



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 1 grudnia 2015 r.

Poz. 2164

UCHWAŁA NR XXV.237.2015 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 24 listopada 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 14

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 2015r., poz. 1515 tekst jednolity), 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.¹⁾) 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.²⁾ uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze- Śródmieście 14, zwany dalej planem, dla obszaru położonego w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, 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 Pełniącą Funkcję Rady Miasta Zielona Góra nr XI.54.2015 z dnia 12 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 14.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) garażu nadziemnym – należy przez to rozumieć jedno - lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej, przy czym:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777.

²⁾ Wymieniana uchwała zmieniona uchwałą Rady Miasta Zielona Góra nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r.

a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, tarasy, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

b) elementy takie jak: zadaszania, fragmenty dachu, balkony, ryzality, gzymsy, wiatrolapy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;

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

5) 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;

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

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

9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający pionowy wymiar 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.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym, znajdujące się w historycznym zespole urbanistycznym miasta Zielona Góra oraz obszarze obserwacji archeologicznej;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol przeznaczenia terenu.

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

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

a) tereny górnicze,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych;

2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 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, chyba że pozostałe ustalenia planu stanowią inaczej.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) magazynów, składów i baz,
- b) garaży nadziemnych oraz wiat,
- c) kontenerów, straganów, z zastrzeżeniem pkt 2 lit d,
- d) budynków gospodarczych,
- e) obiektów przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną,
- f) masztów kratowych,
- g) obiektów i urządzeń o wysokości równej i wyższej niż 50 m;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- parkingi, garaże wbudowane,
- zieleni,
- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, zadaszenia, ogrodzenia, mała architektura, pomniki, altany, tarasy, place zabaw i rekreacji,
- 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 ogródków gastronomicznych,

d) lokalizację parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez,

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

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od niej.

3. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zakazuje się lokalizacji:

1) ogrodzeń:

- a) z blachy,
- b) z betonu- z wyłączeniem słupów i podmurówek;

2) tablic i urządzeń reklamowych:

- a) świetlnych - emitujących zmienne obrazy, z wyłączeniem szyldów,
- b) o wymiarach przekraczających 3m każdy.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 5 planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek z terenów o dowolnym przeznaczeniu w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w tym także po obrysach budynków.

§ 7. Obszar objęty planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów budowlanych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny kwalifikuje się jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej negatywnie wpływającej na wody gruntowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w:

1) otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75;

2) obszarze obserwacji archeologicznej.

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

1) nakazuje się maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten, na elewacjach widocznych od strony ul. Kazimierza Wielkiego;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń technicznych na dachach oraz na elewacjach budynków od stron innych niż wskazano w pkt 2,

b) iluminacje stałe oraz okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;

2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg, w tym publicznych ciągów pieszo-jezdných;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych.

2. Nie określa się:

1) parametru minimalnej i maksymalnej szerokości frontów działek;

2) parametru powierzchni wydzielanych działek;

3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 6

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

§ 11. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zapewnić strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach pasów oraz stref, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) lokalizacji elementów reklamowych i małej architektury, wymagających fundamentowania,
- c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

- a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
- b) miejsc postojowych,
- c) zieleni niskiej.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza granicami planu, tj. ul. Kazimierza Wielkiego.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się lokalizację minimum 6 miejsc postojowych na terenie, w tym min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów, zgodnie z którymi:

1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się realizację nowych sieci i obiektów infrastruktury w terenie oraz przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu i parametrów istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

1) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych nakazuje się odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie wód z terenów utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej,
- b) odprowadzenie wód z połaci dachowych do gruntu,
- c) wykorzystanie wód do własnych celów gospodarczych,
- d) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów nakazuje się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnego zaopatrzenia w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej.

9. W zakresie budowy sieci teletechnicznych i innych nakazuje się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) utwardzenie terenu pod komunikację pieszą i miejsca postojowe;
- 3) realizację zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 9

Stawki procentowe

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

Rozdział 10

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) administracji, zarządzania, działalności biurowej,
 - b) oświaty, nauki, kształcenia,
 - c) kultury, sztuki,
 - d) ubezpieczeń, finansów,
 - e) informacji, komunikacji;
- 2) uzupełniające, realizowane wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego – usługi z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia - z wyłączeniem szpitali.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej na przedłużeniu elewacji zabudowy zlokalizowanej przy ul. Kazimierza Wielkiego 22.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;

3) wysokość zabudowy:

a) budynków przeznaczenia podstawowego - od 2 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 25m,

b) budynków pozostałych, stref wejściowych, tarasów – do 5m;

4) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702).

