



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 września 2015 r.

Poz. 1540

UCHWAŁA NR XX.174.2015 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 25 sierpnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. – z późn. zm.³⁾ **uchwała się, co następuje :**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze, zwany dalej planem, dla obszaru ograniczonego:

- 1) od północy - terenem osiedla Chynów i lasem;
- 2) od wschodu - dawną granicą administracyjną miasta;
- 3) od południa - ul. Trasa Północna i ul. Sulechowską;
- 4) od zachodu - ul. Poznańską.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki 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 LXIV.557.2014 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 marca 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze.*

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645 i 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i 1072.
²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r. poz. 443.
³⁾ Uchwała zmieniona uchwałą nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014 r. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r.

- 1) *dachu płaskim* – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat;
- 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 minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogaczać 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, handlu hurtowego,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) informacji i komunikacji,
 - f) ubezpieczeń, finansów,
 - g) nauki, kształcenia,
 - h) kultury, sztuki, rozrywki,
 - i) hotelarstwa,
 - j) transportu, motoryzacji,
 - k) budownictwa,
 - l) poligrafii,
 - m) pozostałych usług, wymienionych w Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 7) *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;
- 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) strefy techniczne.

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

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zapisane w rozdziałach od 2 do 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 ład przestrzennego

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

- 1) nakazuje się dostosowanie budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) szpitali,
 - b) obiektów i urządzeń 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,
 - składy, magazyny,
 - zieleń,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mała architektura, tarasy, place zabaw i rekreacji, 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 określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy przy zachowaniu odległości zabudowy od krawędzi jezdni wymaganych przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków bezpośrednio na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od niej, z zastrzeżeniem pkt 1,

b) 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, o której mowa w pkt 1.

3. W zakresie sytuowania ogrodzeń zakazuje się lokalizacji od strony ul. Trasa Północna i od ul. Poznańskiej ogrodzeń:

- 1) betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek;
- 2) z blachy.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz.5;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 3, dzielenia działek na terenach:
 - a) dróg publicznych, z wyjątkiem regulacji granic pomiędzy poszczególnymi terenami drogowymi,
 - b) lasów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek z terenów o dowolnym przeznaczeniu w celu realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących oraz inwestycji celu publicznego.

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) nakazuje się:
 - a) w lokalach mieszkalnych, dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zastosowanie rozwiązań technicznych podnoszących ich izolacyjność akustyczną, zapewniającą zachowanie dopuszczalnego poziom hałasu,
 - b) lokalizację ekranów akustycznych, w ramach danej inwestycji, w przypadku realizacji działalności przekraczającej dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej osiedla Chynów;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem, z zastrzeżeniem pkt 1 lit.a.

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

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) dopuszcza się gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, związaną z istniejącą lub planowaną działalnością.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się:
 - a) wstępne podczyszczenie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, lub zbiornika retencyjnego,

- b) zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, w przypadku realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów,
 - c) 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;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej mogącej negatywnie wpływać na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się przy modernizacji 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 pasa trawnika.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) dróg publicznych klasy: ekspresowej, głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDS, KDG, KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się odpowiednio:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdz. 2 i 10.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą 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 publicznych;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych.

2. W zakresie parametrów nowowydzielanych działek:

- 1) określa się odpowiednio minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek pod zabudowę - 300m² i 15m;
- 2) dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje.

3. Nie określa się parametrów dotyczących kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym również niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się następujące strefy techniczne:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - strefa ochronna o szerokości po 5m z każdej strony licząc od osi linii;
- 2) dla sieci wodociągowych o średnicy do 300mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 3m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 3) dla sieci wodociągowych o średnicy powyżej 300mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 5,5m z każdej strony, licząc od osi przewodu;
- 4) dla sieci kanalizacyjnych – pas eksploatacyjny o szerokości po 4m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 5) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie - strefa kontrolowana o szerokości po 1m z każdej strony, licząc od osi przewodu.

2. Dla istniejących i projektowanych sieci niewymienionych w ust. 1, należy zapewnić strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach stref technicznych:

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) wymagających fundamentowania elementów małej architektury i tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) nasadzeń trwałych;
 - 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni niskiej.
4. W przypadku likwidacji sieci wyznaczone na rysunku planu strefy techniczne przestają obowiązywać.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogi publiczne klasy: głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL i KDD,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
 - c) drogę przylegającą do wschodniej granicy terenu U2, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) zakazuje się włączania do drogi ekspresowej S3 systemu komunikacji drogowej obsługującego tereny objęte planem;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy do nieruchomości.

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 5 miejsc postojowych dla obiektu produkcyjnego i obiektu handlu hurtowego,
 - e) minimum 5 miejsc postojowych na powierzchnię użytkową do 1000m² usług innych niż wymienione w lit. a-d,

- f) minimum 10 miejsc postojowych na powierzchnię użytkową powyżej 1000m² usług innych niż wymienione w lit. a-d;
- 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 według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

§ 12. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub 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 realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody lub zbiorniki wody.

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

- 1) nakazuje 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.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) docelowe objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) odprowadzenie ścieków z parkingów wydzielonych, placów manewrowych do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - c) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie ścieków poprzez kanały deszczowe do zbiornika retencyjnego,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych do gruntu,
 - c) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora,
 - d) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

- 1) z miejskiej sieci ciepłowniczej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - b) zasilanie z indywidualnych, proekologicznych źródeł energii,
 - c) budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) komunikacji, miejsc postojowych naziemnych;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni, małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

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

Rozdział 10.

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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, z wyłączeniem stacji paliw, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. b);
- 2) uzupełniające - obiekty produkcyjne.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) od terenu lasu ZL - w odległości 20m,
 - b) od terenu drogi KDGP, terenu zieleni ZP1 oraz od granicy planu – w odległości 10m,
 - c) od terenu drogi KDZ - w odległości 8m,

d) na granicy z terenami dróg KDD i KDW oraz terenem zieleni ZP2;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji składów na otwartej przestrzeni,
- b) lokalizacji wolno stojących magazynów oraz wolno stojących garaży w odległości mniejszej niż 20m od terenów dróg KDGP i KDZ,
- c) stosowania pneumatycznych przekryć budynków,
- d) na terenie sąsiadującym ze zbiornikiem retencyjnym podejmowania działań, które mogłyby naruszać konstrukcję skarpy tego zbiornika;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie w budynku usługowym lokali mieszkalnych zajmujących maksymalnie 10% powierzchni tego budynku, służących jego właścicielom lub dysponentom,
- b) realizację stacji paliw na terenie zlokalizowanym pomiędzy terenami o symbolach P/U1, ZP2, KDGP i KDD.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wysokość zabudowy - do 8 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 28m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste o nachyleniu połaci do 30°,
 - c) faliste,
 - d) o nietypowych kształtach.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U2, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, z wyłączeniem handlu hurtowego, stacji paliw,
- b) tereny sportu i rekreacji;

2) uzupełniające - obiekty produkcyjne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) od terenów dróg KDGP, KDG, KDL i drogi przylegającej do wschodniej granicy terenu - w odległości 10m,
- b) od linii rozgraniczającej teren z pozostałych stron - w odległości 5m;

2) zakazuje się:

- a) realizacji obiektów produkcyjnych jako przeznaczenia uzupełniającego w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego w postaci terenów sportu i rekreacji,
- b) lokalizacji składów na otwartej przestrzeni,
- c) lokalizacji wolno stojących magazynów oraz wolno stojących garaży w odległości mniejszej niż 20m od terenów dróg KDGP, KDG i KDL,
- d) stosowania pneumatycznych przekryć budynków, z wyłączeniem obiektów sportowych;

3) dopuszcza się:

- a) realizację funkcji uzupełniającej wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) lokalizowanie w budynku usługowym lokali mieszkalnych zajmujących maksymalnie 10% powierzchni tego budynku, służących jego właścicielom lub dysponentom.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej oraz sportu i rekreacji – od 2 do 10 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 35m,
 - b) pozostałej – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) faliste,
 - d) o nietypowych kształtach.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U1**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, bazy;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa produkcyjno-usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) od granicy planu biegnącej wzdłuż węzła komunikacyjnego łączącego ul. Trasa Północna z drogą ekspresową S3 - w odległości 40m,
 - b) od terenu drogi KDZ - w odległości 8m,
 - c) na granicy z terenami dróg KDL, KDD i KDW, terenami zieleni ZP2 i terenem infrastruktury technicznej IT;
- 2) dopuszcza się bilansowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z przyległymi terenami zieleni ZP2, jeżeli znajdują się one w granicach tej samej nieruchomości.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wysokość zabudowy – do 8 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 28m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste o nachyleniu połaci do 30°,
 - c) faliste,
 - d) o nietypowych kształtach.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, bazy,
 - 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;
- 2) uzupełniające:
- a) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) składy i magazyny.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) od terenu lasu ZL - w odległości 20m,
 - b) od terenu zieleni ZP1 - w odległości 10m,
 - c) na granicy z terenami dróg KDL i KDD;
- 2) zakazuje się podejmowania działań, które mogłyby naruszać konstrukcję skarpy zbiornika retencyjnego, położonego poza granicami planu, w sąsiedztwie terenu zieleni ZP1 i terenu lasu ZL.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
 - 3) wysokość zabudowy – do 8 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 28m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste o nachyleniu połaci do 30°,
 - c) faliste,
 - d) o nietypowych kształtach.
- § 19. 1. Wyznaczają się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, baz, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, dla których ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, bazy;
 - 2) uzupełniające - zabudowa usługowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) od terenu drogi KDS oraz od granicy planu biegnącej wzdłuż węzła komunikacyjnego łączącego ul. Trasa Północna z drogą ekspresową S3 - w odległości 40m,
 - b) od części terenu zieleni ZP1 graniczącej z drogą ekspresową S3 – 30m,
 - c) od części terenu zieleni ZP1 graniczącej z lasem - w odległości 20m,
 - d) od terenu drogi KDZ - w odległości 8m,
 - e) na granicy z terenami dróg KDL, KDD i KDW i terenami infrastruktury technicznej IT;
- 2) dopuszcza się bilansowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z przyległymi terenami zieleni ZP2, jeżeli znajdują się one w granicach tej samej nieruchomości.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;

- 3) wysokość zabudowy – do 8 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 28m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste o nachyleniu połaci do 30°,
 - c) faliste,
 - d) o nietypowych kształtach.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

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

- 1) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji innych funkcji i obiektów towarzyszących niż dopuszczone w pkt 3;
- 3) 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) lokalizację przyłączy i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) przebudowę dróg leśnych i pożarowych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zieleń urządzona, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1**.

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

- 1) lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) lokalizacji miejsc na odpady komunalne;
- 4) utwardzania terenu, z wyjątkiem niezbędnego do realizacji funkcji i obiektów towarzyszących;
- 5) podejmowania działań, które mogłyby naruszać konstrukcję skarpy istniejącego zbiornika retencyjnego, z wyjątkiem prac polegających na jego przebudowie.

3. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zieleń urządzona, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP2**.

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

- 1) lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji miejsc na odpady komunalne;
- 3) realizacji powierzchni jezdnych oraz postojowych, z wyjątkiem rowerowych;
- 4) utwardzania terenu, z wyjątkiem niezbędnego do realizacji funkcji i obiektów towarzyszących.

3. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

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

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

- 1) nakazuje się zagwarantowanie dojazdu do obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem podstawowym.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) drogi publiczne klasy ekspresowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 2) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 3) droga publiczna klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 4) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną,
 - b) miejsc postojowych na terenach dróg KDGP, KDG i KDZ;
- 2) dopuszcza się realizację wiat i kiosków przy przystankach autobusowych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi KDS – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg KDGP i KDG – 35m;
- 3) dla drogi KDZ – 25m;
- 4) dla dróg KDL – 20m;
- 5) dla dróg KDD – 15m.

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację miejsc postojowych,
 - b) grodzenie terenów.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 15m.

Rozdział 11. **Przepisy końcowe**

§ 26. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) nr XLVIII/579/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2002r. Nr 65, poz. 823);
- 2) nr LI/464/05 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 września 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2006r. Nr 4, poz. 70);
- 3) nr X/111/07 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 10 lipca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Rekreacyjno-Sportowego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 89, poz. 1235);
- 4) nr XLIII/570/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 31 marca 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Rekreacyjno-Sportowego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 70, poz. 967);

- 5) nr IV/22/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2011r. Nr 18, poz. 393);
- 6) nr XLI.344.2012 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 18 grudnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze w rejonie ul. Słubickiej (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 2947).

