

**UCHWAŁA NR .....2020  
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. – z późn. zm.<sup>2)</sup> **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

**2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1)** załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 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.

**3.** Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr IX.177.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze.

**§ 2.** Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1)** *dach płaski* – dach o kącie nachylenia do 12°;
- 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 budynku;
- 4)** *obiekt objęty ochroną konserwatorską* – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub o walorach zabytkowych;
- 5)** *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 6)** *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60%

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r. poz. 471, 782, 1086 i 1378.

<sup>2)</sup> Uchwała zmieniona uchwałami nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009r., nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014r. oraz nr XXV.487.2020 Rady Miasta Zielona Góra z 7 lipca 2020r.

powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

- 7) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, handlu hurtowego,
  - b) gastronomii,
  - c) zakwaterowania,
  - d) finansów i ubezpieczeń,
  - e) obsługi rynku nieruchomości,
  - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
  - g) administrowania i działalności wspierającej,
  - h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - i) edukacji,
  - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
  - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
  - l) informacji i komunikacji,
  - m) pozostałej działalności usługowej, tj.:
    - działalności organizacji członkowskich,
    - naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
    - prania i czyszczenia,
    - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
    - działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 10) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;
- 11) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar:
- a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
  - b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) obiekty o walorach zabytkowych;
- 7) drzewa wskazane 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 szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską, jeżeli nie jest dopuszczona ich nadbudowa lub rozbudowa.

3. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) magazynów, składów i baz, za wyjątkiem terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej MN/U2,
- b) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0m nad poziom terenu,
- c) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną,
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojących garaży naziemnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
  - powierzchnie jezdne, postojowe, pieszce i rowerowe,
  - parkingi i garaże,
  - zieleń,
  - wiaty, obiekty małej architektury, pomniki, rzeźby, place zabaw i rekreacji,
  - tablice i urządzenia reklamowe,
  - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane infrastrukturą techniczną,
- b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- c) lokalizację parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez,
- d) lokalizację lokali usługowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, ale bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

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

2) lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy:

- a) zadaszeń,
- b) obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
- c) obiektów związanych z obsługą komunikacji,
- d) podjazdów, schodów;

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

- a) przebudowę,
- b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
- c) zmianę sposobu użytkowania,
- d) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie dla dachów stromych pokryć w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
- b) dla dachów stromych realizację głównych połaci dachowych o takim samym kącie nachylenia,
- c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej lub dachu płaskiego, jeżeli jest on dopuszczony w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) dopuszcza się, dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:

- a) remontu dachu,
- b) przebudowy poddasza,
- c) rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdziale 6;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach, niż wskazano w ustaleniach szczegółowych planu w przypadku:

- a) dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
- b) dzielenia działek, 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 lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) dom, ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 70;
- 2) dom, ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 74;
- 3) dawne przedszkole, obecnie przychodnia, ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 75.

2. Wskazuje się następujące obiekty o walorach zabytkowych, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

- 1) dom, ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 69;
- 2) dom, ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 73;
- 3) dawny pomnik ofiar I Wojny Światowej, obecnie kapliczka Maryjna przy ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich.

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

1) nakazuje się:

- a) zachowanie architektonicznej formy budynków w zakresie: historycznej substancji, bryły, kompozycji i wystroju elewacji frontowej, kształtu i rozmieszczenia otworów, charakterystycznej formy, podziałów i kolorystyki stolarki i ślusarki okiennej oraz konstrukcji, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) stosowanie pokryć dachowych z dachówki karpiówki, naturalnej, w kolorze ceglastym,
- c) utrzymanie i renowację stolarki drzwiowej głównej w budynku przy ul. Pionierów Lubuskich 70;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji na elewacjach frontowych elementów naruszających kompozycję, w szczególności urządzeń technicznych,
- b) ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny,
- c) umieszczania murali i graffiti,
- d) nadbudowy od strony elewacji frontowej i bocznych,
- e) rozbudowy od strony elewacji frontowej i bocznych, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w pkt 3;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę od strony elewacji północnej budynków przy ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 74 oraz ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 75, bez zmiany szerokości elewacji frontowej od strony ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) rozbudowę, z wyłączeniem elewacji frontowej, istniejących obiektów o elementy typu ganki, zadaszenia, tarasy.
4. W przypadku skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków lub utraty przez obiekt walorów zabytkowych - ustalenia ust. 3 nie obowiązują.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX;
- 4) sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) na terenach dróg, stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;
- 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) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:
    - a) dla terenu MN1 – 900 m<sup>2</sup> i 18 m,
    - b) dla terenów MN2 – 450 m<sup>2</sup> i 16 m,
    - c) dla terenu MN3 – 300 m<sup>2</sup> i 18 m,
    - d) dla terenu MN/U1 – 300 m<sup>2</sup> i 14 m,
    - e) dla terenu MN/U2 – 1000 m<sup>2</sup> i 18 m,
    - f) dla terenu M – 900 m<sup>2</sup> i 25 m,
    - g) dla terenu U1 – 700 m<sup>2</sup> i 18 m,
    - h) dla terenu U2 – 1200 m<sup>2</sup> i 20 m,
    - i) dla terenu US - 1000 m<sup>2</sup> i 20 m,
    - j) pod realizację infrastruktury technicznej: 25m<sup>2</sup> i 5m;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°.
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**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. Dla sieci infrastruktury technicznej, należy zapewnić strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - b) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez dojazdy do nieruchomości o minimalnej szerokości 6m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) w ramach realizowanych inwestycji, zabezpieczenie wymaganej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, w przypadku:
  - a) nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
  - b) nieruchomości, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
  - c) budowy nowych budynków na nieruchomościach zabudowanych,
  - d) rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących mające wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania,
  - e) zmiany sposobu użytkowania mającej wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania;
- 2) realizację:
  - a) na terenach innych niż drogowe, w ramach budowanych naziemnych miejsc do parkowania, min. 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,
  - b) na terenach drogowych, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie w ramach realizowanej inwestycji wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
  - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
  - c) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
  - d) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,
  - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 4) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem U1 bilansowanie miejsc postojowych na terenach:
  - a) KDW,
  - b) KDZ wzdłuż terenu U1;
- 5) w przypadku realizacji w granicach nieruchomości różnych funkcji, nakazuje się sumowanie wymaganej liczby miejsc postojowych.

**§ 13. 1.** Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego planem:

1) nakazuje się w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej:

- 50 kW w przypadku energii wiatrowej,
- 100 kW,

b) realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

3) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może pozbawić możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się pokrycie zapotrzebowania:

a) z sieci wodociągowej,

b) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzanie wód do rowów melioracyjnych,

b) budowę zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnego zaopatrzenia w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) lokalizację parkingów naziemnych;
- 3) wykorzystanie terenu pod ciągi piesze, place publiczne, zieleń urządzoną, lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

## **Rozdział 10**

### **Stawki procentowe**

**§ 15.** 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 oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:

- a) handlu detalicznego, hurtowego,
- b) gastronomii,
- c) zakwaterowania.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) wytyczonych na przedłużeniu elewacji frontowej obiektów objętych ochroną konserwatorską,
  - b) w odległości 5m oraz bezpośrednio przy linii rozgraniczającej od terenu drogi wewnętrznej KDW;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłączenie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25 %;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m,
  - b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
  - b) dla obiektów pozostałych – dachy płaskie lub jak w budynku mieszkalnym;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) handlu detalicznego, hurtowego,

b) gastronomii,

c) zakwaterowania.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej w elewacji budynku położonego przy ul. Stary Kisielin-Przedszkolna 11 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłączenie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m,

b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,

b) dla obiektów pozostałych – dachy płaskie lub jak w budynku mieszkalnym;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m<sup>2</sup>.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN3**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) handlu detalicznego, hurtowego,

b) gastronomii,

c) zakwaterowania.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłączenie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 11m,

b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- b) dla obiektów pozostałych – dachy płaskie lub jak w budynku mieszkalnym;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m<sup>2</sup>.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN4**, wskazany do przyłączenia do terenu sąsiedniego zlokalizowanego bezpośrednio poza granicami planu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji zabudowy.

3. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U1**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowy jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) wytyczonej w linii elewacji budynku położonego przy ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 72,
- b) w odległości 6m od terenu KDZ.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- b) dla obiektów pozostałych – dachy:
  - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
  - płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m<sup>2</sup>.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowy jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

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

- a) w odległości 6m od terenu KDZ,
- b) zgodnie z rysunkiem planu od terenu KDD;

2) dopuszcza się lokalizację magazynów, składów i baz.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - b) dla obiektów pozostałych – dachy:
    - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
    - płaskie;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- 1) wytyczonej po elewacji budynku położonego przy ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich 70;
- 2) w odległości 6m od terenu KDZ;
- 3) w odległości 4m od terenu KDD.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 %;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, ale wyższa niż 12m,
  - b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - b) dla obiektów pozostałych – dachy płaskie lub jak w budynku mieszkalnym;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m<sup>2</sup>.

**§ 23. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu:
  - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
  - działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,
  - edukacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) wytyczonej na przedłużeniu elewacji obiektu o walorach zabytkowych,
  - b) w odległości 4m i 5m od terenu drogi wewnętrznej KDW;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu o walorach zabytkowych poprzez łącznik komunikacyjny:
  - a) przykryty dachem płaskim,
  - b) o wysokości zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej,
  - c) stanowiący maksymalnie 30% powierzchni zabudowy obiektu o walorach zabytkowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
  - b) dla obiektów pozostałych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - c) dla dopuszczonych elementów - dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>.

**§ 24. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniająca – lokale mieszkalne.

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

- 1) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od terenu KDD;
- 2) realizację lokali mieszkalnych w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
  - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 25. 1.** Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) sport i rekreacja;

2) zieleni urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

3) dopuszcza się:

a) realizację jednokondygnacyjnych budynków socjalnych, administracji, magazynów dla obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren KDD,

b) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,5;

4) wysokość zabudowy – do 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) płaskie,

b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;

2) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

2) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację wiat przystankowych o wysokości do 3m,

b) parterowego kiosku przy przystankach autobusowych o powierzchni zabudowy do 9m<sup>2</sup>,

c) lokalizację schodów, pochylni i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenów sąsiednich;

4) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

2) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie lub łukowe.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się realizację dróg w formie jednoprzestrzennych ciągów pieszo-jezdných.

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

§ 28. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**.

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

- a) zabudowy i zagospodarowania tymczasowego,
- b) lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) lokalizacji miejsc postojowych i parkingów.

3. Ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 2,5 m z uwzględnieniem przewężenia wynikającego z zastanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

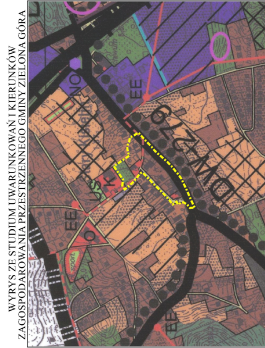
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 30. 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.

Przedkładam projekt uchwały  
Rady Miasta Zielona Góra

Zielona Góra, .....2020r.

**Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich  
i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze**



Wzrost i rozwój terenów zielonych i terenów rekreacyjnych.  
Tereny zielone i rekreacyjne w ramach planu zagospodarowania przestrzennego.  
Tereny zielone i rekreacyjne w ramach planu zagospodarowania przestrzennego.  
Tereny zielone i rekreacyjne w ramach planu zagospodarowania przestrzennego.  
Tereny zielone i rekreacyjne w ramach planu zagospodarowania przestrzennego.

**LEGENDA:**

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- MN1-MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M - teren zabudowy mieszkaniowej
- MN U1-MN U2 - tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej
- U1-U2 - tereny zabudowy usługowej
- US - teren sportu i rekreacji
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - teren dróg wewnętrznych
- KPX - teren ciągu pieszoego

- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty o walorach zabytkowych
- drzewa wskazane do zachowania

**OZNACZENIE INFORMACYJNE:**

- urządzenie melioracji wodnych - rów

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....2020

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia.....2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. STARY KISIELIN-PIONIERÓW LUBUSKICH I UL. STARY  
KISIELIN-PRZEDSZKOLNA W ZIELONEJ GÓRZE.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca do 10 lipca 2020r.

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze, odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 w rejonie ul. Stary Kisielin-  
Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy *Prawo energetyczne*. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Wskazane w ustawie *Prawo energetyczne* zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą, czyli dróg miejskich.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych*, przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna uchwały.

Z 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* wynika, że do właściwości gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akty prawa miejscowego.

Art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stanowi, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

### 2. Zamierzone cele uchwały.

Celem niniejszej uchwały jest uchwalenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna w Zielonej Górze*.

Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania ww. planu, przeprowadzoną w wyniku przyjęcia uchwały IX.177.2019 z dnia 28 maja 2019r.

### 3. Określenie przewidywanych skutków proponowanych rozwiązań, m. in. społecznych, ekonomicznych, gospodarczych, organizacyjnych, prawnych.

Przedłożony projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,3ha, położony pomiędzy ulicami Stary Kisielin-Pionierów Lubuskich i ul. Stary Kisielin-Przedszkolna oraz w rejonie obiektu Straży Pożarnej w sołectwie Stary Kisielin w Zielonej Górze. Teren jest intensywnie zabudowany budynkami o funkcji mieszkalnej, mieszkalno – usługowej i usługowej.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w art.17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w zgodności z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko sporządzanego dokumentu.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego rozpoczęła się procedura planistyczna, regulowana art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu o przestrzennym*. O fakcie przyjęcia uchwały nr IX.177.2019 ogłoszono w prasie lokalnej, na stronach BIP Urzędu Miasta Zielona Góra oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do tego planu. Zawiadomiono również instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego.

Na podstawie zebranych pism, wniosków, materiałów i dokumentów planistycznych opracowano projekt rysunku oraz tekst planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W części tekstowej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono zasady dotyczące m.in. ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wskazano tereny, dla których określono zasady zagospodarowania terenu w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń. W planie przeznaczono m.in. teren pod zabudowę mieszkaniową, oznaczony symbolem M. Aktualnie na tym terenie znajduje się budynek 3 kondygnacyjny, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego nie jest planowana zmiana funkcji. Zabudowa mieszkaniowa wskazuje na możliwość lokalizacji zarówno funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie ze specyfikacją terenu oraz funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i lokalizację w budynku więcej niż 2 lokali mieszkalnych – zgodnie z aktualnym użytkowaniem obiektu. Dodatkowo wskazać należy na specyfikę wprowadzonej w planie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej w rozdziale 1, której ustalenie odniesione zostało do ściany lokalizowanych obiektów. Pozostałe wytyczne zawarte zostały w rozdziale 2, w tym z zakresu przekraczania wyznaczonych linii, dotyczące elementów obiektu, których lokalizację dopuszczono jedynie w ograniczonym zakresie.

Przedłożony projekt ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy m.in. dla działki, na której obecnie znajduje się przychodnia lekarska pod funkcje związane z opieką zdrowotną. Do omawianego obszaru wpłynął również wniosek o sporządzenie planu miejscowego w celu uregulowania granicy pasa drogowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia. Następnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Podczas wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyznaczonym terminie, do Prezydenta Miasta Zielona Góra nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Równolegle z planistyczną, prowadzona była procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu z możliwością składania uwag i wniosków. Od organów uprawnionych do opiniowania uzyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Na kolejnym etapie dokument uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze. Jednocześnie w ramach wyłożenia dokumentu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zapewniony został udział społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu miejscowego w ustalonym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski związane z ww. procedurą.

Ustalenia dokumentu nie stoją w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn.zm.

Rozwiązania przyjęte w przedłożonym projekcie planu miejscowego są zgodne z obranymi celami rozwoju wpisanymi do Strategii Rozwoju Zielonej Góry na lata 2012-2022, a w szczególności celem strategicznym nr 5 - „Rozwój budownictwa mieszkaniowego, budownictwa społecznego”.

Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę planistyczną sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jego przyjęcie pozwoli na dokończenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**4. Określenie skutków proponowanych rozwiązań po połączeniu Miasta z Gminą.**

Projekt uchwały obejmuje obszar Dzielnicy Nowe Miasto.

**5. Określenie skutków finansowych oraz źródeł ich pokrycia<sup>\*1</sup>.**

W roku bieżącym nie przewiduje się ponoszenia wydatków budżetowych.

**6. Opinie uprawnionych podmiotów<sup>\*2</sup>.**

Projekt uchwały uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia organów i instytucji określonych w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Informacja o możliwości zapoznania się z projektem planu oraz o możliwości składania uwag przekazana została do organizacji pozarządowych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.

Projekt wymagał również opinii Rady Dzielnicy Nowe Miasto. Wyniki opinii zostaną przedstawione na sesji Rady Miasta.

.....  
data, podpis z-cy Prezydenta lub SM albo FM

.....  
data, podpis kierownika kom. org. urz.