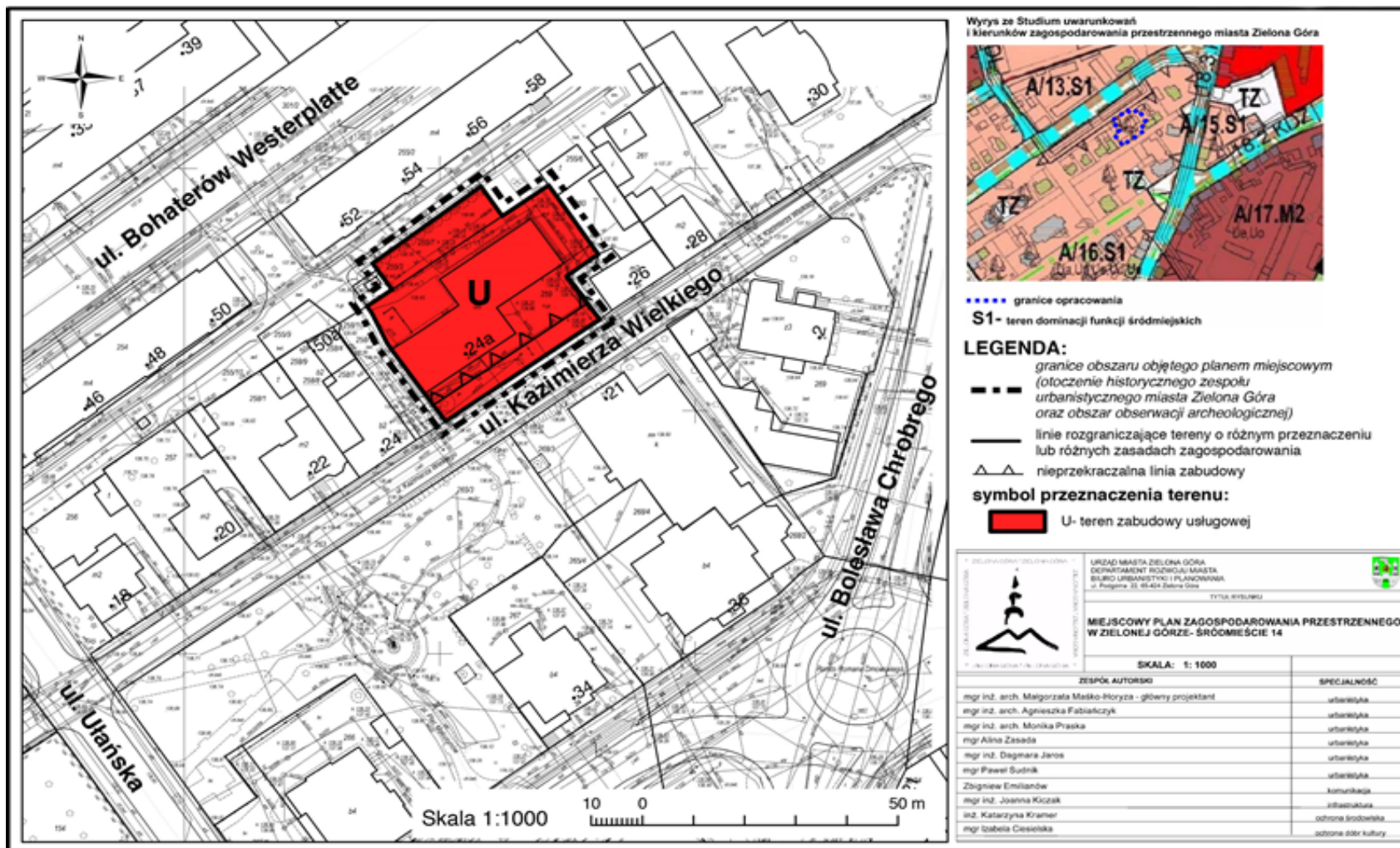
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Tomasz Paweł Sroczyński

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV.237.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2015r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE- ŚRÓDMIEŚCIE 14



**Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV.237.2015
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 24 listopada 2015r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 14**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w Zielonej Górze – Śródmieście 14, dla obszaru położonego w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego, Rada Miasta Zielona Góra odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV.237.2015
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 24 listopada 2015 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUK-
TURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH
ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH
dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze- Śródmieście 14.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania: Z ustaleń zawartych w uchwale wynika, że nie przewiduje się budowy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej tj. dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym.