

## UCHWAŁA X/15/99

### RADY GMINY ZIELONA GÓRA

z dnia 16 listopada 1999 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego 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 zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Łężyca zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/34/89 Gminnej Rady Narodowej w Zielonej Górze z dnia 20 lipca 1989 r. ( Dz. Urz. Woj. Ziel. z 1989 r. Nr 11 poz. 237 ).
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

#### § 2.

Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenów objętych planem :

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenów :
  - 1) dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) towarzyszącą w postaci zabudowy mieszkaniowo-usługowej związanej z obsługą ludności, zabudowy siedliskowej, zieleni urządzonej oraz komunikacji
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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 2) zagospodarowanie działek zgodne 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 oraz ich parametry 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.

### § 3.

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego siedliskowego, oznaczone na rysunku planu symbolem "MR":
  - 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 dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22° do 45°.
  - 2) Dopuszcza się lokalizowanie :
    - a) budynków gospodarczych, magazynowych , inwentarskich i przetwórstwa rolniczego jako przybudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
    - b) wiat na maszyny i sprzęt rolniczy,
    - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
    - d) nasadzeń drzew i zakrzewień,
  - 3) Zakazuje się :
    - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 25 m,
    - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 2 000 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizacji usług i zakładów pogarszających stan środowiska i szkodliwych dla środowiska. Uciążliwość usług, zakładów nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela
  - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2, jest :
    - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
    - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 40 % powierzchni obszaru.
1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, typu wolnostojącego, oznaczone na rysunku planu symbolem "M1":
  - 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 dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22° do 45°,

- 2) Dopuszcza się lokalizowanie :
    - a) budynków gospodarczych lub usługowych, związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem nieuciążliwym jako przybudowanych I-kondygnacyjnych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego
    - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
    - c) nasadzeń drzew i zakrzewień,
    - d) urządzeń 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 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizacji usług i zakładów pogarszających stan środowiska i szkodliwych dla środowiska. Uciążliwość usług, zakładów nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela.
  - 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2, jest :
    - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
    - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 30 % powierzchni działki i nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>.
2. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, typu wolnostojącego, z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem "M2":
- 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 dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22° do 45°.
  - 2) Dopuszcza się lokalizowanie :
    - a) budynków gospodarczych lub usługowych, związanych z działalnością gospodarczą jako przybudowanych I-kondygnacyjnych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego
    - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
    - c) nasadzeń drzew i zakrzewień,
    - d) urządzeń rekreacji i sportu.
  - 3) Zakazuje się :
    - a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
    - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>,
    - c) lokalizacji usług i zakładów pogarszających stan środowiska i szkodliwych dla środowiska. Uciążliwość usług, zakładów nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela

- 4) Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2, jest :
  - a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
  - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z programem podstawowym więcej niż 30 % powierzchni działki i nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>.
3. Wyznacza się teren urządzeń technicznych infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem "WZ" / Stacja Uzdatniania Wody /.
  - 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
    - a) lokalizacja dwóch studni z ustalonymi zasobami eksploatacyjnymi w ilości  $Q = 30 \text{ m}^3/\text{h}$ , przy depresji  $S = 1.0 - 1.5 \text{ m}$  i odstożniki popłużyn,
    - b) maksymalna wysokość obiektów do dwóch kondygnacji,
    - c) zwieńczenie budynków dachem dwuspadowym.
  - 2) Dopuszcza się lokalizowanie :
    - a) sieci infrastruktury technicznej,
    - b) nasadzeń drzew i krzewów,
    - c) dróg dojazdowych.
  - 3) Zakazuje się wykonywanie dodatkowych ujęć wód podziemnych.
4. Wyznacza się tereny zieleńców oznaczone na rysunku planu symbolem "ZP":
  - 1) Dopuszcza się :
    - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
    - c) nowe zadrzewienia i zakrzewienia ,
    - d) lokalizację lokalnych ciągów komunikacyjnych pieszo jezdnych i rowerowych.
  - 2) Zakazuje się :
    - a) lokalizowania obiektów kubaturowych ,
    - b) likwidację istniejących zadrzewień i zakrzewień.
5. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami :
  - a) "KZ" - ulica zbiorcza obszarowa,
  - b) "KL" - ulica lokalna,
  - c) "KD" - ulica dojazdowa,
  - d) "KP" - ciąg pieszo - jezdny,
  - e) "KR" - trasa rowerowa fucha uspokojonego.
  - 1) Ustala się następujące dla tych terenów wymagania :
    - 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 na pozostałych ulicach 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) 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 terenów infrastruktury technicznej.
- 1) Zaopatrzenie w wodę :
- a) pokrycie potrzeb z sieci wodociągu ze Stacji Uzdatniania Wody w Łężycy.
  - 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 Łężycy,
  - b) sieć kanalizacji ogólnospławnej tworzą kanały oznaczone na rysunku planu symbolem "IKO" zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
  - e) dopuszcza się gromadzenia wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zasilanie obszaru objętego planem w energię z istniejącej i projektowanej stacji transformatorowej 15/0.4 kV,
  - b) zasilanie projektowanej stacji na napięciu 15 kV poprzez poprowadzenie przelotowo linii kablowej 15 kV łączącej istniejącą stację transformatorową z projektowaną stacją transformatorową na osiedlu mieszkaniowym "Łężycy",
  - c) zasilanie w energię elektryczną odbiorców, kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonymi obwodami z wymienionych w pkt 3 pkt 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 jednorodzinnego niezgazyfikowanego tj. oświetlenie, drobne grzejnictwo, zmechanizowany sprzęt domowy, kuchnia elektryczna, podgrzewanie wody i ogrzewanie pomieszczeń.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła ,
  - b) obowiązek stosowania czynnika grzejącego w kotłowniach w paliwo ciekłe lub gazowe, bezprzewodowe,

- 5) Urządzenia telekomunikacyjne:
    - a) sieć telefoniczną, magistralną tworzyć będą przewody kablowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
    - 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 dotychczasowy, 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. Ustanawia się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, przy zagospodarowaniu terenów i obiektów, poprzez spełnienie 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 zapewniając ich izolację akustyczną i wzrokową od ruchu kołowego.

#### § 5

Ustala się 2,0% 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 szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Łężyca uchwalonego uchwałą Nr XVII / 34 / 89 z dnia 20 lipca 1989 r. Gminnej Rady Narodowej w Zielonej Górze ( Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 11, poz. 237 ), 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 Rąbada

