

PROJEKT

**UCHWAŁA NR2021
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza przy ul. Kąpielowej w Zielonej Górze¹⁾

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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.³⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza przy ul. Kąpielowej 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;
- 4)** załącznik nr 4 – informacja o danych przestrzennych.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XX.411.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza przy ul. Kąpielowej 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)** *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XXIV.179.2011 z 29 listopada 2011r.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021r. poz. 11.

⁴⁾ Uchwała zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014 r., nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r. oraz nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020r.

- 5) *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 6) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) finansów i ubezpieczeń,
 - c) obsługi rynku nieruchomości,
 - d) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - e) administrowania i działalności wspierającej,
 - f) edukacji,
 - g) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - h) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - i) informacji i komunikacji,
 - j) 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;
- 8) *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;
- 9) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar:
- a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniższej 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) strefa ochronna do 50m od cmentarza;
- 6) strefa ochronna od 50 do 150m od cmentarza.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) 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;
- 2) tereny i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania 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) składów i baz,
 - b) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m nad poziom terenu,
 - c) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną,
 - d) garaży nadziemnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m² na terenie MN/U,
 - e) garaży nadziemnych na terenach U, US i KS;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi i garaże,
 - zieleń,
 - wiaty, obiekty małej architektury, 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.
- 2.** W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:
- 1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od niej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 2) lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy:
 - zadaszeń,
 - obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - obiektów związanych z obsługą komunikacji.
- 3.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie dla dachów stromych pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i czerni, lub elementów przezroczystych,

- b) realizację głównych połaci dachowych o takim samym kącie nachylenia;
- 2) zakazuje się:
- a) stosowania jako materiałów zewnętrznych:
 - blach trapezowych i falistych,
 - tworzyw sztucznych typu siding,
 - b) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;
- 3) 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) rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.
4. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdziale 5, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach w przypadku:
- 1) dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
 - 2) 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 plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązują przepisy odrębne.

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.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się teren:

- 1) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 4) sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 5) zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

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

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 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 MN/U – 400m² i 12m,
 - b) dla terenu U – 700m² i 20m,
 - c) dla terenu US - 1000m² i 20m,
 - d) pod realizację infrastruktury technicznej: 25m² 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 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

§ 11. W planie wskazuje się oznaczone graficznie na rysunku planu strefy ochronne od cmentarza:

- 1) do 50m, w granicach której zakazuje się:
 - a) budowy oraz użytkowania ujęć wody,
 - b) prowadzenia działalności związanych z:
 - produkcją lub przetwarzaniem żywności,
 - przechowywaniem żywności,
 - żywieniem zbiorowym;
- 2) od 50m do 150m, w granicach której:
 - a) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej,
 - b) zakazuje się lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia.

Rozdział 7

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 dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) 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 nieruchomości poprzez dojazdy o minimalnej szerokości 6m.
2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
- 1) zabezpieczenie w ramach realizowanych inwestycji, określonej w pkt 2 liczby 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 istniejących obiektów,
 - e) zmiany sposobu użytkowania mającej wpływ na zmiany wskaźników;
- 2) zachowanie w ramach realizowanej inwestycji wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
- a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) w przypadku realizacji w granicach nieruchomości różnych funkcji, nakazuje się sumowanie wymaganej liczby miejsc postojowych;
- 4) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
- a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,
 - b) na terenach drogowych dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zachowanie stref technicznych 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, w pozostałych przypadkach,
 - 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 nakazuje się pokrycie zapotrzebowania:
- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.

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 lit. a.

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

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;

2) lokalizację parkingów naziemnych;

3) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 9

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 10

Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku;

2) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych w zabudowie usługowej w dowolnych proporcjach.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,0;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m,

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

5) w zakresie geometrii dachów - dachy:

- a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m².

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

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) teren sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od terenu KDD;
- 2) dopuszcza się dla istniejących części budynków wykraczających poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) przebudowę,
 - b) nadbudowę,
 - c) zmianę sposobu użytkowania,
 - d) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m,
 - b) obiektów pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 35°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m².

§ 18. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - sport i rekreacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

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,
 - 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 0,1;

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

5) w zakresie geometrii dachów - dachy:

a) płaskie,

b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 35°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 19. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - zieleń urządzona, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz wiat, z dopuszczeniem obiektów infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,1;

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

5) w zakresie geometrii dachów - dach płaski.

§ 20. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - infrastruktura techniczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,1;

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

5) w zakresie geometrii dachów - dach płaski.

§ 21. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - parking, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) zakazuje się lokalizacji parkingów kubaturowych nadziemnych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych służących obsłudze funkcji parkingowej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,1;

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

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) płaskie,

b) dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 30°.

§ 22. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek rowerowych oraz obiektów komunikacji rowerowej,
 - b) tymczasowych obiektów handlowych.
3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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.

