



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 19 grudnia 2025 r.

Poz. 3167

UCHWAŁA NR XXVI.424.2025 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy torami kolejowymi a ul. Osadniczą 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 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.¹⁾), 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.²⁾) 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. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.³⁾), w związku z uchwałą nr X.190.2024 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 17 grudnia 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy torami kolejowymi a ul. Osadniczą 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.⁴⁾) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy torami kolejowymi a ul. Osadniczą 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 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) *dach płaski* – dach o kącie nachylenia do 12° włącznie;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668.

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.

⁴⁾ 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.

- 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) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów samorządowych;
- 5) *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;
- 6) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) *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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa [m];
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa techniczna;
- 8) strefa od obszaru kolejowego;
- 9) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej 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. 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., z zastrzeżeniem §13,
- b) urządzeń o poziomej osi obrotu, przetwarzających energię wiatru,
- c) masztów kratowych,
- d) składów na otwartej przestrzeni, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
- e) usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- zieleń,
- podjazdy, schody, rampy, miejsca gromadzenia odpadów, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mury oporowe, obiekty małej architektury, tarasy, place zabaw i rekreacji, urządzenia sportowe,
- tablice i urządzenia reklamowe,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- budynki portierni, ochrony lub dozoru,

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

- c) lokalizację na terenie oznaczonym symbolem 1U-PP-PS, składów na otwartej przestrzeni, niebędących źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

- 1) lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren:

- a) wiat śmietnikowych,
- b) obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
- c) parterowych budynków portierni, ochrony lub dozoru;

- 2) sytuowanie budynków i wiat bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od niej z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy;

- 3) dla istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) przebudowę,
- b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
- c) rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
- d) zmianę sposobu użytkowania,
- e) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną;

- 4) wystawanie do 1,0 m poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, gzymsy, dekoracje;

- 5) realizację inwestycji na działkach, które w dniu wejścia w życie planu nie spełniają minimalnych powierzchni określonych w ustaleniach rozdziału 11 lub posiadają odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania niż ustalone dla danego terenu, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się dla dachów stromych stosowanie pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni;

- 2) dopuszcza się stosowanie na dachach elementów przezroczystych.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 6;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach 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 zielono-błękitnej infrastruktury, w tym m.in.: ogrodów deszczowych, ogrodów wertykalnych, zielonych dachów, niecek retencjonujących wody opadowe, parków kieszonkowych.

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 pod zabudowę 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) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie powodowałoby przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej w porze dziennej oraz nocnej.

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 lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem 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 odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę drzew wskazanych na rysunku planu, jako drzewo do zachowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Wskazuje się następujący obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, który podlega ochronie w niniejszym planie – dom z pocz. XX w., ul. Objazdowa 9.

2. Dla obiektu, o którym 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 detalu architektonicznego;

2) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy,

b) ocieplania budynku metodami przysłaniającymi historyczny detal architektoniczny.

3. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, który zostanie skreślony z tej ewidencji - ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

§ 9. Na rysunku planu wskazuje się teren stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Zielona Góra 21 (AZP 62-14/34) stanowiący ślad osadniczy, który podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL-3KDL;

2) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

3) obsługi komunikacji, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KO.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

1) zapewnienie ogólnodostępności;

2) stosowanie w pasach drogowych rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z dróg osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

3. W zakresie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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 terenów 1MNW-U i 2MNW-U – 20 m i 500 m²,

b) dla terenu 1MW-U – 25 m i 1000 m²,

c) dla terenu 1U – 25 m i 1200 m²,

d) dla terenu 2U – 30 m i 900 m²,

- e) dla terenu 1U-PP-PS – 30 m i 500 m²,
 - f) dla terenu 1U-PP – 30 m i 900 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 drogi;
 - 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

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

2. Ustala się strefy techniczne od sieci ciepłych, wyznaczone graficznie na rysunku planu, licząc od osi rurociągów:

- 1) o szerokości po 5 m z każdej strony;
- 2) o szerokości po 3 m z każdej strony.

3. W granicach stref technicznych, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej i średniej;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) komunikacji, w tym parkingów podziemnych i terenowych miejsc do parkowania,
 - c) zieleni niskiej,
 - d) zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem na zasadach zarządcy sieci.

4. W przypadku likwidacji linii, o której mowa w ust. 2, ustalenia zawarte w ust. 3 oraz wyznaczona graficznie na rysunku strefa techniczna przestają obowiązywać.

§ 13. 1. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu lotniska Przylep.

2. Ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Przylep, obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz budowlanych, a także urządzeń umieszczanych na obiektach, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Przylep oraz przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się, oznaczoną graficznie na rysunku planu, strefę od obszaru kolejowego, dla której obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie systemu komunikacji obszarów objętych planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez nowo wydzielone dojazdy o minimalnej szerokości 8m;

3) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla 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 budynku 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) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
- d) 5 miejsc w ramach realizacji usług sportu lub rekreacji,
- e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług edukacji lub nauki,
- f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
- g) 1 miejsce na 5 miejsc pracy, ale nie mniej niż 3 miejsca dla:
 - zabudowy związanej z produkcją i przetwórstwem przemysłowym,
 - baz, składów i magazynów,
 - obiektu handlu hurtowego;

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

§ 16. 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;

3) dopuszcza się:

- a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na każdym terenie, 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. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, ustala się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się odprowadzania wód w kierunku terenów kolejowych i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora,
 - b) odprowadzenie wód do zbiorników retencyjnych, przetrzymujących i odparowujących,
 - c) zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody.

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. Ustala się zaopatrzenie w ciepło 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 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 18. 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

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U i 2MNW-U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny 1KDL - 3KDL.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,9;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m,
 - b) pozostałych obiektów – 1 kondygnacja, nie większa niż 5 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m².

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego.

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 1KDL;
- 2) zakazuje się garaży wolnostojących, budynków gospodarczych i wiat.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 16 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 21. 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 się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej tereny 1KDL i 3KDL,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Zjednoczenia zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży, wolnostojących, budynków gospodarczych i wiat.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18 m, liczona od poziomu terenu 1KDL;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

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

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 1KDL,
- 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KDD,
- 14 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Osadniczej zlokalizowanej poza granicami planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizację zieleni izolacyjnej w pasie 5 m od terenu 2MNW-U;

2) zakazuje się prowadzenia działań mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego na terenach kolejowych przylegających do północnej strony terenu;

3) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków portierni, ochrony lub dozoru, o powierzchni zabudowy do 30m².

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

1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01, do 2,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

4) wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20 m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) płaskie,

b) łukowe,

c) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 35°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 23. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-PP-PS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi, z wyłączeniem: zdrowia i pomocy społecznej, edukacji;

2) produkcja przemysłowa;

3) składy i magazyny.

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 od strony ul. Osadniczej zlokalizowanej poza granicami planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.

2) zakazuje się prowadzenia działań mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego na terenach kolejowych przylegających do północnej strony terenu;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację parterowych budynków portierni, ochrony lub dozoru, o powierzchni zabudowy do 30m²,

b) realizację działalności związanych z transportem oraz naprawą pojazdów.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 2,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

4) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16 m;

5) w zakresie geometrii dachów dachy:

- a) płaskie,
- b) łukowe,
- c) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 35°;

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

§ 24. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-PP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi z wyłączeniem: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji;
- 2) produkcja przemysłowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:

- a) 4 m od linii rozgraniczającej teren 1KDL,
- b) 4 m i 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KDD,
- c) 10 m od terenu 1KO;

2) zakazuje się:

- a) garaży, w tym wolnostojących, budynków gospodarczych i wiat,
- b) prowadzenia działań mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego na terenach kolejowych przylegających do północnej strony terenu;

3) dopuszcza się

- a) lokalizację parterowych budynków portierni, ochrony lub dozoru, o powierzchni zabudowy do 30 m²,
- b) realizację działalności związanych z transportem oraz naprawą pojazdów.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
- b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL- 3KDL**.

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 obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją, obsługą ruchu lub infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat przy przystankach autobusowych, o wysokości do 3 m.

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

§ 26. 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 obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją, obsługą ruchu lub infrastrukturą techniczną;

3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m.

§ 27. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KO**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji kubaturowych:

- 1) obiektów niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą ruchu;
- 2) garaży nadziemnych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej – 80%;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m.

