



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 30 maja 2025 r.

Poz. 1355

UCHWAŁA NR XVII.280.2025 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 27 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej w Zielonej Górze¹⁾.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.³⁾) i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.⁴⁾), w związku z uchwałą nr V.93.2024 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 sierpnia 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej w Zielonej Górze* 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 2008 r. z późn. zm.⁵⁾ **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XVII/218/07 z 18 grudnia 2007 r.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

³⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025r. poz. 527 i 680.

⁴⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527.

⁵⁾ Uchwała zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010 r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014 r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r., nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r., nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020 r. i nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021 r.

- 1) *dach płaski* - dach o kącie nachylenia do 12° włącznie;
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy* - linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku;
- 3) *przepisy odrębne* - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta i województwa;
- 4) *przeznaczenie podstawowe* - obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa [m];
- 5) symbol przeznaczenia terenu.

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

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 3) podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występują skomplikowane warunki gruntowe.

2. W granicach, o których mowa w ust. 1, przed przystąpieniem do projektowania zabudowy nakazuje się wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla rozpoznania obecności rozluźnień w podłożu.

§ 6. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej,
 - b) przesłonięcie miejsc gromadzenia odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m n.p.t.,
 - b) masztów kratowych,
 - c) urządzeń o poziomej osi obrotu, przetwarzających energię wiatru,
 - d) kontenerów i kiosków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- zieleni,
- podjazdy, schody, rampy, miejsca gromadzenia odpadów, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mury oporowe, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy,
- tablice i urządzenia reklamowe,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się dla dachów stromych stosowanie pokrycia:

- a) w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni,
- b) z elementów przezroczystych;

2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:

- a) blach trapezowych i falistych przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji,
- b) tworzyw sztucznych, z wyłączeniem tworzyw imitujących kamień lub drewno.

4. W zakresie podziałów nieruchomości obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) plan nie wyznacza terenów faktycznie zagospodarowanych oraz nie wyznacza funkcji podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku realizacji obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki mogącej negatywnie wpływać na wody gruntowe.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnienie uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się główny wjazd na działkę powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

3. Ustalony w ust. 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek:

- 1) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do dróg;
- 2) skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

Rozdział 5.

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

§ 10. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez ul. Łużycką, zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego;
- 2) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się realizację miejsc do parkowania:

- 1) w minimalnej liczbie oraz w sposób określony w rozdziale 9;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ramach budowanych parkingów, na działkach budowlanych, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

§ 12. 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, zachowanie stref technicznych 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, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów, z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu i biopłynów.

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu i biopłynów.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 8.

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 1% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - las, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L.

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

- 1) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej teren wyznaczonej wzdłuż ul. Łużyckiej;
- 2) wykorzystanie terenu dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, realizowana w ramach działki budowlanej - 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 6) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) płaskie,
 - c) łukowe.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XVII/218/07 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 18 grudnia 2007 r. w *sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2008 r., Nr 26, poz. 576 z późn. zm.⁶⁾).

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

⁶⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr LIII.673.2017 z 29 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1839).

§ 18. 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

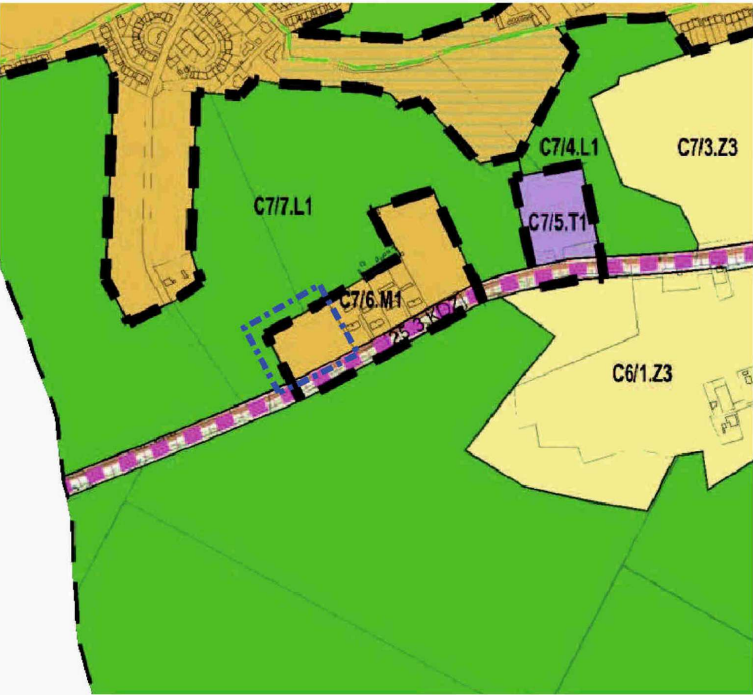
Adam Maciej Urbaniak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII.280.2025
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 27 maja 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. CERAMICZNEJ I UL. ŁUŻYCKIEJ W ZIELONEJ GÓRZE



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra



- granicze obszaru objętego projektem planu miejscowego
- ulice i drogi układu podstawowego
- C7/7.L1 - teren lasów
- C7/6.M1 - teren dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 25.3.KDZ - droga klasy zbiorczej
- granicze kompleksu południowo-zachodniego

- LEGENDA:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - linia wymiarowa [m]
- symbol przeznaczenia terenu:
- L teren lasu

Podkład:
Mapa Zasadnicza pochodząca z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
Układ współrzędnych PL-2000 strefa 5

skala 1: 1000

10 0 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII.280.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 27 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL.
CERAMICZNEJ I UL. ŁUŻYCKIEJ W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu planu miejscowego. W związku z brakiem uwag do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej w Zielonej Górze*, konsultowanego w dniach od 12 marca do 9 kwietnia 2025 r., odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII.280.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 27 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ceramicznej i ul. Łużyckiej
w Zielonej Górze

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy 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*.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII.280.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 27 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę