



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 grudnia 2014 r.

Poz. 2311

### UCHWAŁA NR LXI.453.2014 RADY GMINY W ZIELONEJ GÓRZE

z dnia 28 listopada 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy obejmującego część osiedla Czarkowo.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XVI/130/07 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 28 grudnia 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

**§ 3. 1.** Plan, o którym mowa w §1 ust. 1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa z uwagi na niewystępowanie problematyki:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 4.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust. 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej naziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
  - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dacie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## **Rozdział 2.**

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MN**”;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MNs**”;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MW**”;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem – „**MW,U**”;
- 5) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku symbolem – „**E**”;
- 6) tereny komunikacji drogowej:
  - a) drogi dojazdowe gminne z miejscami postojowymi oznaczone na rysunku – symbolem „**KD**”;
  - b) drogi dojazdowe wewnętrzne z miejscami postojowymi oznaczone na rysunku – symbolem „**KDW**”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następującą funkcję stanowiącą o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej „MN”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, nie przekraczających 30% powierzchni całkowitej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej szeregowej „MNs”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „MW”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami „MW,U”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z usługami wbudowanymi w parterze budynków mieszkalnych, pod warunkiem:
  - a) ograniczenia uciążliwości usług dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) nie zaliczenia usług do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6, obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

### **Rozdział 3.**

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy i gabarytów budynków, w tym wysokości, formy dachu zgodnie z ustaleniami rozdziału 7;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych;
- 3) realizację chodników, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych;
- 4) realizację ścieżek rowerowych;
- 5) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych do terenów oznaczonych na rysunku – symbolami „KD” i „KDW”;
- 6) lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:
  - a) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,
  - b) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

### **Rozdział 4.**

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego:

- 1) ustala się realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych, które należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie do ziemi oczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się:
  - a) likwidowania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej i zabudowy zgodnej z planem,

- b) lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

2. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek ograniczenia wszelkich uciążliwości do granic działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 9.** W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” i „MNs”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami „MW,U”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony drogi lokalnej wojewódzkiej;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

## **Rozdział 5.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 10.** Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

## **Rozdział 6.**

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: miejsc parkingowych, chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych w pasach dróg, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

## **Rozdział 7.**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

**§ 12.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza, nie większa niż 12,0 m,
  - c) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°,
  - d) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu,

- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, w tym również dla dopuszczonych usług wbudowanych, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,
  - b) realizację czwartej podziemnej kondygnacji,
  - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD” i „KDW”, pod warunkiem zastosowania dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się wydzielania działek pod usługi.

**§ 13.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNs”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza i nie większa niż 14,0 m,
  - c) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°,
  - d) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych i gminnych oznaczonych na rysunku planu,
  - e) realizacja obsługi parkingowej na terenie przyległym „KD” i „KDW”, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację czwartej podziemnej kondygnacji,
  - b) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,
  - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolem „KD” i „KDW”, pod warunkiem zastosowania dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

**§ 14.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – pięć kondygnacji, składających się z parteru, 3 pięter oraz poddasza i nie większa niż 20,0 m,
  - c) realizację szóstej podziemnej kondygnacji,

- d) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki oraz na terenie przyległym „KD” i „KDW”, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,50 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°,
  - f) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych i gminnych oznaczonych na rysunku planu,
  - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i terenach przyległych,
  - h) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
  - i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW,U”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) funkcja usługowa w parterze budynków,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - c) maksymalna wysokość obiektów – pięć kondygnacji, składających się z parteru, 3 pięter oraz poddasza i nie większa niż 20,0 m,
  - d) realizację szóstej podziemnej kondygnacji,
  - e) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki oraz na terenie przyległym „KD”, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,50 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi ,
  - f) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°,
  - g) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych i gminnych oznaczonych na rysunku planu,
  - h) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i terenach przyległych,
  - i) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
  - j) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 16. Wyznacza się tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami „E”, na których ustala budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych typu kontenerowego.

## Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 17. Obszar objęty planem częściowo położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łężycy, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17-04-2012 w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łężycy, na terenie Gminy Zielona Góra, powiat zielonogórski, województwo lubuskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 20 kwietnia 2012r., poz. 911).

§ 18. 1. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu lotniska Przylep k/Zielonej Góry, w związku z powyższym dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej stosuje się przepisy odrębne, w tym przepisy Prawa lotniczego.

2. Na terenie objętym planem obowiązują:

- a) nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Przylep k/Zielonej Góry, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.),
- b) ograniczenie wysokości obiektu, obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.),
- c) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, dopuszczalne wysokości zabudowy zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.), powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m,
- d) na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zabrania się sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie art. 87 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1393 z późn. zm.),
- e) w odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków [podstawa prawna – art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1393 z późn. zm.)].

## Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 19. Ustala się następujące zasady podziału:

- 1) terenu „MN” ustala się minimalnie 20,0m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi, z wyjątkiem: działek narożnych lub gdy podział jest zgodny z liniami podziału wewnętrznego uwidocznionymi na rysunku planu oraz ustala się minimalną powierzchnię jednej działki 500,0m<sup>2</sup>;
- 2) terenu „MNs” ustala się minimalnie 9,0m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi oraz ustala się minimalną powierzchnię jednej działki 400,0m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 i 2 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne,
  - b) wydzielenia działek dla poprawy zagospodarowania innej działki posiadającej dostęp do drogi lub podziału umożliwiającego dostęp do drogi;

- 4) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

## **Rozdział 10.**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 20. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §18 niniejszej uchwały;
- 5) oświetlenie uliczne terenu objętego planem wymaga opraw zapewniających skierowanie światła do dołu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, terenie każdej jednostki planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączenia do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia i prowadzenia monitoringu wód podziemnych na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, wody te mogą zostać odprowadzone na tereny znajdujące się poza granicami planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem;
- 2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ust. 7.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;



- 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
  - a) zasilanie terenów oznaczonych symbolami „MW” i „MW,U” z sieci ciepłej do celów grzewczych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
  - b) zasilanie terenów oznaczonych symbolami „MN” i „MNs” z sieci gazowej do celów grzewczych, użytkowych i zaopatrzenia w ciepłą wodę;
- 2) dopuszcza się:
  - a) alternatywnie zaopatrzenie terenów oznaczonych symbolami „MW” i „MW,U” z sieci gazowej do celów grzewczych, użytkowych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
  - b) alternatywnie zaopatrzenie terenów oznaczonych symbolami „MN” i „MNs” z sieci ciepłej do celów grzewczych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
  - c) wykorzystanie energii elektrycznej i energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;
- 2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

**§ 21. 1.** Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi dojazdowe gminne z miejscami postojowymi służące do obsługi osiedla, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczenia: KD1 – 5m, KD2 – 7m, KD3 – 18,5m, KD4 – 21m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia szerokości 5,0 – 7,0m,
  - c) wydzielone ciągi piesze,
  - d) miejsca parkingowe do obsługi terenów przyległych w ilości niezbędnej do osiągnięcia minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych określonego dla poszczególnych terenów jednostek planu w rozdziale 7;
- 2) dopuszcza się:
  - a) jednostronne ścieżki rowerowe,
  - b) budowę infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.

2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” – drogi dojazdowe wewnętrzne z miejscami postojowymi służące do obsługi osiedla, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia: KDW1 – 10m, KDW2 – 11m, KDW3 – 14m, KDW4 – 16m, KDW5 – 21m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia szerokości 5,0 – 7,0m,
  - c) wydzielone ciągi piesze,
  - d) miejsca parkingowe do obsługi terenów przyległych w ilości niezbędnej do osiągnięcia minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych określonego dla poszczególnych terenów jednostek planu w rozdziale 7;
- 2) dopuszcza się:
- a) jednostronne ścieżki rowerowe,
  - b) budowę infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.
2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 11.**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Do momentu realizacji ustaleń niniejszego planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenów pozostaje dotychczasowy.

### **Rozdział 12.**

Stawki procentowe

§ 24. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 13.**

Przepisy końcowe

§ 25. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łęczycy zatwierdzonego uchwałą nr IV/1/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 lutego 1999r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 8, poz. 44, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielona Góra.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zielona Góra

**Jacek Rusiński**

# GMINA ZIELONA GÓRA

SKALA 1:1000

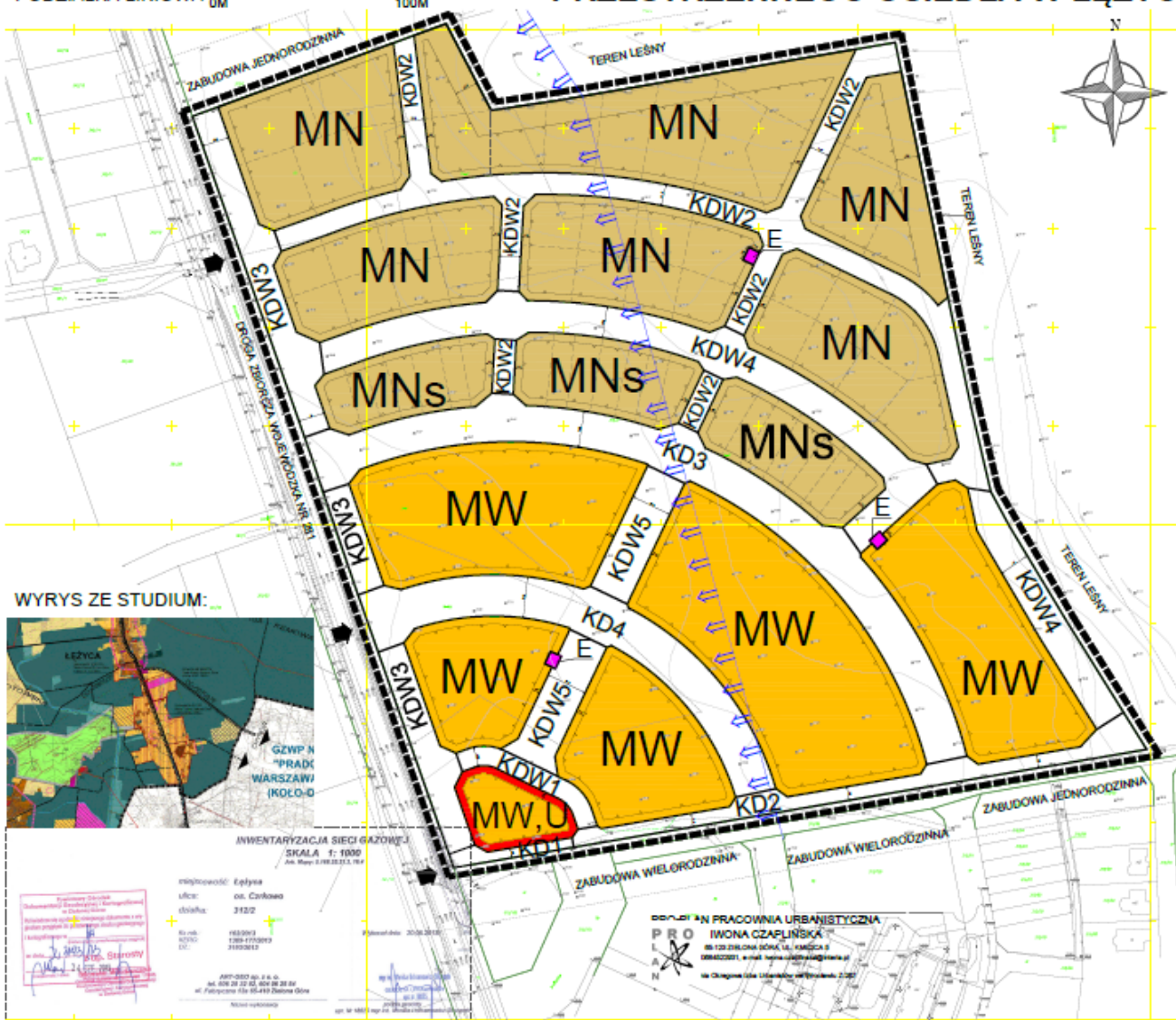
PODZIAŁKA LINIOWA



## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA W ŁĘŻYCY

### ZAŁĄCZNIK NR 1

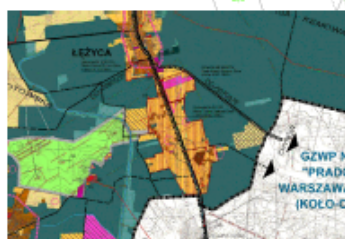
RYSUNEK ZMIANY PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXI.453.2014  
RADY GMINY ZIELONA GÓRA  
Z DNIA 28 LISTOPADA 2014 R.



#### OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - NIEOBOWIĄZUJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ
- MNs TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- E TERENY STACJI TRANSFORMATOROWYCH
- KD DROGI DOJAZDOWE GMINNE Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI
- KDW DROGI DOJAZDOWE WEWNĘTRZNE Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI
- ZJAZDY Z DROGI WOJEWÓDZKIEJ NIEOBOWIĄZUJĄCE
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ WŁAŚCIWOŚCI WODY PODZIEMNEJ W ŁĘŻYCY

#### WYRYS ZE STUDIUM:



#### INWENTARYZACJA SIECI GAZOWEJ

SKALA 1:1000

AN. Wzrost 1.000.000.000

Wielkość: Epiysa  
Ulica: os. Carbona  
Długość: 3122  
Kod pocztowy: 66-200  
Kod gminy: 128-173003  
Kod kraju: PL

PROJEKTOWA I PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
PROJEKTOWA I PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
IWONA CZARLIŃSKA  
ul. Zielona Góra, ul. Kamień 8  
66-200 Zielona Góra, tel. 71 73 00 00  
e-mail: iwona@projektownia.com.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXI.453.2014  
Rady Gminy w Zielonej Górze  
z dnia 28 listopada 2014 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Zielona Góra stwierdza się, że osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXI.453.2014  
Rady Gminy w Zielonej Górze  
z dnia 28 listopada 2014 r.

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Zielona Góra rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

1. środków pomocowych,
2. kredytów i pożyczek,
3. udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
4. obligacji komunalnych.