DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Elektronicznie podpisany przez:
2012.01.13 08:53:59
Anna Zacharia; LUW

Gorzów Wielkopolski, dnia 13 stycznia 2012 r.

Poz. 60

UCHWAŁA NR XXIV.179.2011
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kwiatowego w Zielonej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.[1)]), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.[2)]) oraz po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. – z późn. zm.[3)] uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kwiatowego w Zielonej Górze, obejmujący obszar ograniczony:

1) od północy – ul. Kąpielową;

2) od zachodu – ul. Botaniczną oraz granicą administracyjną miasta;

3) od południa – terenami leśnymi;

4) od wschodu – ul. Nowojędrzychowską.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) Nr 1 – rysunek miejscowego planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;

2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) 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.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 217, poz. 1281.

[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319 z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

[3)] Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta Zielona Góra nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr LXXIX/924/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kwiatowego w Zielonej Górze.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny bliźniaczy – należy przez to rozumieć budynek o dwóch lokalach mieszkalnych, którego segmenty są swoim lustrzanym odzwierciedleniem w zakresie parametrów, gabarytów i elementów wystroju architektonicznego według osi, którą może stanowić granica działki;

2) funkcjach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu zapewniające możliwość funkcjonowania obiektu zgodnie z podstawowym przeznaczeniem;

3) linii rozgraniczającej umownej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren drogi wewnętrznej w granicach innego terenu, którą można przesunąć na odległość nie więcej niż 5,0m lub zmienić jej przebieg, z zachowaniem minimalnej szerokości drogi określonej tymi liniami; dopuszcza się skrócenie lub przedłużenie przebiegu drogi określonej liniami umownymi, pod warunkiem skomunikowania wszystkich działek;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona elementów takich, jak np.: schody, podesty, pochylnie, a elementy, jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, elewację frontową zabudowy kubaturowej, przy czym nie dotyczy ona elementów takich, jak np.: schody, podesty, pochylnie, a elementy, jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

6) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym planem miejscowym oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zielona Góra;

7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;

8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do przeważającej powierzchni każdej nieruchomości lub/i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach, której stosunek do przeznaczenia uzupełniającego może być doprecyzowany w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;

11) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie, jak: hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu oraz zanieczyszczenia odpadami;

12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym usługi służące działalności m.in. z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m^2 ,

b) gastronomii,

c) zdrowia, ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) oświaty i nauki, w tym opieki nad dziećmi,

g) opieki społecznej,

h) kultury,

i) drobnych usług takich, jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze i inne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

13) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ;

14) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

15) 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.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie rozgraniczające umowne;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) symbole przeznaczenia terenów;

7) strefa lokalizacji wjazdów i parkingu;

8) strefa historycznego przebiegu kolejki szprotawskiej;

9) obszar trudnych warunków gruntowych;

10) obszar zieleni wysokiej;

11) pasy eksploatacyjne od sieci infrastruktury technicznej;

12) strefa zieleni od terenów wód powierzchniowych śródlądowych;

13) strefa ochronna od cmentarza w odległości do 50,0m;

14) strefa ochronna od cmentarza w odległości od 50,0m do 150,0m.

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

§ 4. Ustalenia planu definiowane dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

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

1) górnicze;

2) narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) objęte ochroną konserwatorską.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

1) MN1 – MN10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN/U1 – MN/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

3) U1 – U2 – tereny zabudowy usługowej;

4) US1 – US2 – tereny usług sportu i rekreacji;

5) ZC – teren cmentarza;

6) ZL1 – ZL2 – tereny lasów;

7) ZP1 – ZP2 – tereny zieleni urządzonej;

8) WS1 – WS2 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

9) IT – tereny infrastruktury technicznej;

10) KS – teren parkingu;

11) KDL oraz KDD1 – KDD2 – tereny dróg publicznych odpowiednio: lokalnych oraz dojazdowych;

