

1239

UCHWAŁA NR LXXII/877/10 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 13 lipca 2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum usługowego w rejonie ul. Trasa Północna i ul. Stefana Batorego 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⁾), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾), 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. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum usługowego w rejonie ul. Trasa Północna i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze, obejmujący obszar o powierzchni 17,7ha, ograniczony:

- 1) od południa – granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/271/04 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 31 sierpnia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 86, poz. 1301);
- 2) od wschodu – ul. Stefana Batorego i terenem zabudowy mieszkaniowej;
- 3) od północy – terenem osiedla Na Olimpie;
- 4) od zachodu i od południowego – zachodu – terenem zieleni i nieużytków.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XXXII/449/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla terenu centrum usługowego w rejonie ul. Trasa Północna i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze.

§ 2. Ilekroć 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 lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym lub/i cyfrowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do min. 70% powierzchni każdej działki budowlanej lub/i powierzchni całkowitej wszystkich budynków planowanych, położonych w granicach tej działki;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiekty służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,

- f) sportu i rekreacji,
 - g) projektowania i pracy twórczej,
 - h) drobnych usług takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, itp.;
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska ograniczające możliwości funkcjonowania terenu o określonym przeznaczeniu takie, jak hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu oraz zanieczyszczenia odpadami;
- 9) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć dostępne bez ograniczeń dla ogółu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr, określony jako maksymalny procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr, określony jako minimalny dopuszczalny procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich terenów biologicznie czynnych położonych w granicach działki danego terenu do powierzchni tej działki w granicach przedmiotowego terenu, przemnożony przez 100%;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych, uwzględniając możliwość przekroczenia tej linii elementem budynku, takim jak: schody, podesty, pochylnie, na odległość nie więcej niż 1,0m;
- 13) dominancie – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się wysokością do 6,5m ponad przyjętą dla całości oraz powierzchnio-wo nieprzekraczającą 10% całości budynku.

§ 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) symbol przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej.

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

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4. Ustala się kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczonego na rysunku planu symbolem UC;
- 2) zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami U1, U2, U3;
- 3) drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDZ1 i KDZ2;
- 4) drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zapewnienie dostępności terenu osobom o różnym stopniu niepełnosprawności poprzez:
 - likwidację barier technicznych i architektonicznych, w tym stosowanie, jako uzupełnienie schodów – pochylni, platform, podjazdów,
 - realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
 - c) lokalizację placów przeładunku towaru poza wyznaczonymi miejscami parkingowymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenów od strony dróg publicznych,
 - b) stosowania ogrodzenia z pręseł betonowych w granicach działek budowlanych,
 - c) lokalizacji wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych, pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów reklamowych:
 - w tym banerów, pylonów, tablic i plansz informacyjnych, na samonośnych urządzeniach konstrukcyjnych w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, z wyłączeniem terenów określonych w § 20 ust. 1,
 - na elewacjach budynków,
 - b) realizację parkingów oraz zadaszonych miejsc parkingowych,
 - c) lokalizację elementów małej architektury,

- d) realizację dróg wewnętrznych, placów manewrowych,
- e) lokalizację sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej,
- f) lokalizację wiat, namiotów i zadaszeń dla sezonowej sprzedaży towarów,
- g) realizację zieleni urządzonej, dekoracyjnej i izolacyjnej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi zakazuje się:

- 1) inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) funkcji mieszkaniowych oraz tych, dla których przekroczone są określone poziomy hałasu; zakaz nie dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem U1;
- 3) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną, tj. sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych;
- 4) lokalizacji inwestycji związanych ze składowaniem, zbieraniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym złomu, pojazdów wycofanych z eksploatacji, maszyn, paliw itp.

2. Nakazuje się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 150, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej zawartości związków siarki, w tym stosowanie dla pokrycia potrzeb cieplnych obiektów, energii elektrycznej oraz paliw "ekologicznie czystych" (gaz, energia elektryczna, sieć ciepła, lekki olej opałowy) z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do atmosfery.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dla terenu oznaczonego w planie symbolem U1 obowiązujący dopuszczalny poziom hałasu, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno - usługowe.

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

- 1) przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji na obszarach wyznaczonych w planie, obowiązek zdjęcia wierzchniej warstwy ziemi organicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utworzone, a następnie zagospodarowanie jej dla urządzenia powierzchni biologicznie czynnych;
- 2) przy trasowaniu i projektowaniu dróg nakazuje się każdorazowo uwzględnić, 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 pasa trawnika.

§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z którymi, nakazuje się osobom prowadzącym roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku:

- 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 konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Prezydenta Miasta Zielona Góra.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wskazuje się przestrzenie publiczne w planie w postaci dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDZ1 i KDZ2;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób określony w § 12 ust. 2.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny:

- 1) górnicze;
- 2) narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielane działki muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 2) funkcja wydzielanych działek musi być zgodna z przeznaczeniem podstawowym danego terenu;
- 3) ustala się:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U2 min. powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000m² i min. szerokości frontu działki przylegającego do drogi publicznej 30m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U3 min. powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000m² bez wskazywania minimalnego frontu działki;
- 4) wydzielanie nowych działek odbywa się wyłącznie w ramach danego terenu;
- 5) zakazuje się podziału:
 - a) terenów oznaczonych w planie symbolem UC,
 - b) terenu wewnątrz linii rozgraniczających drogi publiczne KDD, KDZ1 i KDZ2;
- 6) dopuszcza się:
 - a) łączenie działek,

- b) podział inny niż w pkt 3 dla polepszenia warunków zagospodarowania działki przyległej z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- c) wydzielenie działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej wyłącznie w terenach UC, U2 i U3, bez uwzględnienia ustaleń pkt 3,
- d) wydzielanie działek pod niewyznaczone na rysunku planu, drogi wewnętrzne o min. szerokości 6,0m.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające obowiązkowemu scaleniu.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczonej graficznie na rysunku planu, w obszarze której:

a) nakazuje się:

- realizację różnych form zieleni, przy czym zieleń średnia lub wysoka ma stanowić 70% całości programu zieleni dla strefy w danym terenie,
- lokalizację ekranów akustycznych na terenach przyległych do granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza planem, w przypadku realizacji działalności przekraczającej dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, określony w przepisach odrębnych,

b) zakazuje się lokalizacji:

- wszelkich obiektów kubaturowych, w tym również obiektów urządzeń infrastruktury technicznej,
- ciągów pieszych, pieszo-jezdných, jezdnych i innych przestrzeni komunikacyjnych, z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,
- wszelkich samonośnych elementów reklamowych, z zastrzeżeniem lit. c tiret trzecie,

c) dopuszcza się:

- realizację wyłącznie ciągów pieszych prowadzonych prostopadłe do kierunku strefy zieleni izolacyjnej dla połączenia systemu pieszego terenów położonych poza planem i w jego granicach,
- lokalizację przebiegów sieci infrastruktury technicznej prowadzonych prostopadłe do kierunku strefy zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem odchylenia o 25°,
- lokalizację reklam w strefie zieleni izolacyjnej, pod warunkiem, iż jest umieszczana na przęsłach elementów akustycznych i nie powoduje pomniejszenia parametrów ochrony akustycznej;

- 2) dla istniejących i projektowanych sieci, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, przyj-

muje się pasy eksploatacyjne, w obszarze których:

- a) nakazuje się zapewnienie szerokości pasów eksploatacyjnych o szerokości uzależnionej od średnicy i typu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta sieci,

b) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów kubaturowych,
- realizacji elementów reklamowych, wymagających fundamentowania,
- trwałych nasadzeń,

c) dopuszcza się realizację:

- funkcji komunikacyjnych,
- miejsc parkingowych,
- zieleni niskiej,
- elementów małej architektury, nietrwale związanej z gruntem.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z ust. 2 – 12.

2. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

a) drogi publiczne zbiorcze oznaczone w planie symbolami KDZ1 i KDZ2 ,

b) drogę publiczną dojazdową, oznaczoną w planie symbolem KDD;

- 2) połączenie z istniejącym układem drogowym poprzez drogę publiczną zbiorczą KDZ2 z ul. Stefana Batorego zlokalizowaną poza planem;

- 3) obsługa komunikacyjna terenu U1 – poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza planem, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren U2 wyłącznie dla funkcji usługowych zlokalizowanych w terenie U1;

- 4) nakazuje się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1 realizację pasa zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew wzdłuż granicy opracowania;

- 5) zakazuje się zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi publiczne, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowana infrastruktura nie koliduje z ruchem drogowym i pieszym oraz zlokalizowana jest w projektowanych pasach zieleni.

3. W zakresie systemu parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników miejsc parkingowych zgodnej z ustaleniami szczegółowymi danego terenu;

- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie parkingów w poziomie terenu i na poziomach innych,
- b) bilansowanie miejsc parkingowych dla różnych inwestycji lokalizowanych na terenach U2 i U3 w granicach terenów U2 i U3;
- 3) zakazuje się lokalizacji parkingów w liniach rozgraniczających drogi publiczne;
4. Dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej, tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich oraz urządzeń i instalacji, dla których nie wyznaczono samodzielnych terenów w rozumieniu § 2 pkt 4:
 - 1) nakazuje się:
 - a) realizować elementy infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej na innym terenie własnym inwestora, pod warunkiem, że nie kolidują one z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) budowę, przebudowę i remonty systemów infrastruktury technicznej prowadzić wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania danego terenu,
 - c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami przebudować zgodnie z wydanymi przez właściciela sieci warunkami przebudowy;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z operatorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
 - b) realizację infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu;
 - 3) zakazuje się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
 - 4) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować strefy techniczne i pasy eksploatacyjne, o których mowa w § 11 pkt 2 lit. a;
 - 5) zamierzone na terenie inwestycji wymagają uzgodnienia lokalizacji obiektów i tras sieci z właściwymi operatorami.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) obowiązek zagwarantowania pełnego zapotrzebowania z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) nakazuje się zagwarantowanie zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych, m.in. poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody lub zbiorniki wody.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
 - 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków dla miasta Zielona Góra, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz aktami prawnymi organów miasta;
 - 2) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów i obiektów o funkcji usługowej, do sieci kanalizacji deszczowej i/lub do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym podczyszczeniu.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) rozbudowę sieci niskiego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem z rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych na terenach przestrzeni publicznych, na zasadach określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a,
 - b) budowę stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub w wydzielonych pomieszczeniach, zlokalizowanych w obiektach o innym przeznaczeniu.
10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - 1) ustala się:
 - a) usuwanie odpadów z uwzględnieniem ich segregacji w miejscu powstania oraz postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz aktami prawnymi organów miasta,
 - b) wyposażenie dróg i terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) wolnostojących pojemników na odpady,
- b) miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłych na obszarze planu w miarę realizacji planowanych do przyłączenia obiektów;
- 2) dopuszcza się, w uzasadnionych technicznie i ekonomicznie przypadkach, funkcjonowanie indywidualnych źródeł ciepła i lokalnych systemów ciepłowniczych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

12. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych i innych:

- 1) ustala się 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, w tym na urządzeniach masztowych, wyłącznie na terenach U2 i UC położonych po zachodniej stronie drogi KDD, przy czym wysokość masztu musi być mniejsza niż 50,0m.

§ 13. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu stopniowego wprowadzenia nowego zainwestowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się na terenach niezainwestowanych lokalizację miejsc parkingowych; dopuszczenie nie zwalnia inwestora z nakazanego planem bilansowania miejsc postojowych w granicach terenu własnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 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 3

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem UC, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) tereny usług: zabudowa usługowa nieuciążliwa, salony sprzedaży, itp.;
- 2) uzupełniające: składy, magazyny.

2. Dla terenu określa się parametry i wskaźnik zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni terenu;
- 3) maksymalna wysokość budynków - nie większa niż 10,0m;
- 4) nakazuje się organizację miejsc postojowych na terenie własnym inwestora:
 - a) przyjmując minimalny wskaźnik 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni sprzedaży,
 - b) uwzględniając miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;

3. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dachy płaskie z dopuszczeniem świetlików, elementów szklanych, itp.;
- 2) zakazuje się lokalizacji warsztatów napraw, stacji paliw, wulkanizacji, terenowych komisów samochodowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację dominant, attyk i maskownic o wysokości do 6,5m;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych w granicy działki budowlanej oraz w zbliżeniu do niej.

§ 16. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem U1, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny usług: zabudowa usługowa nieuciążliwa, handel hurtowy;
- 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej.

2. Dla terenu określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje nadziemne, ale nie wyżej niż 10,0m;
- 4) nakazuje się organizację miejsc postojowych na terenie własnym inwestora przyjmując minimalny wskaźnik:
 - a) w przypadku usług 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) w przypadku usług gastronomii 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

3. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dachy indywidualne;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji funkcji uciążliwych,

- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) realizacji usług związanych z motoryzacją, transportem, stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów napraw;
- 3) dopuszcza się:
- a) bilansowanie miejsc postojowych dla funkcji usługowych na terenie U2, z zastrzeżeniem, iż nie naruszy to programu parkingowego inwestycji terenu U2,
 - b) lokalizację budynków na granicy działki budowlanej oraz w zbliżeniu do niej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem U2, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny usług: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) uzupełniające – magazyny, składy.

2. Dla terenu określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynku trzy kondygnacje nadziemne, ale nie wyżej niż 15,0m;
- 4) nakazuje się organizację miejsc postojowych na terenie własnym inwestora przyjmując minimalny wskaźnik:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w przypadku usług gastronomii 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

3. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dachy indywidualne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków na granicy działki budowlanej oraz w zbliżeniu do niej,
 - b) wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych,
 - c) warsztatów napraw, wulkanizacji, stacji paliw, terenowych komisów samochodowych;
- 3) dopuszcza się likwidację strefy zieleni izolacyjnej w momencie realizacji przy granicy planu funkcji usługowej zamiast funkcji mieszkaniowej.

§ 18. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem U3, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny usług: zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Dla terenu określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynku trzy kondygnacje nadziemne, ale nie wyżej niż 15,0m;
- 4) nakazuje się organizację miejsc postojowych na terenie własnym inwestora przyjmując minimalny wskaźnik:

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług,
- b) w przypadku usług gastronomii 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

3. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dachy indywidualne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków na granicy działki budowlanej oraz w zbliżeniu do niej,
 - b) wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych,
 - c) stacji paliw;
- 3) dopuszcza się usługi motoryzacyjne, typu: myjnia samochodowa, usługi naprawcze, serwisowe.

§ 19. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem KP, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: parking.

2. Dla terenu określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni terenu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 3) maksymalna wysokość obiektów jedna kondygnacja nadziemna, ale nie wyżej niż 5,0m.

3. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji napraw serwisów samochodowych,
 - b) myjni samochodowych,
 - c) stacji paliw,
 - d) funkcji usługowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przeznaczenia terenu w części lub całości dla poszerzenia pasa drogowego drogi KDZ 2,
 - b) zagospodarowanie terenu w całości jako teren zieleni,
 - c) grodzenie terenu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDZ1

i KDZ2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe odpowiednio: drogi publiczne dojazdowe, drogi publiczne zbiorcze.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) drogi zbiorczej KDZ1- minimum 20,0m;
- 2) drogi zbiorczej KDZ2- minimum 20,0m;
- 3) drogi dojazdowej KDD- 12,0m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21. Tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry, uchwalonej uchwałą Nr XXIX/214/96 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 października 1996r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 19, poz. 10), wyłącznie dla obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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