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

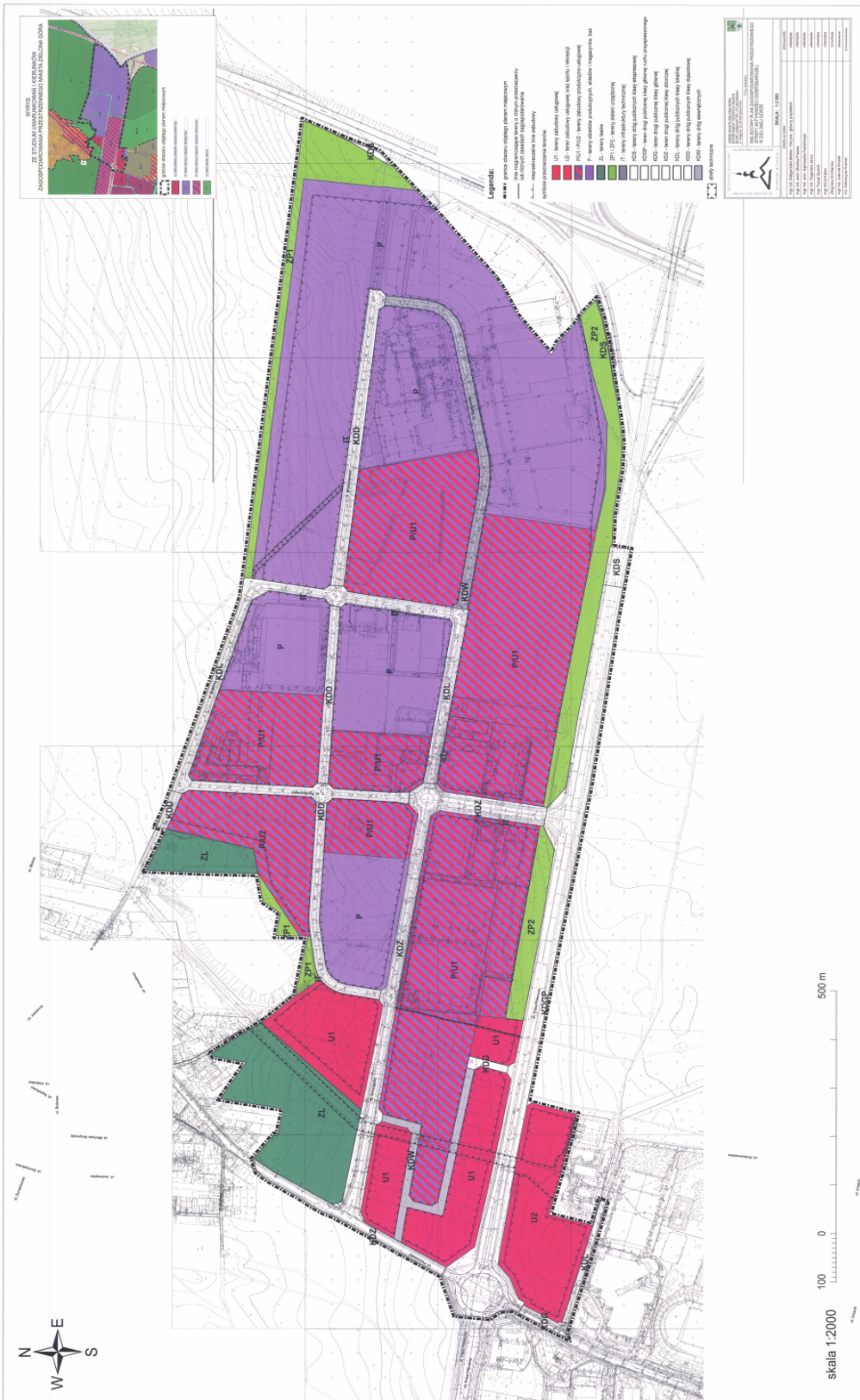
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Wiceprzewodniczący Rady

**Marcin
Bogusław Pabierowski**

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W ZIELONEJ GÓRZE

z dnia 14.06.2016 r.
nr 100/16/2016
z dnia 14.06.2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX.174.2015
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 sierpnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Aktywności Gospodarczej w Zielonej Górze*, dla obszaru ograniczonego: od północy - terenem osiedla Chynów i lasem, od wschodu - dawną granicą administracyjną miasta, od południa - ul. Trasa Północna i ul. Sulechowską, od zachodu - ul. Poznańską, Rada Miasta Zielona Góra odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Wiceprzewodniczący Rady

**Marcin
Bogusław Pabierowski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX.174.2015
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 sierpnia 2015 r.

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

dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Strefy Aktywności Gospodarczej 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 1990 r. *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 z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *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. 885 – tekst jednolity z późn. zm.), przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych 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**