Rozdział 12. **Przepisy końcowe**

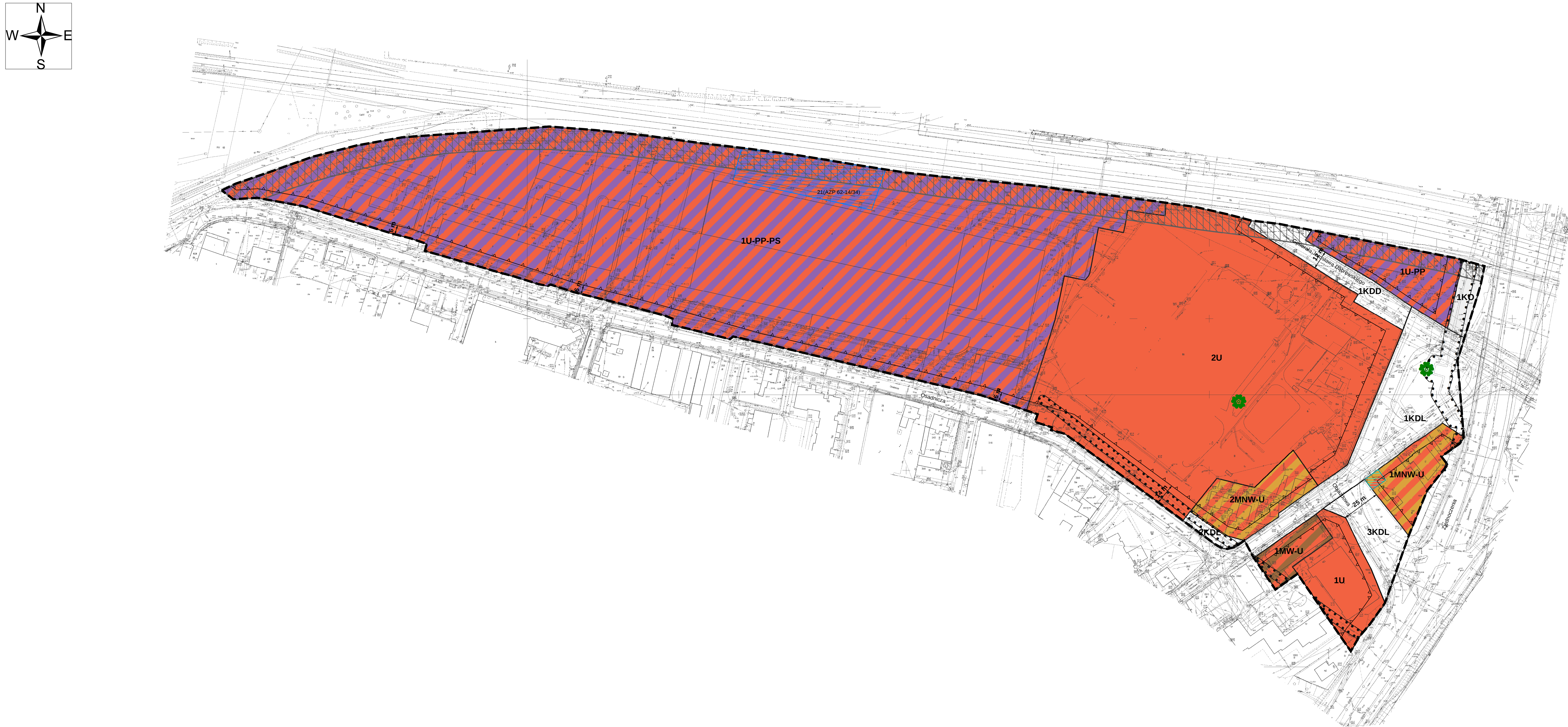
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 29. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMIĘDZY TORAMI KOLEJOWYMI A UL. OSADNICZĄ W ZIELONEJ GÓRZE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONA GÓRA

LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa [m]

symbole przeznaczenia terenów:

MNL-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
MNL-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
U	teren usług
U-PP-PS	teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
U-PP	teren usług lub produkcji przemysłowej
KDL	teren drogi lokalnej
KDD	teren drogi dojazdowej
KO	teren obsługi komunikacji

	obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
	strefa techniczna
	strefa od obszaru kolejowego
	stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
	drzewo do zachowania

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

skala 1:1000

30 0 150 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI.424.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 16 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMIĘDZY TORAMI
KOLEJOWYMI A UL. OSADNICZĄ 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 24 września do 24 października 2025 r., przeprowadzono konsultacje społeczne projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy torami kolejowymi a ul. Osadniczą w Zielonej Górze*. W trakcie prowadzonych konsultacji wpłynęło łącznie 9 uwag. Część z nich dotyczyła sprzeciwu wobec przeznaczenia terenu niezabudowanego przy ul. Osadniczej na teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PP-PS. Uwagi wskazywały, aby teren ten przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową. Druga część natomiast, zawierała kwestie zmiany zapisów dotyczących zasad kształtowania zabudowy, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku złożonych uwag ponownie przeanalizowano ww. opracowanie i w celu ograniczenia uciążliwości w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej poza granicami planu, na niezabudowanej części terenu produkcyjno-usługowego, zmieniono przeznaczenie na teren usług. W związku z tym, iż w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* tereny te zostały określone jako obszary dominacji zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz tym, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, w projekcie planu nie uwzględniono zmiany terenu produkcyjno-usługowego na teren mieszkaniowy.

Uwzględniono natomiast uwagi w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI.424.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 16 grudnia 2025 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 pomiędzy torami kolejowymi
a ul. Osadniczą 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 wodociagowych 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 XXVI.424.2025

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 16 grudnia 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