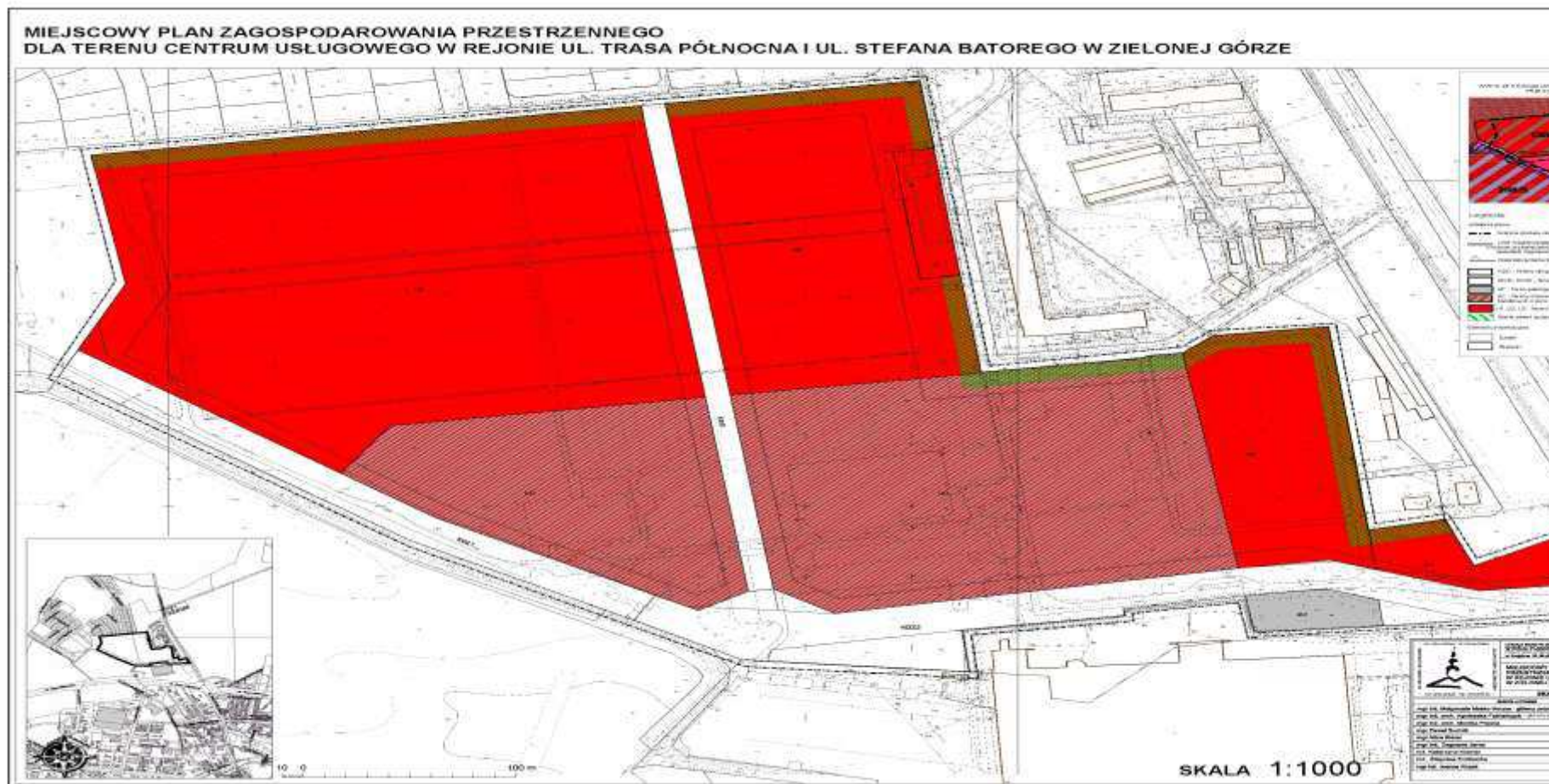
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Zielona Góra.

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 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, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146.

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 i Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXII/877/10
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 13 lipca 2010r.
załącznik nr 1



**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXII/877/10
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 13 lipca 2010r.**

ROZSTRZYGNIECIE

**W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIO-
NYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGŁĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZA-
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TE-
RENU CENTRUM USŁUGOWEGO**

**w rejonie ul. Trasa Północna i ul. Stefana Batorego
w Zielonej Górze ograniczonego: od południa –
granicą miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonego
uchwałą Nr XXIX/271/04 Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 31 sierpnia 2004r.; od wschodu – ul. Stefana
Batorego i terenem zabudowy mieszkaniowej; od
północy – terenem osiedla Na Olimpie; od zachodu
i od południowego - zachodu – terenem zieleni
i nieużytków.**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miasta Zielona Góra, w związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum usługowego w rejonie ul. Trasa Północna i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze, odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXII/877/10
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 13 lipca 2010r.**

ROZSTRZYGNIECIE

**O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁA-
SNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSO-
WANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

**dla terenu centrum usługowego w rejonie ul. Trasa
Północna i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Mia-

sta 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 służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - c) kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
- 2) 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 niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 ze 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.