



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 27 listopada 2025 r.

Poz. 2834

UCHWAŁA NR XXV.402.2025 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Strzeleckiej 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 2025 r. poz. 1153 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 VII.110.2024 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 września 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Strzeleckiej 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. Henryka Sienkiewicza i ul. Strzeleckiej 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 LVI.868.2022 z 26 kwietnia 2022 r.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1543.

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 2014 r., 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) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku;
- 4) *obowiązująca linia zabudowy* – linia, na której należy zlokalizować ścianę budynku, z możliwością cofnięcia maksymalnie 20% jej powierzchni;
- 5) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów samorządowych;
- 6) *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;
- 7) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 9) *teren usług lub usługi* – teren usług zdefiniowany po nazwie klasy przeznaczenia terenu w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. poz. 2404).

§ 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa [m];
- 6) symbole przeznaczenia terenów;
- 7) otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra;
- 8) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 9) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) drzewo do zachowania.

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 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. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 9 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia rozdziału 11 stanowią inaczej.

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej,
- b) osłonięcie małą architekturą lub zielenią 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) obiektów dysharmonizujących, w szczególności: kiosków, kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,
- e) składów na wolnej przestrzeni;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - miejsca do parkowania,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleni,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca gromadzenia odpadów, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mury oporowe, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji, urządzenia sportowe,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- c) lokalizację ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych,
- d) parterowych obiektów tymczasowych w ramach organizacji imprez okazjonalnych.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pasie terenu o szerokości 15 m wzdłuż tych linii;
- 2) zakazuje się lokalizacji wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji wiat śmietnikowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od niej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) lokalizację pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - c) realizację inwestycji na działkach, które w dniu wejścia w życie planu nie spełniają minimalnych powierzchni określonych w ustaleniach dla konkretnych terenów lub posiadają odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania niż ustalone dla danego terenu, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
 - d) dla istniejących budynków, posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:
 - remontu dachu,
 - przebudowy poddasza,

- rozbudowy do 50% istniejącej powierzchni zabudowy lub częściowej nadbudowy istniejącego budynku,

e) dla istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- przebudowę, nadbudowę,
- odbudowę w przypadku zniszczenia,
- zmianę kształtu dachu,
- rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
- wykonanie ocieplenia wraz z okładziną,
- zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się dla dachów stromych:

- a) stosowanie pokrycia w odcieniach: czerwieni, brązu lub szarości,
- b) realizację głównych połaci dachowych o takim samym kącie nachylenia;

2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:

- a) blach trapezowych i falistych,
- b) tworzyw sztucznych, z wyłączeniem tworzyw imitujących kamień lub drewno;

3) dopuszcza się stosowanie elementów przezroczystych.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdziale 6;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach niż określone w ustaleniach dla konkretnych terenów, w przypadku dzielenia działek:

- a) w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, o ile pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry,
- b) które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) zakazuje się:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) dopuszcza się realizację:

- a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących,
- b) inwestycji z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w tym: ogrodów deszczowych, ogrodów wertykalnych, zielonych dachów, niecek retencjonujących wody opadowe, parków kieszonekowych.

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 uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się:
 - a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uwzględnienie pomiarów hałasu generowanego przez istniejącą strzelnicę sportową zlokalizowaną na terenie 3U, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przylegających do terenu U3,
 - c) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
 - 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
 - 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.
6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę:
 - 1) drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
 - 2) szpaleru drzew wzdłuż terenu 3U w pasie drogi 1KDZ, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Wskazuje się na rysunku planu obszar otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, który wraz z tym zespołem wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiący jednocześnie obszar obserwacji archeologicznej.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie podziału parcelacyjnego podkreślonego historyczną zabudową,
 - b) kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ul. Strzeleckiej w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie: proporcji, gabarytów i wysokości,
 - c) stosowanie na dachach stromych pokrycia z dachówki karpiówki w naturalnych odcieniach czerwieni;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, na elewacjach od strony przestrzeni publicznych,
 - b) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachach stromych,
 - c) stosowania blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego.

§ 9. 1. Wskazuje się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) dom, ul. Strzelecka 12, nr rej. 1829;
- 2) dom, ul. Strzelecka 14, nr rej. 1830;
- 3) dom, ul. Strzelecka 16, nr rej. 1831;
- 4) budynek, ul. Strzelecka 18, nr rej. 2589;

5) budynek, ul. Strzelecka 22, nr rej. 2590.

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

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej formy obiektów w zakresie: bryły, geometrii dachu, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- b) zachowanie i renowację historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany – odwzorowanie w zakresie: materiału, podziałów, profili, detalu i kolorystyki,
- c) stosowanie na dachach pokrycia zgodnego z: formą, materiałem, sposobem ułożenia i kolorystyką historyczną,
- d) prowadzenie remontów elewacji oraz renowacji istniejącej stolarki historycznej w oparciu o badania konserwatorskie;

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy,
- b) ocieplania budynków metodami przysłaniającymi historyczny detal architektoniczny i elewacje licowane cegłą,
- c) stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych.

§ 10. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

- 1) dom, ul. Strzelecka 10;
- 2) kamienica, ul. Sienkiewicza 1;
- 3) kamienica, ul. Sienkiewicza 3;
- 4) kamienica, ul. Sienkiewicza 5;
- 5) fabryka mebli, ul. Sienkiewicza 9.

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

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej formy obiektów w zakresie: bryły, geometrii dachu, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- b) zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany – odwzorowanie w zakresie: materiału, podziałów i profili;

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- b) ocieplania budynków metodami przysłaniającymi detal architektoniczny oraz elewacje licowane cegłą;

3) dopuszcza się:

- a) nadbudowę budynków przy ul. Henryka Sienkiewicza 9 do wysokości 4 kondygnacji,
- b) dobudowę od strony elewacji tylnych i bocznych wind, klatek schodowych, łączników komunikacyjnych pomiędzy budynkami oraz innych elementów technicznych, ułatwiających użytkowanie obiektów,
- c) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji wyłącznie w postaci okien połaciowych, świetlików.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zostaną skreślone z tej ewidencji - ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ-3KDZ;
- 2) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z dróg osobom z niepełnosprawnością;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów usługowych,
- b) miejsc gromadzenia odpadów.

3. W zakresie zasad umieszczania w przestrzeniach publicznych urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnić:

- 1) uzbrojenia technicznego z zachowaniem stref technicznych;
- 2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek zabudowanych.

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

1) minimalną szerokość frontu działki oraz minimalną powierzchnię odpowiednio:

- a) dla terenu 1MNW-MW – 14 m i 350 m²,
- b) dla terenu 2MNW-MW – 16 m i 450 m²,
- c) dla terenu 1MNW-U – 18 m i 400 m²,
- d) dla terenu 1MW – 22 m i 500 m²,
- e) dla terenu 2MW – 16 m i 300 m²,
- f) dla terenów 3MW-5MW – 20 m i 2000 m²,
- g) dla terenu 1U – 10 m i 300 m²,
- h) dla terenu 2U – 20 m i 500 m²,
- i) dla terenu 3U – 18 m i 500 m²;

2) 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 7.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

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

Rozdział 8.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

1) ustala się:

a) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

- drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ-3KDZ,
- drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,

b) uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR-3KR;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielone dojazdy o minimalnej szerokości 8 m;

3) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie realizacji miejsc do parkowania nakazuje się:

1) realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

2) realizację w granicach działki budowlanej wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku:

a) nieruchomości niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu,

b) nieruchomości, która stanie się niezabudowana w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,

c) budowy nowego budynku na nieruchomości zabudowanej,

d) zmiany sposobu użytkowania mającej wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania,

e) rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, których powierzchnia użytkowa zostanie zwiększona o co najmniej 30%;

3) zachowanie w granicach działki budowlanej wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:

a) 1,2 miejsca na lokal mieszkalny lokalizowany w otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra,

b) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny lokalizowany poza otoczeniem historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra,

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

d) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,

e) 1 miejsce na 7 osób zatrudnionych, w przypadku funkcji biurowej,

f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług edukacji i nauki,

g) 1 miejsce na każde rozpoczęte 65 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;

4) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku realizacji w granicach działki budowlanej kilku funkcji.

§ 15. 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 napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o każdym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) podział działek pod infrastrukturę techniczną.

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

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

3. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód do budowanych zbiorników retencyjnych, przetrzymujących i odprowadzających.

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.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej.

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 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc postojowych;
- 2) elementów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i sportowych, zieleni.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 17. 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 11.**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie na powiększenie terenu przyległego, położonego poza granicami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MNW-MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z linią rozgraniczającą teren,
- b) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 3KR oraz w odległości 5 m od tej linii,
 - zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację usług zarówno w wolno stojącym obiekcie, jak i w budynku przeznaczenia podstawowego;

3) zakazuje się lokalizacji w pasie 10 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ:

- a) garaży nadziemnych,
- b) budynków gospodarczych.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m,
- b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dla budynków lokalizowanych w pasie 10 m od terenu 1KDZ – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 45° do 55°, o kalenicy równoległej do terenu 1KDZ,

b) na pozostałym terenie dachy:

- dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 55°,

- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 350 m².

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **2MNW-MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 10 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ:
 - a) garaży nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się realizację usług zarówno w wolno stojącym obiekcie, jak i w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 14 m,
 - b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków lokalizowanych w pasie 10 m od terenu 1KDZ – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, o kalenicy równoległej do terenu 1KDZ,
 - b) na pozostałym terenie – dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 450 m².

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 4 m od linii rozgraniczającej teren 2ZP,
 - b) 3 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 10 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ:
 - a) garaży nadziemnych,

b) budynków gospodarczych.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m,
 - b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m².

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 2KDZ;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od linii rozgraniczającej teren 2KDZ:
 - a) garaży nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się realizację usług zarówno w wolno stojącym obiekcie, jak i w budynku mieszkalnym.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m,
 - b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m².

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 10 m od obowiązującej linii zabudowy:
 - a) garaży nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w budynku mieszkalnym.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m,
 - b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, o kalenicy równoległej do ul. Henryka Sienkiewicza,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 300 m².

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 10 m od linii rozgraniczających tereny 2MNW-MW, 2U i 3U,
 - 4 m od linii rozgraniczających tereny 1KR i 2KR;
 - b) poprowadzenie ekspertyzą akustyczną inwestycji polegającej na realizacji budynków mieszkalnych i zapewnienie im wymaganej ochrony przed hałasem od strzelnicy zlokalizowanej na terenie 3U, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego dla maksymalnej, wyliczonej zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 2, sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla terenów 3MW i 5 MW nie większej niż 274;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 6 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 25 m,

- b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 10 m od linii rozgraniczającej teren 3U,
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren 2ZP,
 - 4 m od linii rozgraniczającej teren 2KR,

b) poprzedzenie ekspertyzą akustyczną inwestycji polegającej na realizacji budynków mieszkalnych i zapewnienie im wymaganej ochrony przed hałasem od strzelnicy zlokalizowanej na terenie 3U, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego dla maksymalnej, wyliczonej zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 2, liczby miejsc do parkowania nie większej niż 783;

3) dopuszcza się:

- a) realizację usług wyłącznie w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,
- b) bilansowanie miejsc do parkowania na dachu strzelnicy sportowej znajdującej się na terenie 3U, przylegającej bezpośrednio do terenu 4MW.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 3,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 11 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 37 m,
 - b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczających tereny 1KDD i 2ZP,
 - 4 m od linii rozgraniczających tereny 1KR i 2KR,

- b) zachowanie strefy ochronnej w rzucie korony wskazanego na rysunku planu drzewa do zachowania, w granicach której zakazuje się prowadzenia prac budowlanych mogących uszkodzić koronę, pień lub korzenie tego drzewa;
- 2) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego dla maksymalnej, wyliczonej zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14 ust. 2, sumarycznej liczby miejsc do parkowania dla terenów 3MW i 5 MW nie większej niż 274;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację usług wyłącznie w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,
 - b) bilansowanie miejsc do parkowania na terenie 1KR.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 6 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 25 m,
 - b) dla pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 4 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje:
 - a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z elewacjami istniejących budynków,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w odległości 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających tereny 2KDZ i 1KR,
 - w odległości 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej teren 1KDD;
- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od linii rozgraniczającej teren:
 - a) garaży nadziemnych,
 - b) wolno stojących magazynów,
 - c) budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 4,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 6 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 25 m,
 - b) dla wiat – do 10 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

- a) płaskie,
 - b) skośne,
 - c) łukowe,
 - d) kopułkowe,
 - e) struktury przestrzenne;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 300 m².

§ 28. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren 3MW,
- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren z pozostałych stron;

- 2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od terenów 2KDZ i 1KR:

- a) garaży nadziemnych,
- b) wolno stojących magazynów,
- c) budynków gospodarczych.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 2,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lokalizowanych w pasie 20 m od terenu 2KDZ – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16 m,
 - b) dla budynków lokalizowanych na pozostałym terenie – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 14 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) płaskie,
 - b) skośne,
 - c) łukowe,
 - d) kopułkowe,
 - e) struktury przestrzenne;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m².

§ 29. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren 2ZP,
 - 3 m i 40 m od linii rozgraniczającej teren KDZ1,
 - pokrywającej się z elewacją obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz na jej przedłużeniu,

- zgodnie z rysunkiem planu,

b) zapewnienie dojazdu do obsługi terenu 2IE,

c) realizację funkcji rekreacyjnych w zieleni na placach utworzonych w miejscach odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy o 40 m od terenu 1KDZ;

2) zakazuje się lokalizacji w pasie 15 m od terenu 1KDZ:

a) garaży nadziemnych,

b) wolno stojących magazynów,

c) budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) lokalizację miejsc do parkowania na dachu strzelnicy przylegającej do terenu 4MW, w celu obsługi budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tym terenie,

c) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 2,0;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków lokalizowanych w pasie 15 m od terenu 1KDZ – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15 m,

b) dla budynków lokalizowanych na pozostałym terenie – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15 m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

b) płaskie,

c) łukowe,

d) struktury przestrzenne;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m².

§ 30. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się zagospodarowanie na powiększenie terenu przyległego, położonego poza granicami planu;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu komunikacji drogowej publicznej – droga zbiorcza, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ-3KDZ**.

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

1) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wyposażenie budowanej drogi w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;

2) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, komunikacją i obsługą ruchu;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) wiat przystankowych o wysokości do 3 m,
- b) parterowych kiosków handlowo-usługowych o powierzchni zabudowy do 10 m² przy przystankach autobusowych,
- c) schodów, pochylni i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej na linii rozgraniczającej teren.

3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

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

- 1) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wyposażenie budowanej drogi w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, komunikacją i obsługą ruchu.

3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 11,5 m.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR-3KR**.

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

- 1) zakazuje się:
 - a) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, komunikacją i obsługą ruchu,
 - b) stosowania na terenie 3KR nawierzchni z materiałów asfaltowych lub betonowych, z wyłączeniem elementów drobnowymiarowych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg w formie nawierzchni jednoprzestrzennej.

3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla:

- 1) terenu 1KR – 12 m;
- 2) terenu 2KR – 13,5 m;
- 3) terenu 3KR – 10 m.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej o przeznaczeniu podstawowym – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE** i **2IE**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 5 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**.

