



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 grudnia 2016 r.

Poz. 2477

UCHWAŁA NR XLI.495.2016 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Lubuskiego Parku Przemysłowo - Technologicznego w Zielonej Górze.¹⁾

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 2016r. poz. 446 z późn. zm.²⁾), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.³⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Lubuskiego Parku Przemysłowo - Technologicznego w Zielonej Górze, zwany dalej planem, dla obszaru ograniczonego:

- 1) od północy- drogą wojewódzką nr 282 oraz ciekim naturalnym – Kanał Zaborski Potok;
- 2) od wschodu- granicą administracyjną miasta;
- 3) od zachodu- kompleksem terenów leśnych;
- 4) od południa- terenem linii kolejowej.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXVI.273.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 21 grudnia 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Lubuskiego Parku Przemysłowo – Technologicznego w Zielonej Górze.*

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały nr XLVI/373/10 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lubuskiego Parku Przemysłowego.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. nr 1579.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. nr 904, 961, 1250, 1579.

⁴⁾ Uchwała zmieniona uchwałami XXX/239/09 z 22 czerwca 2009 r i nr LIII.417.2014 z dnia 18 czerwca 2014.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *dachu płaskim* – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
 - 2) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wiatrołapy, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2 m;
 - 3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
 - 4) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach;
 - 5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
 - 6) *usługach lub zabudowie usługowej* – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) handlu hurtowego,
 - c) gastronomii,
 - d) hotelarstwa,
 - e) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - f) informacji i komunikacji,
 - g) ubezpieczeń i finansów,
 - h) nauki, kształcenia,
 - i) kultury, sztuki, rozrywki,
 - j) poligrafii,
 - k) gospodarowania odpadami z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych,
 - l) rzemiosła, działalności artystycznej oraz usług drobnych z wyłączeniem napraw i obsługi samochodów i motocykli;
 - 7) *wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
 - 8) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
 - 9) *wysokości zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr określający pionowy wymiar:
 - a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.
- § 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagające ochrony - rowy.

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

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) tereny wymagające określenia zasad kształtowania krajobrazu.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdz. 1 - 8 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

3. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do obiektów użyteczności publicznej,
 - b) zagwarantowanie obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi i garaże,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mała architektura, altany, tarasy, oczka wodne,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
 - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - c) lokalizację parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez,

d) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji oraz parterowych budynków portierni o powierzchni zabudowy do 25m², przy zachowaniu odległości zabudowy od krawędzi jezdni, wymaganych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 6;
- 2) zakazuje się, dzielenia działek na terenach dróg publicznych, z wyjątkiem regulacji granic pomiędzy poszczególnymi terenami drogowymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

- 1) w przypadku odtwarzania i uzupełniania ubytków istniejącego drzewostanu zlokalizowanego na terenach 1-4Z/WR oraz 1-2Z/WS nakazuje się wykorzystanie tych samych gatunków drzew;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

- 1) hermetyzację procesów technologicznych i ograniczenie emisji zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 2) nie uwzględnia się terenów faktycznie zagospodarowanych pod funkcje, dla których określa się dopuszczalne poziomy hałasu.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście.

5. W zakresie ochrony wód:

- 1) nakazuje się:
 - a) zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, w przypadku realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów,
 - b) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach, na których realizowane są działalności mogące spowodować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi,
 - c) w zagospodarowaniu terenu zachowanie pasów (rezerwy terenu) o min. szerokości 3,0m od linii brzegu po obu stronach urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - rowów, pozwalających na ich prawidłową eksploatację, wolnych od wszelkiego zainwestowania, za wyjątkiem budowli wodnych,
 - d) zachowanie rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagające ochrony - bez przerywania ich przebiegu;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej mogącej negatywnie wpływać na wody gruntowe;

3) dopuszcza się:

- a) poszerzenie istniejących rowów,
- b) lokalizację na terenach 3P/U, 4P/U zbiorników retencyjnych czasowo przetrzymujących wody opadowe, zbierających wody opadowe z całego terenu objętego planem,
- c) przełożenie lub skanalizowanie rowów, które nie są położone w obrębie terenów 1-4 Z/WR - zgodnie przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) uwzględnienie warunków ochrony gatunków chronionych roślin i siedlisk cennych przyrodniczo, możliwych do występowania w obrębie lasów łęgowych na terenie 3P/U, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie ukształtowania zespołów zieleni położonych na terenach wydzielonych w planie;
- 3) wprowadzenie zieleni w ramach odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, określonego w rozdz. 11, w następujących formach:
 - a) zieleń towarzysząca obiektom,
 - b) szpalery, aleje i skwery od strony przestrzeni publicznych,
 - c) zachowania lasów łęgowych występujących na terenie 3P/U.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na rysunku planu wskazuje się tereny stanowisk archeologicznych: AZP 3(62-15/6), AZP 21(62-15/4), AZP 8(62-15/3), AZP 4(62-15/5), AZP (62-15/106) które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów zaplecza gospodarczego od strony przestrzeni publicznych.

