

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXII/204/09  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 24 czerwca 2009r.**

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty dla terenu działek o Nr ewid. 200/1, 201, 311 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku przy ul. Rynek 25, w dniach od 21 kwietnia 2009r. do 12 maja 2009r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXII/204/09  
Rady Miejskiej w Czerwieńsku  
z dnia 24 czerwca 2009r.**

**Rozstrzygnięcie  
dotyczy sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty obejmującego tereny w granicach określonych w załączniku graficznym Nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Czerwieńsku,
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
  - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości,
  - e) własnych operatorów sieci.

=====

**1544**

**UCHWAŁA NR LI/651/09  
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 25 sierpnia 2009r.

**w sprawie uchwalenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra dla terenu "Jędrzychów I: Na Skarpie"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2</sup>), uchwały Nr III/15/06 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Jędrzychów I: Na Skarpie” po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mia-

sta Zielona Góra Nr XXVIII/392/08 z dnia 19 sierpnia 2008r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się plan i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Jędrzychów I: Na Skarpie” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar przylegający od strony zachodniej do ul. Jędrzychowskiej i zawiera zespół zabudowy mieszkaniowej wraz z otaczającym kom-

pleksem leśnym.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) zał. Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1:10 000;
- 2) zał. Nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) zał. Nr 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.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno – techniczną, lasy, zieleń parkową, wody, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolami:
  - a) MN1 – zabudowę jednorodzinną wolnostojącą,
  - b) MN2 – zabudowę jednorodzinną bliźniaczą,
  - c) MN3 – zabudowę jednorodzinną szeregową;
- 2) zabudowę mieszkaniową z usługami oznaczoną symbolem MU;
- 3) zabudowę usługową, oznaczoną symbolami:
  - a) U1 – usługi oświaty,
  - b) U2 – usługi zdrowia,
  - c) U – zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
- 4) zabudowę techniczno - produkcyjną, oznaczoną symbolem:
  - a) P – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 5) zieleń i wody, oznaczone symbolami:
  - a) ZL – lasy,
  - b) zieleń urządzoną oznaczoną symbolami:
    - ZLP – park leśny,
    - ZP - parki, skwery, zieleńce,
  - c) ZN – zieleń nieurzadzona,
  - d) ZD – ogródki działkowe,
  - e) WS – śródlądowe wody powierzchniowe;
- 6) komunikację, oznaczone następującymi symbolami:

- a) KD – drogi publiczne,
  - b) KDW – drogi wewnętrzne,
  - c) KDX – ciągi pieszo – jezdne,
  - d) KX – ciągi piesze;
- 7) infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolami:
    - a) E1 i E2 – elektroenergetyka,
    - b) W – wodociągi.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
  - 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
    - a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
    - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
    - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
    - i) sposoby zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
    - j) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
    - a) przeznaczenie terenów,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) graficzne:
    - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej,
    - c) strefy ograniczonego użytkowania,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - e) symbole literowe przeznaczenia terenu i numery wyróżniające go spośród innych terenów;
  - 2) pozostałe oznaczenia nie wymienione wyżej mają charakter informacyjny.
- § 4. Ilekroć jest mowa o:
- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zielona Góra;
  - 2) planie - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
  - 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
  - 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o tym samym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
  - 6) obowiązujących liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni działki lub min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
  - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
  - 9) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej;
  - 10) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów;
  - 11) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
  - 12) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
  - 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
  - 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
  - 15) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak chodniki, w tym także ścieżki rowerowe, parki, zieleńce, aleje parkowe;
  - 16) działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
  - 17) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy których winna być realizacja usług w kondygnacjach parteru lub wyższych;
  - 18) rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność nie powodującego znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym:
    - a) usługowe – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nie tworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
    - b) produkcyjne - samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp.;
  - 19) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 20) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 21) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, na obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
- 22) strefie technicznej, w tym strefie ograniczonego użytkowania - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci.

## Rozdział 2

### Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem

#### § 5. Ustala się zasady przeznaczenia terenów:

- 1) tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie;
- 2) w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjna - o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszelkich działań budowlanych (tj. realizacji nowych obiektów, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń, elementów reklamowanych i obiektów małej architektury):

#### 1) nakazuje się:

- a) zagospodarowanie przestrzenne terenów realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
- dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy linia-

mi zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości i itp.,

- realizację terenów biologicznie czynnych w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane,
- wydzielanie miejskich pasów drogowych dla potrzeb infrastruktury wod. – kan.,
- sytuowanie budynków na działkach dla których nie określono linii zabudowy w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacielenia sąsiednich nieruchomości oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych,
- sytuowanie na terenach sąsiadujących z terenami lasów nowych budynków w odległości 12.0m od granicy lasu,

#### b) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:

- utwardzonego wjazdu na teren działki,
- dojścia do budynku,
- zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
- miejsc do parkowania,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zieleni dekoracyjnej i elementów małej architektury;

#### 2) zakazuje się stosowania:

- a) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, z wyłączeniem budynków związanych z działalnością magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej,
- b) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej,
- c) znaków informacji wizualnej w miejscach w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;

#### 3) dopuszcza się stosowanie:

- a) materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków według projektów indywidualnych,
- b) kolorów na elewacjach budynków jako identyfikacja firm,

- c) krat lub żaluzji zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe oraz markiz - z zastrzeżeniem spójności wizualnej - pod względem kolorystyki z fasadą budynku,
- d) ogrodzeń działek budowlanych, widocznych od strony ulic lub innych przestrzeni publicznych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, nawiązujących do cech architektury budynków i stosowania prefabrykatów betonowych tylko wg projektów indywidualnych,
- e) znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:
  - umieszczania w strefie frontowej budynków - na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi oraz dostosowania wymiarami do gabarytów budynków i detali architektonicznych,
  - nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji (związanych z działalnością gospodarczą) mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów:
  - a) oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, MN2, MN3 - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) oznaczonych na rysunku planu symbolem MU - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny mieszkaniowo - usługowe”,
  - c) oznaczonych na rysunku planu symbolem U1 - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
  - d) oznaczonych na rysunku planu symbolem U2 - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny szpitali w miastach”,
  - e) oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP i ZD - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe”;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw o niskiej zawartości związków siarki;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- a) nakazuje się:
  - zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy,
  - gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście,
- b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;

5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;

6) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- a) nakazuje się:
  - ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
  - utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej,
  - kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych,
- b) dopuszcza się wydzielanie i realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się na obszarze objętym planem osobom prowadzącym roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku:
  - a) wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - b) zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - c) niezwłocznie zawiadomienie o tym odpowiedni organ służby ochrony zabytków oraz

Prezydenta Miasta Zielona Góra;

2) Prezydent Miasta Zielona Góra jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w pkt 1c.

2. Na terenach objętych planem są trzy obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

3. Na terenach objętym planem nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

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

1) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym poprzez:

- a) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów pochylnie,
- b) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

2) dopuszcza się stosowanie elementów:

- a) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych,
- b) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych i pieszo – jezdnych.

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

1) ustalenia planu, odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów, obowiązują niezależnie od istniejących podziałów na działki;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - min. 600m<sup>2</sup> – pod realizację zabudowy wolnostojącej,
  - min. 500m<sup>2</sup> - pod realizację zabudowy bliźniaczej,
  - min. 400m<sup>2</sup> – pod realizację zabudowy szeregowej,
- b) określone, w ppkt a parametry nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu,
- c) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:
  - zgodność z funkcją określoną w planie,

- uwzględnienie istniejącego uzbrojenia wod. – kan., z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad jak w § 12 ust. pkt 3 lit. b tiret drugie i pkt 4 lit. a tiret trzecie,

- uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek,

- zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek,

- dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek budowlanych.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 4;

2) każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – jezdnych, należy uwzględnić odpowiednio:

a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z administratorem danej sieci,

b) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań,

c) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych,

d) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu;

3) układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem tworzą:

a) przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy terenu droga wojewódzka – ul. Jędrzychowska,

b) drogi publiczne obsługujące teren:

- klasy Z (zbiorcza) – obwodnica południowa,

- klasy L (lokalna) – ul. Jagodowa i część ul. Jarzębinowej,

- klasy L (lokalna) – część ul. Żytniej,

- klasy D (dojazdowe) – ul. Jęczmienna, część ul. Jarzębinowej, ul. Konopna, ul. Krzywa, ul. Podwójna, ul. Pszenna, ul. Rolnicza, ul. Rzepakowa, ul. Winna, ul. Nowa, część ul. Żytniej,

c) drogi wewnętrzne istniejące i nowoprojektowane umożliwiające swobodny dostęp do każdej działki, w sposób zapewniający dojazd samochodów wielkogabarytowych,

bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych,

- d) ciągi pieszo – jezdne zapewniające dojścia i dojazd do działek budowlanych umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów,
- e) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 należy zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz z przynależnymi pasami obsługi technicznej;

- 2) w planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielenia terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu przy czym:

- a) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo,

- b) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury,

- c) dopuszcza się:

- zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
- realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu;

- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się:

- dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub

rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej,

- ilość dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, przyjętą zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,

- b) nakazuje się:

- utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg,
- zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci do  $\varnothing 300\text{mm}$  o szerokości 3.0m, powyżej  $\varnothing 300\text{mm}$  o szerokości 5.0m (licząc od zewnętrznej ścianki przewodu) wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń,

- c) dopuszcza się użytkowanie studni dla celów technologicznych i p. poż. pod warunkiem zbadania ich przydatności;

- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej – ściekami:

- a) nakazuje się:

- odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej,

- lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych o szerokości po 4.0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki kanału, wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;

- b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,

- c) dopuszcza się:

- do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, możliwość lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków,

- gromadzenie wód opadowych na terenach mieszkaniowych z ich gospodarczym wykorzystaniem,

- do przebiegu sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych, przemysłowych i grzewczych - z ist-

niejącej lub rozbudowanej sieci,

- b) nakazuje się:
- zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,
  - stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- c) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
- a) ustala się pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) nakazuje się zasilac nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących stacji transformatorowych, liniami kablowymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza, sukcesywną likwidację lokalnych, małych i niskosprawnych kotłowni węglowych;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) nakazuje się skablowanie sieci,
- c) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych i urządzeń nadawczych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji,
- b) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania oraz utylizacji odpadów, np. skupu złomu.

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

- 1) za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu, działki rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu, przy czym obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako

tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększenia kubatury, z możliwością dokonywania remontów;

- 2) nakazuje się likwidację dopuszczonego tymczasowego zagospodarowania i zabudowy, w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację: nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 14. Ustala się zasady dotyczące obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, tj. o spadkach powyżej 5%:

- 1) nakazuje się obsadzenie ich roślinnością ochronną;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz wycinki drzew i krzewów;
- 3) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury, pod warunkiem wykorzystania naturalnego ukształtowania terenu oraz wykonania ich z naturalnych materiałów, w tym kamienia i drewna.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U;
- 2) 30% dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem P;
- 3) dla pozostałych terenów nieruchomości stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi - 5%.

### Rozdział 3

#### **Przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. Ustala się zasady dotyczące obiektów zabytkowych:

- 1) wykaz obiektów objętych ewidencją zabytków zamieszczono w tabeli Nr 1.



Tabela Nr 1

L.p.	Obiekt	Adres
1	2	3
1)	Dom mieszkalny	ul. Jędrzychowska 25;
2)	Dom mieszkalny	ul. Jędrzychowska 27;
3)	Budynek gospodarczy	ul. Jędrzychowska 27;

2) dla wyżej wymienionych obiektów zabytkowych:

a) nakazuje się, przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego, zachowanie:

- zewnętrznego charakteru elewacji i bryły, w tym: podziałów otworów okiennych i drzwiowych, detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych,
- wewnętrznych cech funkcjonalnych i elementów wystroju wewnątrz, jak schody, balustrady, sufity itp.; z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c tiret pierwsze,

b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe zewnętrzne cechy stylistyczne i funkcjonalne,

c) dopuszcza się:

- zmianę przeznaczenia, zmianę wyglądu i rozplanowania, po uprzednim wykonaniu inwentaryzacji konserwatorsko – budowlanej,
- budowę nowego, w przypadku losowego zniszczenia obiektu zabytkowego, na zasadzie wymiany substancji, przy zachowaniu poprzedniej lokalizacji, linii zabudowy, ilości kondygnacji i wysokości, spadku i wysokości dachu, podziału elewacji, z dopuszczeniem odstępstw uzgodnionych z odpowiednim organem służby ochrony zabytków,
- prowadzenie wszelkich prac renowacyjnych i konserwatorskich po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nie naruszających ustaleń pkt 1,
- stosowanie reklam na elewacjach, pod warunkiem dostosowania ich formy do kompozycji elewacji, umieszczenia ich w osi budynku lub w osi głównych otworów okiennych i drzwiowych, bądź narożnikowo, w tym:
  - form metaloplastyki,
  - pojedynczych liter na tynku.

§ 17. 1. Wyznacza się obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony:

1) zachowanie układu i kształtu ulic i placów osiedlowych;

2) zachowanie układu zabudowy.

§ 18. 1. Wyznacza się strefy techniczne i obszary użytkowania ograniczonego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień zlokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonej strefy, konieczne jest uzyskanie zgody właściciela sieci;
- 2) w strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV o szerokości 35.0m (po 17.50m w obie strony od osi linii elektroenergetycznych):

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych;

3) z chwilą skablowania linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać strefa ograniczonego użytkowania.

#### Rozdział 4

#### Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN 1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

- a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
- b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie

z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzająca uciążliwości, w szczególności w postaci:

- a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
- b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
- b) rozbudowę istniejących obiektów,
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
- d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,
- e) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków,
- f) przekształcenie w istniejących budynkach poddaszy na poddasza użytkowe.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 30%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu,
- d) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,
- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowo 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

2) dopuszcza się: lokalizowanie zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- a) gabaryty - wyważone, proste bryły, dostosowane do istniejącego otoczenia,
- b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 18.0m, a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze,

c) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5.0m;

2) w zakresie geometrii dachu:

a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe,

b) dopuszcza się:

- umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,
- stosowanie, w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, identycznych kątów nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,
- stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy przynajmniej na jednej działce w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN 2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

- a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej nieuciążliwej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazd-

dów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,

b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,

b) rozbudowę istniejących obiektów,

c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy,

d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową,

e) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków,

f) przekształcenie w istniejących budynkach poddaszy z przeznaczeniem na pobyt ludzi.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,

c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu,

d) program parkingowy i garażowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,

- w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca

postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym w raz z elementami małej architektury,

b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,

c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie do istniejącego otoczenia,

b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0m do 18.0m,

c) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0m;

2) w zakresie geometrii dachu:

a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe,

b) dopuszcza się:

- umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn,

- stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy przynajmniej na jednej działce w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN 3.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

- a) pod zabudowę usługową w ramach zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych, na biura, gabinety, pracownie, itp.,
- b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- 1) nakazuje się aby działalność usługowa, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stwarzała uciążliwości dla otoczenia (usługi nieuciążliwe);
- 2) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
  - b) rozbudowę istniejących obiektów,
  - c) przekształcenie w istniejących budynkach poddaszy na poddasza użytkowe.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż,
    - w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się dla zabudowy:
  - a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste

bryły, dostosowanie do istniejącego otoczenia,

- b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się przy stosowanie szerokości segmentu rozwiązania indywidualne,
  - c) dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu:

- a) ustala się przy kształtowaniu dachów – rozwiązania indywidualne,
- b) stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy przynajmniej na jednej działce w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami MU.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod zabudowę jednorodzinna mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
  - a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
  - b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń,
  - c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
    - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazd z ulic klasy L,
    - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazd z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) modernizację lub wymianę na nowe obiekty istniejącej zabudowy,
- c) realizację zabudowy w formie jednej bryły lub oddzielnych budynków.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) program parkingowy i garażowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż na lokal mieszkalny,
    - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
  - b) dojeżdż i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
  - c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się dla zabudowy:
    - a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji do istniejącego otoczenia,
    - b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej 10,0m do 18,0m, dla obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze,
    - c) wysokość zabudowy:
      - mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 12,0m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
      - gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5,0m;
  - 2) dopuszcza się w zakresie geometrii dachu:
    - a) umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn oraz innych elementów rozwiązania architektonicznego dachów,
    - b) stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy przynajmniej na jednej działce w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – objekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, gastronomia, usługi rzemieślnicze, administracja wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - usługi administracji i kultury, a także usługi oświaty i zdrowia.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,
  - b) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę istniejących obiektów,
  - b) całkowitą lub częściową zmianę podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 60%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) program parkingowy i garażowy:
    - w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,
    - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
    - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych,
    - w przypadku usług innych w ilości nie

mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- b) dojazdów i placów manewrowe, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły,
- b) wysokość zabudowy: dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji, lecz nie wyższą niż 12,0m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

2) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny usługowe związane z oświatą oznaczone na rysunku planu symbolem U1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa związana z oświatą (w tym przedszkola), szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, warsztaty, ośrodki dydaktyczno – szkoleniowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

- a) usługi administracji, bursy, internaty, lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowane z budynkami funkcji podstawowej,
- b) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – indywidualnie,
- c) program parkingowy i garażowy: co najmniej jedno stanowisko w granicach działki lub w promieniu do 100,0m na każde 50,0m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
- d) kompleksowe zagospodarowania nieruchomości od strony ulicy w postaci oświetlenia, elementów małej architektury, zieleni towa-

warzyszącej;

- 2) zakazuje się: budowy nowych garaży i wolno stojących obiektów gospodarczych lub pomocniczych;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejących obiektów,
- b) lokalizowanie funkcji handlu i gastronomii w formie zintegrowanej z obiektami podstawowymi i dopuszczonymi,
- c) do całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy - indywidualne rozwiązania i dostosowanie proporcji do charakteru funkcji,
- b) geometria dachu: kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny usługowe związane z opieką zdrowotną oznaczone na rysunku planu symbolem U2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – obiekty usług zdrowia w tym gabinety lekarskie, przychodnie, laboratoria, kliniki wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

- a) placówki opieki społecznej,
- b) usługi oświaty, ośrodki szkoleniowe, lokale handlu detalicznego, zintegrowane z obiektami o funkcji podstawowej,
- c) lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowanego z obiektem kubaturowym przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekraczać 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,

- c) program parkingowy i garażowy: nie mniej-  
szej niż 1 miejsce postojowe na 30.0m<sup>2</sup>  
usługowej powierzchni użytkowej;
- 2) nakazuje się: dostosowanie charakteru i skali  
usługowej działalności gospodarczej do wielko-  
ści działki budowlanej gwarantującej właściwą  
obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingo-  
wych placów manewrowych składowania od-  
padów;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;
- 4) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie prac remontowych, polega-  
jących na dostosowaniu istniejącej  
zabudowy do obowiązujących wymogów  
technicznych, w tym wprowadzanie  
urządzeń technicznych polepszających  
warunki użytkowania,
  - b) rozbudowę obiektów,
  - c) realizację funkcji i zieleni rekreacyjnej, ziele-  
ni izolacyjnej towarzyszącej obiektom bu-  
dowlanym wraz z elementami małej archi-  
tektury,
  - d) realizację dojazdów i dojazdów, placów manew-  
rowe, przeznaczonych dla obsługi przeznacze-  
nia podstawowego i dopuszczalnego,
  - e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury  
technicznej związanej z obsługą zagospoda-  
rowania terenu.
- 4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania  
zabudowy:

- 1) gabaryty zabudowy – zastosowanie indywidu-  
alnych rozwiązań z dostosowaniem proporcji  
do charakteru funkcji;
- 2) geometria dachu: dostosowanie do charakteru  
funkcji i do otaczającego zainwestowania.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy  
techniczno – produkcyjnej oznaczone na rysunku  
planu symbolem P.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - pod obiekty produkcyjne, maga-  
zyny, składy wraz z funkcjami towarzyszącymi  
i z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - handel hurtowy i detaliczny,  
rzemiosło, usługi administracji, transportu,  
łącznie.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu prze-  
strzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) dostosowanie charakteru prowadzonej  
działalności do wielkości i specyfiki  
posiadanej działki,
  - b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w grani-  
cach terenu, do którego posiada się prawo  
dysponowania,
  - c) odgrodzenie działalności składowej prowa-

dzonej zgodnie z przeznaczeniem podsta-  
wowym lub dopuszczalnym, w przypadku  
sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi  
ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izo-  
lacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie  
zapobiegający wykraczaniu uciążliwości po-  
za granice działki w szczególności ze względu  
na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące  
wonie lub światło o dużym natężeniu;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac modernizacyjnych  
i remontowych, polegających na dostoso-  
waniu istniejącej zabudowy do obo-  
wiązujących wymogów technicznych, w tym  
wprowadzanie urządzeń technicznych  
polepszających warunki zamieszkiwania,
- b) rozbudowę istniejących obiektów,
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej  
zabudowy,
- d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na  
usługową,
- e) całkowitej lub częściowej zamiany podsta-  
wowej funkcji terenu na inne funkcje usłu-  
gowe.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaź-  
niki:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku  
do powierzchni działki – nie może przekra-  
czać 70%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – mini-  
mum 10% powierzchni działki w tym dla ziele-  
ni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej  
20% terenów biologicznie czynnych,
- c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległo-  
ści od linii rozgraniczających ulice zgodnie  
z rysunkiem planu,
- d) program parkingowy i garażowy indywidu-  
alnie dla zamierzonego sposobu użytkow-  
ania,
- e) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi pu-  
blicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzy-  
szącej obiektom budowlanym,
- b) ogrodzeń trwałych,
- c) dojazdów, dojazdów i placów manewrowych  
przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia  
podstawowego i dopuszczalnego,
- d) infrastruktury technicznej związanej z obsłu-  
gą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudo-  
wy:

1) ustala się, dla zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji każdorazowo do istniejącego otoczenia,
  - b) szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej do 50.0m,
  - c) wysokość zabudowy - powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy - dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji, ale nie wyższą niż 8.0m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 2) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - zieleń – siedlisko przyrodnicze
    - a) ZN1 – obszar siedliska kwaśna dąbrowa,
    - b) ZN2 - stanowisko paprotki zwyczajnej;
  - 2) dopuszczalne - urządzenia związane z ochroną, zgodnie z planem urządzenia lasu.
3. Zakazuje się:
- 1) jakichkolwiek zmian w obecnym ukształtowaniu terenu;
  - 2) dokonywania zmian stosunków wodnych;
  - 3) lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów.

§ 28. 1 Wyznacza się tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - lasy i tereny dolesień;
- 2) dopuszczalne:
  - a) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji),
  - c) lokalizacja dojść pieszych i dojazdów nie wydzielonych w planie wyłącznie po drogach leśnych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu (przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu);
- 2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturo-

wych, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zieleni urządzonej – park leśny.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się utrzymanie i wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej oraz fauny;
- 2) zakazuje się:
  - a) grodzenia terenów,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych, w tym o funkcji handlowej;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych,
  - b) organizację polan i miejsc wypoczynku,
  - c) nasadzenia drzew i krzewów,
  - d) realizację oczek wodnych,
  - e) realizację ścieżek pieszo – rowerowych, tras dydaktycznych, krajobrazowych,
  - f) realizację dróg przeciwpożarowych,
  - g) lokalizowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce;
- 2) dopuszczalne:
  - a) place gier i zabaw,
  - b) tereny wypoczynku,
  - c) zieleń ozdobna, ścieżki piesze, elementy małej architektury.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;
- 2) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnia biologicznie minimum 80% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczal-



nym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- b) niezbędnych dojazdów do obsługi działek przyległych do terenów zielonych.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem ZD.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - ogródki działkowe z zabudową rekreacyjną i gospodarczą;
- 2) dopuszczalne – małe obiekty usługowe, urządzenia sportowo – rekreacyjne, place zabaw.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie minimum 80% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) nie wydzielonych w planie dojazdów i parkingów związanych z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu wskaźnika 20 miejsc postojowych na 100 działek.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 7,0m;
- 2) powierzchnia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) geometria dachu:
  - a) płaski,
  - b) dwu lub wielospadowy.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny śródlądowych wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – ciek wodny i stawy.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przy szczegółowych rozwiązaniach projektowych należy uwzględnić przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się:
  - a) doprowadzenia wód deszczowych bez

wstępnego podczyszczenia,

- b) realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiorników.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

- a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami KD, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 1,5m oraz dla terenu oznaczonego symbolem KDW, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 0,75m;

2) dopuszcza się:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej,
- c) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

- a) KDZ – droga publiczna zbiorcza (obwodnica południowa) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0m,
- b) KDL – droga publiczna lokalna (ul. Jagodowa) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0m,
- c) KDL - droga publiczna lokalna (ul. Żytnia), szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m.,
- d) KDD – drogi publiczne dojazdowe szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m;

2) dopuszcza się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg, określonej istniejącą zabudową.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się:
  - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg, budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.0m,
  - b) lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem KDX.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg wraz z zagwarantowaniem dojazdu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg,
  - b) w liniach rozgraniczających, budowy obiektów komunikacji rowerowej,
  - c) w liniach rozgraniczających, dróg, zachowanie, uzupełnianie i realizację zieleni takiej, jak aleje i szpalery, elementów małej architektury i tablic reklamowych.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg min 4.0 – 6.0m;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - ciągi piesze;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,

- b) szpalery drzew, zakrzewienia, zieleń ozdobna,
- c) ścieżki rowerowe,
- d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) nakazuje się: zachowanie szerokości ciągu w liniach rozgraniczonych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się: stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami E1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykroczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami E2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną;
- 2) dopuszczalne - stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykroczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami W.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w wodę z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - obiekty zaplecza technicznego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź

szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

#### Rozdział 5

#### Przepisy końcowe

§ 40. Uchyla się uchwałę Nr XXI/214/96 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 października 1996r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego Nr 19, poz. 180), w części objętej niniejszą uchwałą.

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

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP miasta Zielona Góra.

Wiceprzewodniczący Rady  
*Marek Kamiński*

<sup>1</sup>Zmiany 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, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, 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 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420

<sup>2</sup>Zmiany 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 i Nr 127, poz. 880, oraz z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LI/651/09  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 25 sierpnia 2009r.**

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) rozstrzygam wniesione uwagi w sposób następujący:

1. Zgłaszający uwagi - Mieszkańcy ul. Pszennej – numery parzyste oraz ul. Żytniej Zielona Góra, Os. Jędrzychów I – Na Skarpie – pismo z 30 lipca 2008r.

Treść uwagi - Wniosek o pozostawienie w projekcie planu miejscowego połączenia przejściem pieszym (KDX) ulicy Pszennej z ulicą Żytnią bez zmian. Argumentacja dotyczy rosnącego po obu stronach przejścia żywopłotu oraz w pobliżu dużego dębu, które w czasie realizacji drogi publicznej na tym odcinku spowodują ich zniszczenie. Konary drzew oraz żywopłot powodują złą widoczność

Dotyczy ustaleń - § 31. 1. – wyznacza się tereny ciągów pieszo – jezdnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem KDX,

Rozstrzygnięcie - uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienia - w istniejących liniach rozgraniczających teren możliwe jest zaprojektowanie drogi. Żywopłot samowolnie nasadzony przez mieszkańców będzie wymagał wycinki, duże drzewo (dąb) nie jest przeszkodą w realizacji jezdni. Warunek widoczności jest spełniony.

2. Zgłaszający uwagi – Alina, Stanisław Misiuk

65-012 Zielona Góra, Jarzębinowa 28 – pismo z 2 sierpnia 2008r.

Treść uwagi - propozycja poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego na uliczkach osiedlowych poprzez:

1. Przedłużenie ul. Pszennej i połączenie z ul. Żytnią i ustanowienie na odcinku ul. Jarzębinowa – Żytnia

ruchu jednokierunkowego.

2. Przedłużenie ul. Żytniej i połączenie z ul. Jagodową z zachowaniem ruchu jednokierunkowego.

3. Wprowadzenie na ul. Jarzębinowej ruchu jednokierunkowego.

4. Zamontowane lustro nie spełnia swojego zadania.

Dotyczy ustaleń

- § 31. 1. – wyznacza się tereny ciągów pieszo – jezdnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem KDX (uwaga Nr 1)

§ 27. 1. – wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZLP – park leśny (uwaga Nr 2)

§ 29. 1. ust. 3 pkt 1 ppk c – tereny dróg publicznych – KDL – droga publiczna (uwaga 3 i 4).

Rozstrzygnięcie

- uwaga Nr 1 częściowo uwzględniona, uwaga Nr 2 nieuwzględniona, uwagi 3 i 4 wykraczają poza zakres ustaleń

Zmiana zapisu

- uwaga Nr 1 – na rysunku planu zamiana oznaczenia odcinka drogi KDX na KDD (droga publiczna dojazdowa)

Uzasadnienie

- zamiana ciągu pieszo – jezdnego (KDX) na drogę publiczną dojazdową (KDD) pozwoli na poprawę warunków ruchu drogowego w tym fragmencie miasta. W istniejących liniach rozgraniczających terenu możliwe jest zaprojektowanie drogi. Nie ma konieczności tworzenia nowego połączenia ulicy Żytniej z ulicą Jagodową, gdyż połączenie tych ulic już istnieje poprzez ulicę Jarzębinową. Dodatkowe nowe połączenie nie wpłynie w sposób istotny na poprawę ruchu kołowego na terenie osiedla. Uwagi związane z organizacją ruchu na drogach wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Zgłaszający uwagi – ITE Sp. z o.o.

62-002 Suchy Las, ul. Szkolna  
11 – pismo z 8 sierpnia  
2008r.

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LI/651/09  
Rady Miasta Zielona Góra  
z dnia 25 sierpnia 2009r.**

Treść uwagi - prośba o dopuszczenie lokalizowania nowych urządzeń nadawczych telefonii komórkowej na terenie usług oraz na terenach zabudowy wielorodzinnej.

Dotyczy ustaleń - § 12 ust. 9 pkt 3 – zakazuje się lokalizacji nowych stacji urządzeń nadawczych

Rozstrzygnięcie - uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie - lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych powoduje konflikty ze znaczną częścią mieszkańców tych terenów. Gdyby uwaga została uwzględniona i dokonano zmiany zapisu ze względu na konfliktogenny charakter takiej lokalizacji musiano by cofnąć procedurę planu, co najmniej do etapu wyłożenia planu, by dać możliwość wypowiedzenia się mieszkańcom na ten temat

#### 4. Zgłaszający uwagi – Edward Kowa

65-012 Zielona Góra,  
ul. Jęczmienna 18 – pismo  
z 11 sierpnia 2008r.

Treść uwagi - propozycja przedłużenia ciągu pieszego na część działki Nr 472 w części zachodniej jako przedłużenie istniejącego ciągu pieszego łączącego ul. Jagodową z ul. Krzywą

Dotyczy ustaleń - § 17. 1. – wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MN1

Rozstrzygnięcie - uwaga 2 nieuwzględniona

Uzasadnienia - teren działki Nr 472 stanowi własność osoby prywatnej.

**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 zapisanych  
w planie i zmianie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Jędrzychów I:  
Na Skarpie”, dla obszaru przylegającego od strony zachodniej  
do ul. Jędrzychowskiej, który zawiera w sobie zespół  
zabudowy mieszkaniowej wraz z otaczającym kompleksem  
leśnym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 – jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 - jednolity tekst z późn. zm.) Rada Miasta Zielona Góra rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Jędrzychów I: Na Skarpie” - wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych i pieszorowerowych, pociąga za sobą wydatki z budżetu miasta, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, według harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miasta Zielona Góra,
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego,
  - d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości,