

UCHWAŁA NR X1 /56/99

RADY GMINY ZIELONA GÓRA

z dnia 16 listopada 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Łężyca.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) **uchwała się, co następuje :**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Łężyca.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenów objętych planem :

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenów :
 - 1) dominującą w postaci obszarów mieszkaniowych,
 - 2) towarzyszącą w postaci obszarów usługowych związanych z obsługą ludności, terenów zieleni oraz terenów komunikacyjnych.
 - 3) uzupełniająca w postaci obszarów magazynowo - składowych.
2. Określa się zasady podziału obszarów na tereny i działki liniami rozgraniczającymi :
 - 1) obowiązującymi, rozdzielającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych.
3. Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad :
 - 1) obowiązujące linie zabudowy,
 - 2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi funkcjami użytkowania terenów według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.
4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej pokazane na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Ich przebieg może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic.

- b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 60 % powierzchni terenu.
3. Wyznacza się tereny składów , magazynów i baz, oznaczone na rysunku planu symbolem "B, S":
- 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenów, na których są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia strefy ochronnej.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację :
 - a) małych zakładów przemysłowych
 - b) usług handlowych
 - c) zadrzewień i zakrzewień,
 - d) ciągów dostawczych i urządzeń komunikacyjnych i parkingów
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - 3) Zakazuje się lokalizacji mieszkań i obiektów służby zdrowia.
 - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2, jest :
 - a) dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.
 - b) zachowanie takich proporcji, by tereny obiektów i urządzeń, z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie przekraczały 60 % powierzchni terenów przeznaczenia podstawowego.
4. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem "ZL".
- 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) konieczność prowadzenia polityki ochronnej wraz z programem konserwacji,
 - 2) Dopuszcza się :
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
 - c) nowe zadrzewienia i zakrzewienia ,usuwanie drzew chorych,
 - d) tworzenie płaszczyn wodnych.
 - 3) Zakazuje się :
 - a) lokalizowania obiektów kubaturowych ,
 - b) likwidację istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eksploatacji surowców naturalnych.
5. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami
- a) "KZo" - ulica zbiorcza obszarowa,
 - b) "KL" - ulica lokalna,
 - c) "KD" - ulica dojazdowa,
 - d) "KP" - ciąg pieszo - jezdny,
 - e) "KR" - trasa rowerowa.
- 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :

§ 3.

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem "M":
 - 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy netto max. 0.4,
 - b) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe,
 - c) zwieńczenie budynków dachami spadzistymi,
 - d) zaleca się stosowanie potrójnych okien z uwagi na hałas - strefa przylotnis-kowa lotniska Aeroklubu w Przylepie.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie :
 - a) obiektów usługowych i urzędzeń lokalnej obsługi ludności , w formie wbudowanej lub wolnostojącej,
 - b) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - c) nasadzeń drzew i zakrzewień,
 - d) urzędzeń rekreacji i sportu,
 - 3) Zakazuje się :
 - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
 - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600 m²,
 - c) lokalizacji usług uciążliwych i szkodliwych,
 - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urzędzeń o których mowa w pkt 2, jest :
 - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawo-wego działki,
 - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 30 % powierzchni obszaru.
2. Wyznacza się tereny usług rzemieślniczych oznaczone na rysunku planu symbolem "UR":
 - 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
 - a) obiekty nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji i muszą być zwieńczone stromym dachem
 - b) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez usługi, nie może wykraczać poza granice działki na której będą zlokalizowane
 - 2) Dopuszcza się lokalizację :
 - a) programu mieszkaniowego na kondygnacjach powyżej parteru
 - b) dróg dostawczych i miejsc postojowych,
 - c) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,
 - d) nasadzeń drzew i krzewów.
 - 3) Zakazuje się lokalizacji obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw.
 - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urzędzeń, o których mowa w pkt 2, jest :
 - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawo-wego terenu,

- a) obowiązują linie rozgraniczające tereny określone na rysunku planu,
 - b) trasy rowerowe, wzdłuż ulicy zbiorczej obszarowej o szer. 2.5 m, na wydzielonych pasach, przy chodnikach za terenami zieleni izolacyjnej a wzdłuż ulic lokalnych wydzielone w płaszczyźnie jezdni,
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - d) zakaz wjazdów na posesje na terenie oznaczonym symbolem "KZ",
 - e) ograniczenie wjazdów na posesje na terenie oznaczonym symbolem "KL",
 - f) konieczność opracowania ocen określających wpływ hałasu i spalin na sąsiednie tereny w przypadku obszaru oznaczonego symbolem "KZ", oraz wykonanie stosownych zabezpieczeń.
- 2) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych.
6. Zasady obsługi strefy infrastruktury technicznej.
- 1) Zaopatrzenie w wodę
 - a) pokrycie potrzeb ze Stacji Uzdatniania Wody w Łężycy.
 - b) sieć magistralną tworzą przewody wodociągowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem "KZ",
 - c) sieć rozdzielczą tworzą przewody wodociągowe oznaczone na rysunku planu symbolem "W", zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
 - d) konieczność spinania przewodów w obwody zamknięte "pierścieniowe",
 - e) obowiązuje zamontowanie hydrantów o średnicy minimum 80 mm w odległości co 150.0 m na sieciach wodociągowych.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.
 - a) ścieki sanitarne i wody deszczowe, odprowadzane do oczyszczalni miejskiej, zlokalizowanej poza granicą planu, w miejscowości Łężycyca,
 - c) sieć kanalizacji ogólnospławnej, tworzą kanały oznaczone na rysunku planu symbolami "KO" zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszo - jezdnych,
 - e) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie obszaru objętego planem w energię elektryczną z dwóch projektowanych stacji transformatorowych 15/0.4 kV,
 - b) zasilanie wyżej wymienionych stacji na napięciu kV poprzez poprowadzenie przelotowo linii kablowej 15 kV łączącej projektowaną stację na osiedlu mieszkaniowym "Łężycyca" z istniejącą stacją w Łężycach.
 - c) zasilanie w energię elektryczną odbiorców, kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonymi obwodami z wymienionych pod literą a stacji transformatorowych zasilających szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w linii ogrodzeń,

- d) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
 - e) obowiązuje struktura użytkowania energii elektrycznej jak dla osiedla jednorodzinne niegazyfikowanego tj. oświetlenie, drobne grzejnictwo, zmechanizowany sprzęt domowy, kuchnia elektryczna, podgrzewanie wody i ogrzewanie pomieszczeń oraz jak dla terenów drobnego przemysłu.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła ,
 - b) obowiązek stosowania czynnika grzejnego w kotłowniach, w paliwo ciekłe lub gazowe, bezprzewodowe,
- 5) Urządzenia telekomunikacyjne:
- a) sieć telefoniczną, magistralną tworzyć będą przewody kablowe oznaczone na rysunku planu symbolem "T",
 - b) docelowa likwidacja napowietrznych linii telefonicznych.
- 6) Usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach,
7. Warunki ochrony wartości kulturowych
- 1) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną symbolem "ZW"- strefa ochrony archeologicznej gdzie obowiązuje :
 - a) prowadzenie pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim wszelkich prac inwestycyjnych,
 - b) niezwłoczne zawiadomienie służby archeologicznej lub Państwo - wej Służby Ochrony Zabytków, w przypadku natrafienia na obiekty archeologiczne, podczas prowadzonych robót ziemnych.
 - 2) Konieczność uzgadniania działań związanych z pracami ziemnymi ,z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 4

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu :

- 1. Określa się warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego
 - 1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi obowiązuje użytkowanie gruntów , które przeznaczone są do zmiany, zgodnie z programem ich wykorzystania,
 - 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego obowiązującym czynnikiem grzejnym jest olej lub gaz bezprzewodowy.
 - 3) w zakresie ochrony zieleni obowiązuje ochrona istniejących drzew,
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje tworzenie pasów zieleni "izolacyjnej" wzdłuż tras komunikacyjnych oznaczonych symbolami "KZ", "KL".
- 2. Określa się tymczasowy sposób zagospodarowania terenów dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe przeznaczenie :
 - 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób tymczasowy, do czasu

- ich zagospodarowania, zgodnie z planem ,
- 2) dopuszcza się zabudowanie obiektami tymczasowymi , jeżeli ich budowa jest niezbędna, dla prawidłowego wykorzystania terenów, lub będą mogły być adaptowane dla przyszłego , zgodnego z planem użytkowania.
3. Wprowadza się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów, poprzez spełnienie następujących warunków umożliwiających poruszanie się tych osób :
- 1) przejścia piesze, należy projektować w poziomie jezdni kołowej, a różnice poziomów niwelować pochylniami ,
 - 2) powierzchnie przejść przez jezdnię należy wyposażyć, w zależności od intensywności ruchu, w sygnalizację plastyczną, akustyczną i świetlną, zapewniającą komunikatywność i orientację przechodnia,
 - 3) przy trasach pieszych i rowerowych należy lokalizować zatoki spokoju, ciszy i odpoczynku, przy zastosowaniu systemów zieleni zapewniających izolację akustyczną i wzrokową od ruchu kołowego,

§ 5

Ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XX/20/92 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 16 czerwca 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego Nr 11, poz. 146), zmienionego uchwałą Nr XXVII/20/93 z dnia 22 czerwca 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego Nr 7, poz. 89) w części ustaleń, objętych niniejszą uchwałą.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zielona Góra.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Zielonej Górze.

Przewodniczący
Rady Gminy Zielona Góra
Zenon Rańda

