na terenie przyległym do zbiornika retencyjnego podejmowania działań, które mogłyby naruszać konstrukcję skarpy tego zbiornika.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stacje transformatorowe oraz wszelkiego rodzaju urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uzupełniające – zieleń izolacyjna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zagwarantowania dojazdu dla obsługi technicznej.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenia:

- 1) droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;

- 2) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) chodników, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
- 2) obiektów i urządzeń związanych z funkcją drogową i obsługą ruchu;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Określa się minimalne szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających:

- 1) 35,0m – dla terenu o symbolu KDG;
- 2) 25,0 m – dla terenów o symbolu KDZ;
- 3) 20,0m – dla terenów o symbolu KDL;
- 4) 15,0m – dla terenów o symbolu KDD.

§ 24. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami Z1 i Z2, dla których:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenów Z1 – 80% powierzchni działki,
 - b) dla terenu Z2 – 50% powierzchni działki;
- 2) nakazuje się:
 - a) na terenach Z1 zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej,
 - b) zachowanie w ramach terenów biologicznie czynnych istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację komunikacji kołowej i pieszej na terenie Z2,
 - b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) realizację elementów małej architektury i oświetlenia,
 - d) włączenie terenów Z1 do nieruchomości przyległych, z zachowaniem ustaleń niniejszego paragrafu.

§ 25. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) obowiązek ochrony istniejącej flory i fauny,
 - b) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzania lasów;

- 2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 26. W części objętej zakresem niniejszej uchwały tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) Nr XLVIII/579/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2002r. Nr 65, poz. 823);
- 2) Nr XI/135/07 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 98, poz. 1326);
- 3) Nr XXIX/395/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 102, poz. 1508).

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

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Zielona Góra.

Przewodniczący Rady
Adam Urbaniak

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106, poz. 675.

²Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45, poz. 319 z 2007r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043.

³Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta Nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r.

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr IV/22/10
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 grudnia 2010r.**

zastępczką na 1 dniach wstępu na IV/2010
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 grudnia 2010 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W ZIELONEJ GÓRZE**



**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IV/22/10
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 grudnia 2010r.**

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania prze-
strzennego dla terenu Strefy Aktywności Gospo-
darczej w Zielonej Górze**

obejmującego obszar ograniczony: od wschodu – granicą administracyjną miasta, od południa – ul. Trasa Północna, od zachodu – ul. Poznańską i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym nr 9 w Zielonej Górze, uchwalonego uchwałą nr XLVI/425/05 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 czerwca 2005r., od północy – terenem lasu.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.) stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu wymienionego wyżej projektu planu miejscowego nie wpłynęła do Prezydenta Miasta Zielona Góra żadna uwaga.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr IV/22/10
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 grudnia 2010 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji zapisanych w planie in-
westycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz za-
sadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych dla terenu Strefy Aktyw-
ności Gospodarczej w Zielonej Górze**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 – z późn. zm.)

Rada Miasta Zielona Góra określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą, czyli dróg miejskich.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 – z późn. zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na każdy rok,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.