12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

13) KPx – tereny ciągów pieszych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla terenu objętego planem:

1) nakazuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej, w przypadku, gdy przy granicy działki istnieje budynek lub została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę przy granicy działki nowy budynek należy sytuować jako dobudowę do już istniejącego przy granicy;

2) zakazuje się:

   a) lokalizacji wszelkich reklam wielkogabarytowych wolnostojących, których przynajmniej jeden z parametrów przekracza 2,0m,

   b) lokalizacji reklam w formie elementów świetlnych emitujących zmienne obrazy,

   c) zasłaniania nośnikami reklamowymi powyżej 30% powierzchni elewacji frontowych budynków, od strony przestrzeni publicznych,

   d) realizacji pełnych przęseł ogrodzeniowych z betonu od strony dróg publicznych,

   e) lokalizacji budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, zbiorników LPG, i innych niestanowiących przeznaczenie podstawowe, w pasie terenu o szerokości do 10,0m od linii rozgraniczających drogi publiczne,

   f) stosowania na dachach budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych blach trapezowych, falistych;

3) dopuszcza się:

   a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszczenie nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

   b) w granicach działek budowlanych realizację funkcji i obiektów towarzyszących, w tym:

      - parkingi i garaże,

      - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,

      - zieleń,

- miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy, altany,
- budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

c) realizację kondygnacji podziemnych,

d) dla działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych:

- włączenie do działek sąsiednich,
- przeznaczenie na tereny przestrzeni publicznych,
- przeznaczenie na zieleń urządzoną,

e) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy w obszarze planu, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń dla poszczególnych terenów,

f) nadbudowę oraz przebudowę w obrysie istniejącego budynku wykraczającą poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 8. W planie wskazuje się przebieg ścieżek pieszo – rowerowych, który tworzy system komunikacyjny do zachowania w projektach zagospodarowania terenu, z możliwością zmiany trasy, ale przy utrzymaniu ciągłości przebiegu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, poprzez zakaz:

1) lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji realizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, inwestycji celu publicznego, wylesień i zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

2) wprowadzania na terenach oraz w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i obszarów przestrzeni publicznych funkcji uciążliwych dla otoczenia, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów;

3) lokalizacji stacji paliw.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w odniesieniu do przeznaczeń terenów, wynikających z przepisów odrębnych;

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 – MN10, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zabudowy mieszkaniowo - usługowej MN/U, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) usług sportu i rekreacji US oraz zieleni urządzonej ZP, które kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;

3) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony ul. Nowojędrzychowskiej, zlokalizowanej poza granicami planu;

4) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;

5) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach, chyba że dopuszczalne poziomy hałasu dla tego rodzaju zagospodarowania nie są przekroczone.

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

1) nakazuje się:

a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych związanych z budową,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach komunikacyjnych utwardzonych, w tym placów i parkingów zorganizowanych.

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

1) zagospodarowanie obszarów o wyłączności lub dominacji ruchu pieszego i rowerowego;

2) ochronę cieków i zieleni przywodnej;

3) ochronę wyznaczonego w planie obszaru zieleni wysokiej, uzupełnianie drzewostanu;

4) przy remoncie istniejących, a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi, utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią, w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub trawnika.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. W obszarze objętym planem, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, ustala się obowiązek:

1) wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

3) niezwłocznego zawiadomienia o tym właściwego urzędu ochrony zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Prezydenta Miasta Zielona Góra.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) publicznych dróg i ciągów pieszych;

2) zieleni takie, jak: lasy, parki, skwery, zieleńce;

3) wód.

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

1) ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności;

2) dopuszcza się realizację małej architektury, elementów użytkowych i dekoracyjnych, a w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci.