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

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

- 1) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
- 3) dopuszcza się realizację dróg w formie jednoprzestrzennych ciągów pieszo-jezdnych.
 3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
 4. 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.

Rozdział 11 Przepisy końcowe

§ 24. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XXIV.179.2011 z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie *uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kwiatowego w Zielonej Górze* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. Nr 201 poz. 60 z późn. zm.⁵⁾).

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

§ 26. 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, 2021 r.

⁵⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr XV.289.2019 z 29 października 2019r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 2928).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza przy ul. Kąpielowej
 w Zielonej Górze



Legenda:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW:
- | | | |
|--|------|---|
| | MN/U | teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej |
| | U | teren zabudowy usługowej |
| | US | teren sportu i rekreacji |
| | ZP | teren zieleni urządzonej |
| | IT | teren infrastruktury technicznej |
| | KS | teren parkingu |
| | KDD | teren drogi publicznej klasy dojazdowej |
| | KDW | tereny dróg wewnętrznych |
- strefa ochronna do 50m od cmentarza
 - strefa ochronna od 50 do 150m od cmentarza
- OZNACZENIE INFORMACYJNE:
- przebieg dawnej Kolei Szprotawskiej

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE CMENTARZA PRZY UL. KĄPIELOWEJ 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 cmentarza przy ul. Kąpielowej w Zielonej Górze, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada do 23 grudnia 2020 r.

W ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 11 stycznia 2021 r., w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 4 pisma zawierające uwagi. Na podstawie ustawy 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, w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga ani wniosek.

W stosunku do rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga nr 1

Data wpływu uwagi: 18 grudnia 2020 r.

Składający uwagę: Grupa Inicjatywy Lokalnej Jędrzychów.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 28/14 przy ul. Kąpielowej.

Ustalenia projektu planu: w częściach: teren sportu i rekreacji (US) i teren zieleni urządzonej (ZP).

Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie obszaru zieleni urządzonej (ZP) przez przesunięcie linii rozgraniczającej teren od strony północnej o minimum 1m w kierunku południowym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie planu ustalono rozmieszczenie terenu sportu i rekreacji (US) oraz zieleni urządzonej (ZP) w sposób, który zapewnia pogodzenie interesów wszystkich mieszkańców. W części oznaczonej w projekcie planu symbolem US możliwa jest realizacja boiska wielofunkcyjnego, natomiast wyznaczony teren zieleni ZP stanowi bufor od terenów mieszkaniowych znajdujących się w sąsiedztwie.

Uwaga nr 2

Data wpływu uwagi: 21 grudnia 2020 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 28/12, obr. 0038.

Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie.

Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci od 18° do 45° oraz jednospadowe o kącie nachylenia 6°.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Określona w projekcie planu geometria dachu (dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie) wynika z analizy zagospodarowania terenów sąsiednich. Ustalenia planu mają zastosowanie do nowo realizowanych inwestycji na terenie objętym planem. Dodatkowo dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną

geometrię dachu, zapisy planu dopuszczają zastosowanie dotychczasowej w przypadku: remontu dachu albo rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku. W związku z tym nie ma konieczności wprowadzenia zmiany w zapisach szczegółowych.

Uwaga nr 3

Data wpływu uwagi: 9 stycznia 2021r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 28/14 przy ul. Kąpielowej.

Ustalenia projektu planu: w częściach: teren sportu i rekreacji (US) i teren zieleni urządzonej (ZP).

Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie obszaru zieleni urządzonej (ZP) przez przesunięcie linii rozgraniczającej teren od strony północnej o minimum 2m w kierunku południowym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie planu ustalono rozmieszczenie terenu sportu i rekreacji (US) oraz zieleni urządzonej (ZP) w sposób, który zapewnia pogodzenie interesów wszystkich mieszkańców. W części oznaczonej w projekcie planu symbolem US możliwa jest realizacja boiska wielofunkcyjnego, natomiast wyznaczony teren zieleni ZP stanowi bufor od terenów mieszkaniowych znajdujących się w sąsiedztwie.

Uwaga nr 4

Data wpływu uwagi: 11 stycznia 2021r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 28/14 przy ul. Kąpielowej.

Ustalenia projektu planu: w częściach: teren sportu i rekreacji (US) i teren zieleni urządzonej (ZP).

Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie obszaru zieleni urządzonej (ZP) przez przesunięcie linii rozgraniczającej teren od strony północnej o minimum 3m w kierunku południowym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie planu ustalono rozmieszczenie terenu sportu i rekreacji (US) oraz zieleni urządzonej (ZP) w sposób, który zapewnia pogodzenie interesów wszystkich mieszkańców. W części oznaczonej w projekcie planu symbolem US możliwa jest realizacja boiska wielofunkcyjnego, natomiast wyznaczony teren zieleni ZP stanowi bufor od terenów mieszkaniowych znajdujących się w sąsiedztwie.

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 cmentarza
przy ul. Kąpielowej 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr2021

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Informacja o danych przestrzennych