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

- 1) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej na terenie 2ZP;

- 2) zakazuje lokalizacji urządzeń i obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, komunikacją i obsługą ruchu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) lokalizację parterowych okazjonalnych tymczasowych obiektów w ramach organizacji różnego typu imprez.
3. Określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 36. Tracą moc ustalenia uchwały nr LVI.868.2022 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Strzeleckiej w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1014).

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

§ 38. 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 XXV.402.2025
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 listopada 2025 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. HENRYKA SIENKIEWICZA I UL. STRZELECKIEJ W ZIELONEJ GÓRZE



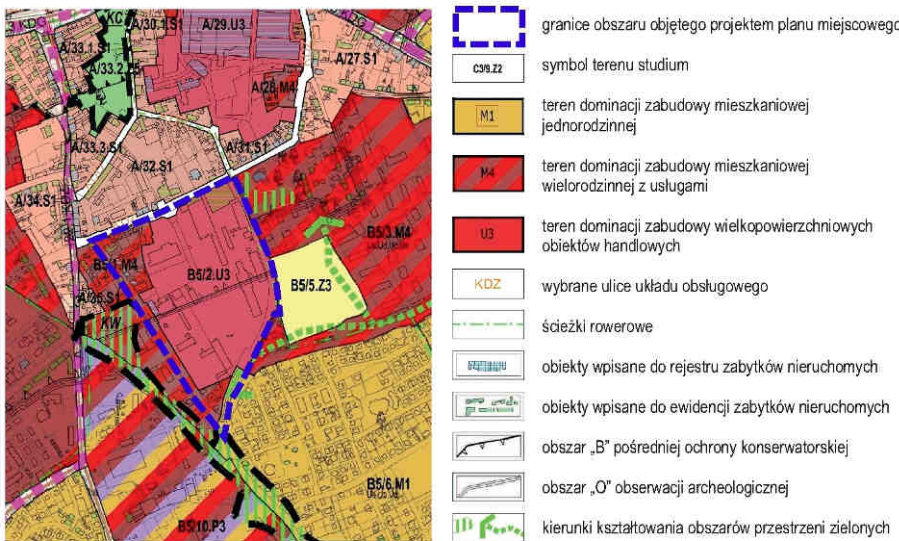
LEGENDA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa [m]
- otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- drzewo do zachowania

symbole przeznaczenia terenów:

- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U teren usług
- KDZ teren komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza
- KDD teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE teren elektroenergetyki
- ZP teren zieleni urządzonej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONA GÓRA



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 XXV.402.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 25 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO KONSULTOWANEGO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W
REJONIE UL. HENRYKA SIENKIEWICZA I UL. STRZELECKIEJ 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.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 20 sierpnia do 19 września 2025 r., przeprowadzono konsultacje społeczne projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Strzeleckiej w Zielonej Górze*.

W trakcie prowadzonych konsultacji wpłynęły 2 uwagi, w tym jedna za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz jedna utrwalona w formie papierowej.

Pierwsza uwaga dotyczyła przywrócenia ustalonej w obowiązującym planie miejscowym funkcji dla jednego z terenów oraz niektórych wskaźników miejsc do parkowania. Uwagę tą uwzględniono i wprowadzono odpowiednie ustalenia do projektu.

Druga uwaga zawierała prośbę o zmniejszenie wielkości zabudowy mieszkaniowej na terenie po byłej fabryce Zefam, z obawy na zwiększenie ruchu komunikacyjnego w tej części miasta. Uwagi tej nie uwzględniono. Projekt został pozytywnie zaopiniowany oraz uzgodniony przez właściwe organy, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dla wskazanego terenu wykonane zostało opracowanie komunikacyjne, które wykazuje, że planowana zabudowa nie wpłynie istotnie na płynność ruchu w tych okolicach. W wyniku złożonej uwagi ponownie przeanalizowano ww. opracowanie i do ustaleń planu wprowadzono dodatkowe zapisy w zakresie miejsc do parkowania, które ograniczą liczbę samochodów na omawianym terenie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV.402.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 25 listopada 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****dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Strzeleckiej 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.

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*, 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) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV.402.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 25 listopada 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