3. Na terenach dróg publicznych należy zapewnić dostępność osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez:

1) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie alternatywnych rozwiązań umożliwiających korzystanie z obiektów;

2) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

1) podziały należy dokonywać w liniach rozgraniczających teren;

2) minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek oraz szerokości frontu działki realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;

4) przy podziale należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci;

5) dopuszcza się wydzielanie działek:

   a) z terenów o różnym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg publicznych,

   b) o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdz. 12, niezależnie od pkt 1-3, w terenach o tej samej kategorii przeznaczenia, w celu przyłączenia do nieruchomości przyległej, o ile nie powoduje to zmniejszenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi pozostałej części działki budowlanej,

   c) pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń,

   d) pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0m;

6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;

7) dla działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu nie obowiązuje.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się pasy eksploatacyjne dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta, w granicach których:

1) zakazuje się:

   a) lokalizacji obiektów kubaturowych,

   b) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

   c) lokalizacji elementów małej architektury i reklam wymagających fundamentowania,

   d) nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

   a) komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innej,

   b) miejsc parkingowych,

   c) zieleni niskiej.

2. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa, o którym mowa w ust. 1, po uzgodnieniu z operatorem danej sieci.

§ 14. W planie wskazuje się:

1) strefę lokalizacji wjazdów i parkingów, w granicach której:

a) ustala się:

- organizację wymaganych ustaleniami szczegółowymi dla terenu, miejsc postojowych,
- nasadzenia zieleni,
- lokalizację elementów małej architektury, elementów informacyjnych,

b) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów kubaturowych,
- lokalizacji tymczasowych obiektów niezwiązanych z organizacją ruchu,

c) dopuszcza się obiekty związane z organizacją i obsługą parkingu;

2) strefę historycznego przebiegu kolejki szprotawskiej, w granicach której:

a) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów kubaturowych,
- niwelacji skarp,

b) nakazuje się:

- ujednolicenie i nadanie odpowiedniej dla charakteru obszarów stylistyki, elementom oświetlenia, nawierzchniom oraz elementom małej architektury,
- podkreślenie przebiegu kolejki poprzez zaznaczenie innego rodzaju nawierzchni posadzki, wprowadzenie wyznaczników miejsca np. tablic informacyjnych, słupków, itp.;

3) obszary trudnych warunków gruntowych, w granicach których przed przystąpieniem do prac budowlanych, należy wykonać badania geotechniczne dla określenia technicznych możliwości posadowienia budynków;

4) obszar zieleni wysokiej, dla którego:

a) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu,

b) dopuszcza się:

- dosadzenia zieleni innej,
- wycinkę drzew, pod warunkiem, że polega ona na zabiegach pielęgnacyjnych lub stwarza zagrożenie,
- lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych oraz elementów małej architektury.

§ 15. Ustala się strefy ograniczonego użytkowania:

1) ochronną od cmentarza w odległości 50,0m, w granicach której zakazuje się:

a) budowy oraz użytkowania indywidualnych ujęć wody,

b) funkcji oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej o branży spożywczej oraz związanej z gastronomią, w tym z magazynowaniem lub przetwarzaniem żywności;

2) ochronną od cmentarza w odległości od 50,0m do 150,0m, w granicach której nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do miejskiej sieci wodociągowej;

3) zieleni od terenów wód powierzchniowych w odległości 6,0m, w granicach której zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) zasypywania linii brzegowej,

c) grodzenia w odległości 1,5m od linii rozgraniczającej teren WS.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez:

1) drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

2) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2;

3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

4) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KPx.

2. Obsługa osiedla następuje od drogi publicznej ul. Nowojędrzychowskej, zlokalizowanej poza granicami planu, natomiast terenu oznaczonego symbolem US2, od drogi publicznej ul. Botanicznej, zlokalizowanej poza granicami planu.

3. W zakresie systemu komunikacji:

1) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy w granicach dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowane obiekty nie będą kolidowały z ruchem drogowym i pieszym,

b) nowych pojedynczych wjazdów i zjazdów z ul. Nowojędrzychowskiej;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości za pośrednictwem dróg wewnętrznych, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 5 lit. d.

4. W zakresie systemu parkowania:

1) ustala się:

a) dla nieruchomości zabudowanych w dniu wejścia w życie planu - bilansowanie potrzeb parkingowych w ich granicach, z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszczenie dotyczy również działek, na których planowana jest nadbudowa istniejących obiektów; nie odnosi się natomiast do przypadków budowy nowych samodzielnych budynków na działkach już zabudowanych,

b) dla nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu - dla wszystkich nowych budynków realizowanych na działkach budowlanych jeszcze niezabudowanych lub działkach, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących - bilansowanie potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych, z nakazem stosowania dla poszczególnych przeznaczeń wskaźników parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

c) obowiązek zabezpieczenia w ramach budowanych parkingów min. 1 miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 10 miejsc, wyliczonych według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów usługowych oraz dla obiektów i urządzeń związanych z obsługą ludności;

2) dopuszcza się:

a) realizację parkingów w liniach rozgraniczających tereny dróg,

b) lokalizację miejsc postojowych na poziomie terenu i w systemie wielopoziomowym.

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

1) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

4) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy ochronne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu,

c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach innych terenów na wydzielonych działkach zgodnie z § 12 pkt 5 lit. c, dla których ustalone w danym terenie linie zabudowy nie obowiązują,

d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości równej i większej niż 50,0m zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakazuje się projektowania napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) obowiązek zagwarantowania pełnego zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej z zagwarantowaniem w pierwszym rzędzie docelowego zapotrzebowania na wodę dla celów bytowo – komunalnych;

2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci wodociągowej, realizację studni jedynie na indywidualne potrzeby inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem § 15 pkt 1 i 2.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się:

a) poprowadzenie sieci kanalizacyjnych na terenach działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli,

b) realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacyjnej,

c) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieku Pustelnik poprzez istniejące i rozbudowywane kanały deszczowe,

b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, tj. dróg publicznych, parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych, po spełnieniu przepisów odrębnych,

c) przy projektowaniu sposobu odwodnienia poszczególnych obszarów zmniejszenie ilości bezpośrednich odpływów, np. poprzez:

- wsiąkanie do gruntu części lub całości wód opadowych,

- zagospodarowanie ich do celów gospodarczych,

- wprowadzenie ich do odbiorników ze zwłoką czasową;

2) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w sposób niezorganizowany poprzez stosowanie np. przepuszczalnej nawierzchni, z zastrzeżeniem § 9 ust. 5.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

a) segregację wytwarzanych odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

2) zakazuje się:

a) składowania i utylizacji odpadów,

b) prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe;

3) dopuszcza się:

a) krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie ich usuwanie zgodnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) realizację wolnostojących pojemników na odpady,

c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w uzgodnieniu z operatorem sieci, na zasadach i warunkach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami prawa energetycznego;

2) utrzymanie i rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się indywidualne zaopatrzenie poszczególnych budynków w ciepło;

2) dopuszcza się:

a) budowę i rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej,

b) wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, z jednoczesnym dopuszczeniem jej utrzymania i rozbudowy;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na terenie własnym inwestora, pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

9. W zakresie budowy sieci teletechnicznych:

1) ustala się zapewnienie dostępu do istniejących, projektowanych i rozbudowywanych sieci;

2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów alarmowych, internetowych, telewizji kablowej, itp.;

3) zakazuje się na terenach mieszkaniowych, usługowo – mieszkaniowych i usługowych lokalizowania masztów kratowych.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Na terenach objętych planem, do czasu realizacji zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w zapisach planu, dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów położonych w granicach innego terenu z zachowaniem określonych dla terenu parametrów urbanistycznych;

2) wykorzystanie terenu jako zieleń urządzoną;

3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;

4) realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, a także lokalizację tymczasowych terenowych parkingów z zastrzeżeniem, że przedsięwzięcia spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Stawki procentowe

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

Rozdział 12.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 – MN3, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem, jak i w wolnostojącym budynku.

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

1) ustala się:

a) obowiązującą linię zabudowy przy ul. Liliowej i ul. Mieczykowej w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy od pozostałych dróg w odległości 6,0m,

c) w zakresie geometrii dachów:

- w budynkach mieszkalnych dla terenu MN1 – dachy dwu, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°,

- w budynkach mieszkalnych dla terenu MN2 – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°,

- w budynkach mieszkalnych dla terenu MN3 – dachy płaskie,

- w budynkach przeznaczonych pod działalność gospodarczą lub gospodarczych, w tym garaży – dachy indywidualne,

d) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów, itp.;

2) dopuszcza się:

a) dla terenów MN2 i MN3 stosowanie dachów łukowych,

b) wydzielanie działek dla włączenia ich do terenów WS;

3) zakazuje się:

a) budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,

b) lokalizacji garaży i wiat bezpośrednio w granicy linii rozgraniczającej tereny US i KDW oraz w odległości mniejszej niż 4,0m od tej linii.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: 5% – 45% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkaniowej oraz budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu,

b) gospodarczych, garaży wolnostojących – 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 600m^2 i 18,0m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami MN4 – MN6, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) uzupełniające, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem, jak i w wolnostojącym budynku.

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

1) ustala się:

a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę ul. Liliowej i ul. Mieczykowej,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy od pozostałych dróg publicznych w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę,

c) nieprzekraczalną linię zabudowy, niewyznaczoną graficznie na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej umownej,

d) w zakresie geometrii dachów:

- w budynkach mieszkalnych dla terenu MN4 – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, dla dachów mansardowych – nachylenie połaci dachowej do 80°, w układzie, gdzie główna kalenica dachu skierowana jest równolegle w pierwszej kolejności do obowiązującej, a następnie do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- w budynkach mieszkalnych dla terenu MN5 – dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°, dla dachów mansardowych – nachylenie połaci dachowej do 80°, w układzie, gdzie główna kalenica dachu skierowana jest równolegle w pierwszej kolejności do obowiązującej, a następnie do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- w budynkach mieszkalnych dla terenu MN6 – dachy płaskie,

- w budynkach przeznaczonych pod działalność gospodarczą lub gospodarczych, w tym garaży – dachy indywidualne,

e) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów, itp.;

2) dopuszcza się dla terenów MN5 i MN6 stosowanie dachów łukowych;

3) zakazuje się:

a) budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,

b) rozbudowy i nadbudowy jedynie pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego zmieniające wygląd zewnętrzny elewacji frontowej lub bocznych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: 10% – 50% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych oraz przeznaczonych pod działalność gospodarczą – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu,

b) gospodarczych, garaży wolnostojących – 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 400m^2 i 12,0m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem MN7, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) uzupełniające realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem, jak i w wolnostojącym budynku.

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

1) ustala się:

a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ul. Mieczykowej,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy od pozostałych dróg publicznych w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej,

c) nieprzekraczalną linię zabudowy, niewyznaczoną graficznie na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej umownej,

d) w zakresie geometrii dachów:

- w budynkach mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, dla dachów mansardowych – nachylenie połaci dachowej do 80°, dla zabudowy bliźniaczej w układzie, gdzie główna kalenica dachu skierowana jest równolegle w pierwszej kolejności do obowiązującej, a następnie do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- w budynkach przeznaczonych pod działalność gospodarczą, gospodarczych, w tym garaży – dachy indywidualne,

e) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się:

a) budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,

b) rozbudowy i nadbudowy tylko pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego zmieniające wygląd zewnętrzny elewacji frontowej lub bocznych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy 10% – 50% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych oraz przeznaczonych pod działalność gospodarczą – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu,

b) gospodarczych, garaży wolnostojących – 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 600m^2 i 18,0m,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 400 m^2 i 12,0m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem MN8, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem, jak i w wolnostojącym budynku.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, niewyznaczoną graficznie na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej umownej;