3. Dla terenów dróg publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych, określonych przepisami odrębnymi.

2. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek:

- 1) określa się odpowiednio minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek pod zabudowę -1500m² i 25m;
- 2) parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje:

- a) dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi,
 - b) dla działek położonych skrajnie przy drogach z placem do zawracania;
- 3) nie określa się parametrów dotyczących kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 7.

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

§ 11. Ustala się dla istniejących sieci, nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu, pasy eksploatacyjne oraz strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) realizacji nasadzeń trwałych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni niskiej,
 - d) obiektów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogę wojewódzką położoną przy północnej granicy obszaru objętego planem,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy do nieruchomości o minimalnej szerokości 10m;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy na terenach dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowane obiekty nie będą kolidowały z ruchem drogowym i pieszym.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe, w przypadku usług hotelarskich,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,
 - d) minimum 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy dla inwestycji realizującej przeznaczenie podstawowe produkcyjne, magazynowe lub usług handlu hurtowego, jednak nie mniej niż 5 miejsc,
 - e) dla usług innych niż wymienione w lit. a-d minimum 5 miejsc postojowych na powierzchnię użytkową do 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - f) minimum 10 miejsc postojowych na powierzchnię użytkową powyżej 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 2) w ramach realizowanej inwestycji na terenie innym niż drogowy, zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych wg wskaźników

określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

- 3) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego planem, zgodnie z którymi:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, natomiast w przypadku braku takiej możliwości - na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących,
 - b) wydzielanie działek w celu realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;
- 2) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty;

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) podczyszczenie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania, przed ich wprowadzeniem do systemu sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora;
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do systemu miejskiej kanalizacji dopuszcza się ich odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) docelowe objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) odprowadzenie wód z parkingów wydzielonych, placów manewrowych po ich wstępnym podczyszczeniu oraz pozostałych wód opadowych:
 - kanalizacji deszczowej,
 - zbiorników przetrzymujących, pozwalających na regulację zrzutu wody do urządzeń melioracji szczegółowej - rowów, cieków naturalnych lub kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w drogach,
 - c) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych do gruntu,

- b) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora,
 - c) zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do urządzeń melioracji szczegółowej rowów, cieków naturalnych lub kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- 1) ustala się:
 - a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
 - c) wyposażenie terenów komunikacji publicznej w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
 - 2) dopuszcza się organizowanie wspólnych miejsc gromadzenia odpadów dla budynków położonych na odrębnych nieruchomościach.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne, w tym niekonwencjonalne, proekologiczne źródła energii cieplnej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.
9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) realizację:
 - a) komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wysokości 1 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 11.

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-3P/U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, bazy, magazyny,

- b) instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
- c) zabudowa usługowa z wyłączeniem handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
- d) zabudowa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;

2) uzupełniające:

- a) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
- b) składy.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- od północnej granicy planu biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej- w odległości 10m,
- od terenu dróg wyznaczonych na rysunku planu - w odległości 5m, z dopuszczeniem na terenie 3P/U zbliżenia się do linii rozgraniczającej z terenem 2KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
- od terenu lasu ZL i lasów sąsiadujących z granicami planu – w odległości 15m,

b) zlokalizowanie na każdym z poszczególnych terenów zbiornika retencyjnego lub połączenia z sąsiednim zbiornikiem, które będą zbierać wody opadowe z obszaru inwestycji przed odprowadzeniem do:

- cieków naturalnych na terenach 1-2Z/WS,
- urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - rowów na terenach 1-4Z/WR,
- pozostałych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - rowów,
- kanalizacji deszczowej w drogach,

c) w przypadku braku możliwości realizacji zbiorników, o których mowa w lit. b, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w drogach,

d) objęcie terenów w zasięgu stanowisk archeologicznych zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 8;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji otwartych placów składowych w pasie o szerokości 50m wzdłuż drogi wojewódzkiej przylegającej do północnej granicy planu oraz dróg publicznych oznaczonych symbolem 1-4KDD,
- b) lokalizacji otwartych placów składowych mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.

3. Na terenie **3P/U** dopuszcza się lokalizację biogazowni pozyskującej gaz z biomasy pochodzenia roślinnego, o mocy do 100 kW, dla której wprowadza się następujące ustalenia:

1) zakazuje się prowadzenia skupu biomasy pochodzenia rolniczego;

2) nakazuje się:

- a) wyposażenie instalacji biogazowni w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu,
- b) magazynowania i przygotowywania substratów (biomasy) – w szczelnych obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnym dnie,
- c) magazynowania przefermentowanej biomasy – w silosach i lagunach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
- d) składowania produktów uzyskanych z przetworzonej przefermentowanej biomasy w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wysokość zabudowy – do 10 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 40m;
- 4) w zakresie geometrii dachu - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste o nachyleniu połaci do 30°,
 - c) faliste,
 - d) strukturalne.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4P/U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, bazy, magazyny,
 - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - c) zabudowa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - d) zbiorniki retencyjne;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) składy.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) od północnej granicy planu - w odległości 15m,
 - b) od terenu drogi KDW - w odległości 5m,
 - c) od terenu lasów sąsiadujących z granicami planu – w odległości 15m;
- 2) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 20m;
- 4) w zakresie geometrii dachu - dachy:
 - a) o nachyleniu połaci do 30°,
 - b) faliste,
 - c) strukturalne.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – las, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:

- a) realizację zabudowy kubaturowej związanej z gospodarką leśną, dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
- b) realizację gruntowych i gruntowych ulepszonych ścieżek pieszych i rowerowych,
- c) przebudowę dróg leśnych i pożarowych.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zieleni i rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4Z/WR**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zieleni,
- b) urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy;

2) uzupełniające - budowle wodne.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do rowów, w obustronnych pasach o szerokości minimum 3m, umożliwiającym prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
 - a) przebudowę rowu,
 - b) realizację przejazdów, przepustów.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni z wodami płynącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2Z/WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zieleni,
- b) wody powierzchniowe śródlądowe – ciek naturalny „Kanał Zaborski Potok”;

2) uzupełniające - budowle wodne.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do cieku, w obustronnych pasach o szerokości minimum 6m, umożliwiającym prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
 - a) przebudowę cieku,
 - b) realizację przejazdów, przepustów.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4KDD**.

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

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek oraz obiektów komunikacji rowerowej,
 - b) obiektów i urządzeń związanych z funkcją drogową i obsługą ruchu, w tym przystanki, zatoki, parkingi,
 - c) lokalizowanie parterowych wolnostojących obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni zabudowy 35m², w formie zintegrowanej z wiatami przystankowymi.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla dróg 1KDD, 2KDD, 4KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 3KDD – 15 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2KDW**.

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

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi 1KDW – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 2KDW – 10m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z produkcją, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT/PU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zabudowa produkcyjno - usługowa.

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

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej granicy planu - w odległości 15m,
- b) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 20m;
- 4) w zakresie geometrii dachu - dachy:
 - a) o nachyleniu połaci do 30°,
 - b) faliste,
 - c) strukturalne.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2IT**.

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

- 1) nakazuje się zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i izolacyjnej.

§ 25. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna z produkcją, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE/PU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
- 2) zabudowa produkcyjno - usługowa.

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

- 1) budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego pod główny punkt zasilania energetycznego jako inwestycji celu publicznego, na zasadach wynikających z technologii obiektu;
 - 2) zasilanie po stronie wysokiego napięcia 110 kV napowietrznymi lub kablowymi liniami energetycznymi z istniejącej linii 110 kV;
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:
- 1) nakazuje się uwzględnić wskazane na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) od północnej granicy planu - w odległości 15m,
 - b) od terenu drogi KDD - w odległości 5m;
 - 2) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.
4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - 3) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 20m;
 - 4) w zakresie geometrii dachu - dachy:
 - a) o nachyleniu połaci do 30°,
 - b) faliste,
 - c) strukturalne.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 26. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały nr XLVI/373/10 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lubuskiego Parku Przemysłowego (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 1368).

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

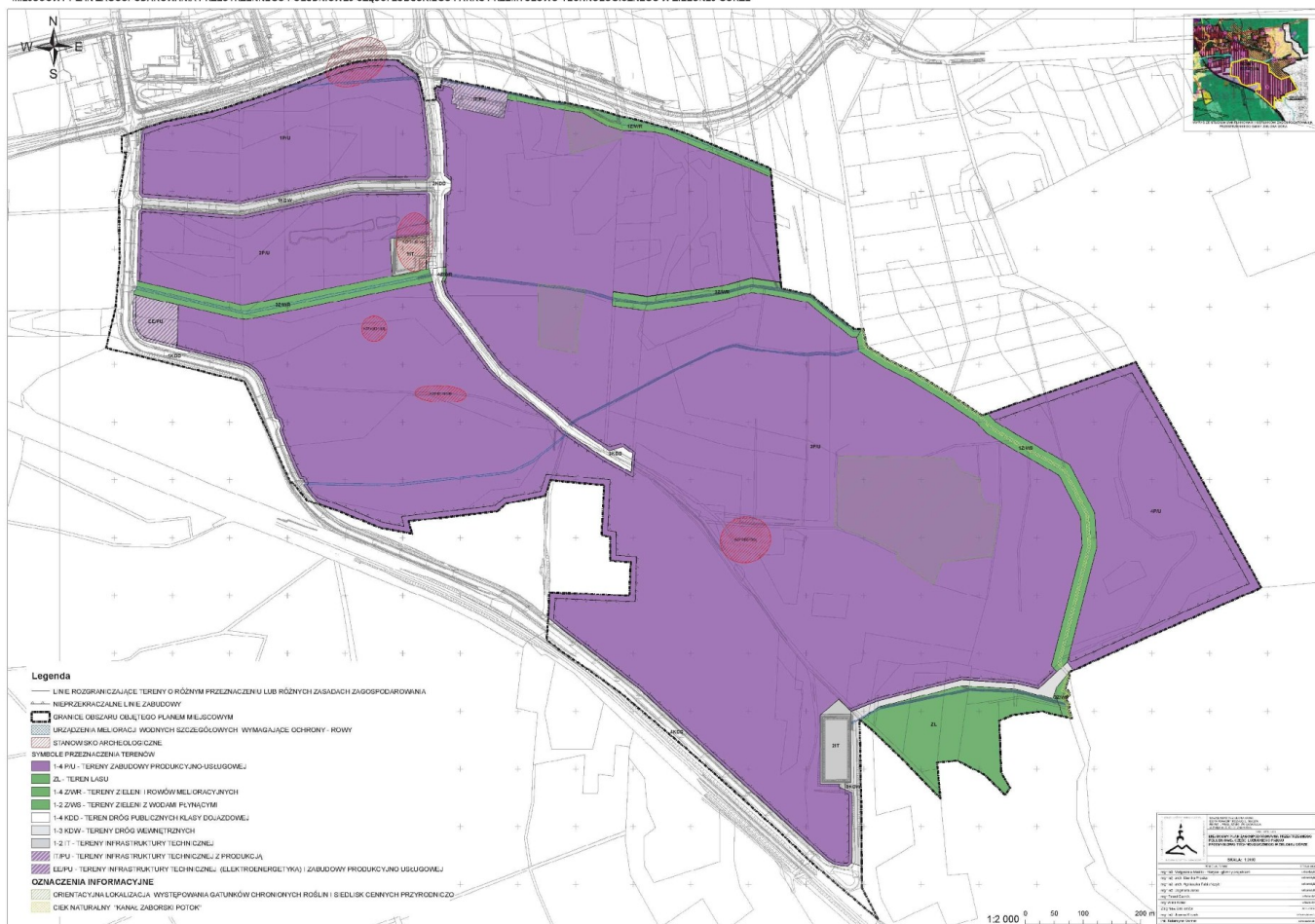
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Wiceprzewodniczący Rady

**Marcin
Bogusław Pabierowski**

załącznik nr 1 do uchwały nr XLI.495.2016
 Rady Miasta Zielona Góra
 z dnia 29 listopada 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POLUDNIOWEJ CZĘŚCI LUBUSKIEGO PARKU PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNEGO W ZIELONEJ GÓRZE



załącznik nr 2 do uchwały nr XLI.495.2016
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI
LUBUSKIEGO PARKU PRZEMYSŁOWO - TECHNOLOGICZNEGO W ZIELONEJ GÓRZE.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Rada Miasta Zielona Góra rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części lubuskiego parku przemysłowo - technologicznego w Zielonej Górze.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga złożona w dniu 9 sierpnia 2016 roku przez firmę Panattoni Europe Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie. Prezydent rozpatrzył uwagę następująco:

- 1) zmiana zapisu określającego wskaźnik dla obiektu produkcyjnego w przeliczeniu na stanowisko pracy na wskaźnik dla obiektu produkcyjnego i magazynowego w przeliczeniu na osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,

uwaga nieuwzględniona

W wyniku dogłębnej analizy, ustalono, że wprowadzenie przelicznika wymagań parkingowych na osoby zatrudnione może rodzić komplikacje interpretacyjne oraz utrudnienia w egzekwowaniu podawania takich informacji przy składaniu dokumentacji do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto zapis może sugerować, że wymóg dotyczy tylko tych zakładów pracy, które zatrudniają osoby w systemie pracy kilku - zmianowej. W związku z powyższym uwaga została rozpatrzona negatywnie.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga złożona w dniu 24 października 2016 roku przez pełnomocnika firmy Panattoni Europe Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie. Prezydent rozpatrzył uwagę następująco:

- 2) zmiana zakresu terenu 1Z/WR do granic ewidencyjnych działek 16/12, 236, 235, 232/1, 231 i 223 – uwaga nieuwzględniona.

W uwadze Spółka wnosi o przesunięcie linii rozgraniczającej teren zieleni i rowów melioracyjnych do granic ewidencyjnych rowu. W planie wyznaczono większy teren, odwzorowujący faktyczny przebieg i meandrowanie rowu, wykraczającego w wielu miejscach poza granice działki ewidencyjnej. Pozostawienie szerszego pasa terenu przeznaczonego na zieleń i rowy pozwala zabezpieczyć teren pod ewentualne zmiany linii przepływu wód oraz pod obsługę rowów melioracyjnych.

- 3) przesunięcie linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD po granicy ewidencyjnej działki 16/2 – uwaga nieuwzględniona.

W projekcie planu przewidziano szerokość drogi 3KDD na 15 m. Jest to szerokość gwarantująca właściwą obsługę komunikacyjną przyległych terenów. Oznacza to konieczność poszerzenia istniejącej gruntowej drogi stanowiącej własność gminy o tereny przyległe, w takiej wielkości, aby spełniała ona założoną szerokość 15 m.

- 4) przesunięcia nawrotki/ zakończenia drogi 3KDD w stronę północno - zachodnią – uwaga nieuwzględniona

Droga publiczna 3KDD obsługuje nieruchomości różnych właścicieli, a jej skrócenie (przesunięcie nawrotki) uniemożliwiłoby bezpośredni dostęp do drogi dla tych nieruchomości oraz inwestycji zaplanowanych na tych terenach.

- 5) włączenia do terenu 3P/U terenu 3Z/WR, wiążące się z umożliwieniem skanalizowania, przebudowy i zmiany przebiegu rowu odwadniającego – uwaga nieuwzględniona

Teren planu, w tym także teren oznaczony symbolem 3P/U, objęty jest systemem melioracyjnym odprowadzania wód deszczowych opartym na rowach melioracji szczegółowych. Zbyt duża ingerencja w ten system wprowadza duże ryzyko zaburzenia systemu odprowadzania wód deszczowych, możliwości lokalnych podtopień oraz pogarszając warunki inwestycyjne.

- 6) dopuszczenia możliwości zmiany przebiegu rowu – uwaga nieuwzględniona

Brak konieczności wprowadzania takiego zapisu, gdyż funkcjonuje on w projekcie planu poddany konsultacjom - zapisy § 7 ust. 5 pkt 3 lit. c umożliwiają przełożenie rowów, które nie są położone w obrębie terenów 1-4 Z/WR

Wiceprzewodniczący Rady

Marcin Bogusław Pabierowski

załącznik nr 3 do uchwały nr XLI.495.2016
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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
dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części lubuskiego
parku przemysłowo - technologicznego w Zielonej Górze**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się 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 , obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Pozostałe zadania własne gminy 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. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą, czyli dróg miejskich.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r.o finansach publicznych (Dz.U.z 2013 r.poz.885zpóźn.zm.), przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych o określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,
- b) 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.

Wiceprzewodniczący Rady

Marcin Bogusław Pabierowski