2) dopuszcza się w zakresie geometrii dachów rozwiązania indywidualne;

3) zakazuje się budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy 5% – 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działek objętych inwestycją, z uwzględnieniem istniejącej zieleni wysokiej;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych oraz przeznaczonych pod działalność gospodarczą – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu,

b) gospodarczych, garaży wolnostojących – 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000m^2 , bez określania szerokości frontu działki.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami MN9, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) uzupełniające, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – nieuciążliwa działalność gospodarcza realizowana w ramach wydzielonego lokalu w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

1) ustala się:

a) w zakresie geometrii dachów: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, dla dachów mansardowych – nachylenie połaci dachowej do 80°,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie miejsc parkingowych;

2) zakazuje się:

a) budowy na działce garaży wolnostojących,

b) rozbudowy i nadbudowy jedynie pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego szeregowego, zmieniające wygląd zewnętrzny elewacji frontowej lub bocznych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy 20% – 50% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 25. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem MN10, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe realizowane w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem przeznaczenia podstawowego.

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

1) ustala się:

a) w zakresie geometrii dachów:

- w budynkach mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20°do 45°,

- w budynkach gospodarczych, w tym garaży – dachy indywidualne,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów, itp.;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w tym remonty, przebudowy w istniejących gabarytach obiektu;

3) zakazuje się budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: 5% – 40% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze użytkowe, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu,

b) gospodarczych, garaży wolnostojących – 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 600m^2 i 18,0m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U1 i MN/U2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa usługowa: usługi nieuciążliwe.

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

1) ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) w zakresie geometrii dachów:

- w budynkach mieszkalnych lub mieszkaniowo-usługowych – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- w budynkach usługowych, przeznaczonych pod działalność gospodarczą lub gospodarczych, w tym garaży – dachy indywidualne,

c) realizację funkcji usługowej pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się:

a) budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,

b) realizacji funkcji usługowych, które mogą wywoływać zjawiska lub stany utrudniające życie lub będące dokuczliwe dla otoczenia takie, jak hałas, wibracje, zapylenie, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu oraz zanieczyszczenia odpadami,

c) na terenie MN/U1 usług transportowych, motoryzacyjnych, warsztatów naprawczych;

3) dopuszcza się lokale mieszkalne przy funkcji usługowej w dowolnym stosunku procentowym funkcji usługowej i mieszkaniowej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: 10% – 60% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyżej niż 12,0m do najwyższego punktu dachu;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej usług,

c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 700m^2 i 20,0m.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 – U2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: usługi nieuciążliwe, sport i rekreacja.

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

1) ustala się:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) w zakresie geometrii dachów: indywidualnie;

2) zakazuje się:

a) budowy na działce garaży wolnostojących,

b) usług transportowych, motoryzacyjnych,

c) lokalizacji handlu hurtowego,

d) lokalizacji usług oświaty i związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

e) na terenie U2 realizacji usług handlu związanego z branżą spożywczą, w tym przechowywanie i przetwarzaniem żywności;

3) dopuszcza się lokale mieszkalne przy funkcji usługowej, o ile powierzchnia lokali mieszkalnych nie przekroczy 30% funkcji podstawowej oraz z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 4.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: 10% - 60% powierzchni działek objętych inwestycją;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działek objętych inwestycją;

3) maksymalna wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej usług,

b) 1miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

c) 1 miejsce parkingowe lub garaż dla 1 lokalu mieszkalnego;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 700m^2 i 20,0m.

§ 28. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem US1, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji, boiska, urzadzenia sportowe, korty, itp.

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

1) ustala się:

a) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości od strony dróg publicznych w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej,

b) nakaz utrzymania wyznaczonego w planie obszaru zieleni wysokiej,

c) w zakresie formy obiektów i geometrii dachów – rozwiązania indywidualne, dostosowane do charakteru funkcji,

d) nakaz zapewnienia ogólnodostępnego przejścia przez teren;

2) dopuszcza się:

a) realizację budynku socjalnego i administracji dla obsługi przeznaczenia podstawowego,

b) grodzenie terenu w granicach wydzielonych zorganizowanych placów z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności,

c) lokalizację obiektów okazjonalnych przy organizacji imprez sportowych, jako tymczasowych nietrwale związanych z gruntem,

d) lokalizację budynków pomocniczych niepodpiwniczonych, o wysokości budynku do 4,0m i powierzchni zabudowy do 30,0m², pełniących wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne dla funkcji rekreacyjno-sportowych,

e) organizację imprez masowych;

3) zakazuje się stałej, całorocznej realizacji zagospodarowania tymczasowego i zabudowy tymczasowej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni terenu US1;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni terenu US1;

3) wysokość zabudowy – indywidualnie;

4) minimalna ilość miejsc postojowych - 10 miejsc na boisko;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 29. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem US2, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, miejsca wypoczynku biernego, boiska sportowe;

2) uzupełniające, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego – gastronomia.

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

1) ustala się:

a) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości od strony dróg publicznych w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej,

b) w zakresie formy obiektów i geometrii dachów – rozwiązania indywidualne, dostosowane do charakteru funkcji,

c) nakaz uszczelniania nawierzchni komunikacyjnych, w tym placów utwardzonych, dróg i parkingów,

d) nakaz zapewnienia ogólnodostępnego przejścia przez teren;

2) dopuszcza się:

a) realizację budynku socjalnego i administracji dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,

b) lokale handlowe realizowane wyłącznie w budynku gastronomii,

c) grodzenie terenu w granicach wydzielonych zorganizowanych placów z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności,

d) lokalizację obiektów okazjonalnych przy organizacji imprez sezonowych lub sportowych, jako tymczasowych nietrwale związanych z gruntem, związanych z funkcjami wypoczynku i rekreacji, pod warunkiem nadania im jednolitej formy zewnętrznej oraz zbliżonego wyglądu estetycznego,

e) lokalizację obiektów służących ekspozycji zwierząt, nieprzekraczających 200m^2 zajętej powierzchni terenu US2,

f) place zabaw i gier,

g) lokalizację budynków pomocniczych niepodpiwniczonych, o wysokości budynku do 4,0m i powierzchni zabudowy do 30,0m^2,

h) organizację imprez masowych;

3) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni terenu US2;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni terenu US2;

3) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych;

4) minimalna ilość miejsc postojowych - 50 miejsc postojowych dla terenu US2;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 30. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz i zabudowania związane z funkcjonowaniem cmentarza.

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

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącego cmentarza w granicach wyznaczonego terenu,

b) kompleksowe zagospodarowanie w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury itp.,

c) trwałe ogrodzenie nieruchomości,

d) w zakresie geometrii dachu – rozwiązania indywidualne dostosowane do charakteru miejsca;

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy związanej z obsługą cmentarza: kaplice, administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze;

3) zakazuje się:

a) realizacji pawilonów, kiosków,

b) materiałów elewacyjnych z blachy lakierowanej, siding, paneli,

c) pokryć dachowych blach trapezowych, falistych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie określa się;

2) wysokość budynków – indywidualnie;

3) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – nie określa się.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1 i ZL2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

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

1) nakazuje się:

a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego i cieków wodnych;

2) zakazuje się:

a) dzielenia działek,

b) realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,

c) grodzenia terenu, z wyłączeniem prac związanych z gospodarką leśną;

3) dopuszcza się:

a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, tras dydaktycznych i krajobrazowych, miejsc widokowych,

b) realizację dróg pożarowych,

c) rozbudowę systemu melioracyjnego,

d) na terenach ZL1 realizację dróg wewnętrznych na granicy z terenami MN w celu stworzenia strefy buforowej.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1 – ZP2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona: parki, skwery, zieleńce.

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

1) ustala się:

a) utrzymanie i uzupełnianie zieleni, w tym zieleni wysokiej,

b) zachowanie i ochronę zieleni przywodnej,

c) realizację ogólnodostępnych wydzielonych placów gier i zabaw, których rozwiązania należy dostosować mając na uwadze specyfikę miejsca oraz przeznaczenie terenów sąsiednich,

d) nakaz kompleksowego zagospodarowania w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury itp.;

2) dopuszcza się:

a) urządzenia rekreacyjne i sportowe,

b) ścieżki piesze i rowerowe, trasy dydaktyczne i krajobrazowe, miejsca widokowe,

c) grodzenie w granicach terenów wydzielonych zorganizowanych placów z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności,

d) utrzymanie występujących wód powierzchniowych,

e) wygrodzenie i grodzenie terenu ZP2 i przyłączenie do nieruchomości sąsiednich bez zmiany funkcji terenu;

3) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami WS1 – WS2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, w tym: zbiorniki wodne, wody stojące i płynące, cieki wodne, rowy melioracyjne.

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

1) nakazuje się:

a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,

b) zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych;

2) zakazuje się:

a) grodzenia terenu,

b) lokalizacji zabudowy kubaturowej,

c) dzielenia działek,

d) zmian terenów, zasypywania brzegów w sposób powodujący utratę jego naturalnego charakteru,

e) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i budowli ochronnych;

3) dopuszcza się:

a) regulację przebiegu cieku wodnego,

b) przejazdy,

c) lokalizację kładek i urządzeń wodnych,

d) dla terenu WS2:

- realizację wysepek wraz z altanami i obiektami letnich kawiarni,

- lokalizację urządzeń sportu i rekreacji.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem IT, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) stacje transformatorowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie obsługi elektroenergetycznej;

2) przepompownie, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie obsługi wodociągowej i kanalizacyjnej;

3) stacje redukcyjne gazu;

4) inne urządzenia i budowle służące infrastrukturze technicznej.

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

1) nakazuje się:

a) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej.

§ 35. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem KS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – parkingi, parking wielopoziomowy.

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

1) nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji funkcji transportowych, warsztatów naprawczych,

b) innych funkcji usługowych, w tym handlu;

3) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego niepodpiwniczonego, o wysokości do 4,0m i powierzchni zabudowy do 20,0m² w stosunku do terenu KS, pełniącego wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne dla obsługi parkingu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni terenu KS;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% terenu KS;

3) wysokość zabudowy obiektu przeznaczenia podstawowego – do 2 kondygnacji nadziemnych.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD1 – KDD2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku panu symbolem KDL;

2) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku panu symbolami KDD1 i KDD2.

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

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowaną w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

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.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

1) 12,0m dla drogi KDD1;

2) 10,0m dla drogi KDD2;

3) zgodnie z rysunkiem planu dla drogi KDL.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

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

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowaną w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem KPx, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przebiegi tras rowerowych, ścieżek dydaktycznych i krajobrazowych.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających wynoszącą 4,0m lub zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 39. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego Jędrzychów III w Zielonej Górze, uchwalonego uchwałą Nr XIV/170/99 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 sierpnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 33, poz. 346).

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

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

Przewodniczący Rady
Adam Urbaniak

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV.179.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 2011 r.

\\10.1.0.24\filerepository\07ed4667-548e-4a70-965e-2429f21ebc21.doc

Rysunek miejscowego planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV.179.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 2011 r.

\\10.1.0.24\filerepository\36869bd5-d6e9-4061-9c2e-0450d16103f7.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIV.179.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 2011 r.

\\10.1.0.24\filerepository\7f7e2b2e-5f97-4aa8-abd0-e04cec996ccf.doc

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