

**UCHWAŁA NR XXXV.282.2013
RADY GMINY ZIELONA GÓRA**

z dnia 26 czerwca 2013 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 (j.t. Dz. U. z 2001r Nr 142, poz.1591, z późn. zm.)*, *art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.)*, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra *uchwala się co następuje:*

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy obejmujący 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. Uchwala niniejsza jest zgodna z uchwałą nr X.89.2011 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 30 maja 2011r., 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) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) 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

- 7) 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;
- 8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie 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 przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 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 zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „U” ,
- 6) teren retencji wód deszczowych, oznaczony na rysunku symbolem – „RW” ,
- 7) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolem – „Ks” ,
- 8) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem – „ZL” ,
- 9) teren przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku symbolem – „O” ,
- 10) tereny stacji elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku symbolem – „E” ,
- 11) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem „KZ” ,
- 12) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem „KD” ,
- 13) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku – symbolem „Kx” .

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej „MN”, obejmują istniejącą i 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 budynku,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej szeregowej „MNs”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z zakazem usług wbudowanych.
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „MW”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w parterze budynków mieszkalnych,

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami „MW,U”, obejmują istniejącą i 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.
 - 5) tereny zabudowy usługowej „U”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji usługowej pod warunkiem nie zaliczenia usług do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - 6) teren retencji wód deszczowych „RW”, obejmuje budowę zbiorników retencji wód deszczowych i roztopowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, jako odbiorników wód deszczowych i roztopowych z terenów komunikacji osiedlowej położonych po zachodniej stronie drogi oznaczonej symbolem „KZ”,
 - 7) tereny parkingów „Ks” obejmują tereny przeznaczone na budowę miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zatok i pętli autobusowych z dopuszczeniem realizacji urządzonej zieleni publicznej urządzeń sportowych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, zbiorników do retencji wód oraz urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb.
3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 8 - 13, 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 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 – symbolem „KD” i „KZ” ,
- 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 ustala się:

- 1) realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych, które należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
 - 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 “Pradolina Warszawsko – Berlińska (Koło-Odra)” zgodnie z przepisami odrębnymi
2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się:
- 1) 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,
 - 2) lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków odkrytego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o tym właściwego urzędu ochrony zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Zielona Góra.

2. Na rysunku planu oznaczono stanowisko archeologiczne Łężyca nr 2 (AZP 61-14/2) - cmentarzysko, w obrębie, którego podczas prowadzenia robót ziemnych, należy zapewnić nadzór archeologiczny lub wykonać badania archeologiczne wyprzedzające, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD” , „KZ” ;
- 2) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolem „Ks”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację 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 linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

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

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza, tj. 6,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 40°,
 - e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD” ,
 - f) 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 60m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
 - b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,

c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „KD”, pod warunkiem zastosowania dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;

3) zakazuje się lokalizacji usług na działkach wydzielonych.

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

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy szeregowej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
- c) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza i nie większa niż 14,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$,
- e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
- f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
- g) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację podziemnych garaży jako czwartej kondygnacji,
- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
- b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „KD”, pod warunkiem zastosowania dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji usług wbudowanych i wolnostojących,
- b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

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

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy zwartej,
- 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 18,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) realizację podziemnych miejsc postojowych i piwnic jako szóstej kondygnacji,
- e) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
- f) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$,
- g) tarasy i balkony z balustradami z profili nierdzewnych z taflami szklanymi,
- h) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,

- i) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i terenach przyległych,
 - j) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - „MW1” 40% powierzchni działki”,
 - „MW2” 50% powierzchni działki”,
 - „MW3” 60% powierzchni działki”,
 - „MW4” 70% powierzchni działki”,
 - k) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
 - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

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

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy zwartej,
 - b) funkcja usługowa w parterze budynków,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - d) maksymalna wysokość obiektów – pięć kondygnacji, składających się z parteru, 3 pięter oraz poddasza i nie większa niż 18,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - e) realizację podziemnych miejsc postojowych i piwnic jako szóstej kondygnacji,
 - f) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomicznych,
 - g) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30°±2°,
 - h) tarasy i balkony z balustradami z profili nierdzewnych z taflami szklanymi,
 - i) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
 - j) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i terenach przyległych,
 - k) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - l) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 20% całkowitej powierzchni dachu,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
 - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy zwartej,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów nie większa niż 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$,
 - e) tarasy i balkony z balustradami z profili nierdzewnych z taflami szklanymi,
 - f) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD” ,
 - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki,
 - h) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - i) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - j) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) dachy płaskie,
 - b) realizację podziemnych miejsc postojowych,
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 16. Wyznacza się teren retencji wód deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem „RW” , przeznaczony do lokalizacji zbiorników służących do retencjonowania wód deszczowych i roztopowych dopuszcza się budowę: budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wg potrzeb w szczególności do podczyszczania zanieczyszczonych wód, z terenów komunikacji osiedlowej położonych po zachodniej stronie drogi oznaczonej symbolem „KZ”.

§ 17. Wyznacza się tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem „Ks,” , dla których:

- 1) ustala się:
- a) realizację miejsc postojowych, zatok i pętli autobusowych oraz urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) zagospodarowanie terenów niezabudowanych z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- 2) dopuszcza się:
- a) zagospodarowanie urządzonej zielenią, poprzez nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych
 - b) realizację placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji, wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury,
 - c) lokalizację budynku, o wysokości do 4,0m i powierzchni zabudowy do 20,0m², pełniącego funkcje administracyjno – socjalne dla obsługi parkingu,
- 3) zakazuje lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 18. Wyznacza się tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” , dla których ustala się zagospodarowanie w kierunku leśnym na podstawie planu urządzenia lasu, dopuszcza się budowę urządzeń i obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 19. Wyznacza się teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem „O” , bez zmian w użytkowaniu, dopuszcza się przebudowę i budowę: budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wg potrzeb.

§ 20. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami „E” , na których ustala budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych typu kioskowego.

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

§ 21. Obszar objęty planem częściowo położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łęczycy, 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 Łęczycy, na terenie Gminy Zielona Góra, powiat zielonogórski, województwo lubuskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 20 kwietnia 2012r., poz. 911).

§ 22. 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 obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy wokół lotniska Przylep k/Zielonej Góry.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady podziału nieruchomości

§ 23. 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 500,0m²;
- 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 400,0m²;
- 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 wydzielenia 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

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 3) 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 po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 4) 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,
- 5) 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 §22 niniejszej uchwały,
- 6) 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 na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą lub właścicielem sieci,
- 3) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,
- 4) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej,

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, terenie każdej jednostki planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej 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,
- 2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, ścieki 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 na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej 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 na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci elektroenergetycznej,
- 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
- 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:
 - a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
 - a) zasilanie terenów oznaczonych symbolami „MW”, „MW,U” i „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”, „MW,U” i „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 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.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KZ” – droga zbiorcza wojewódzka, służące do obsługi osiedla i komunikacji zbiorczej, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) jezdni o szerokości min. 6,0 m;
 - c) dwustronne, wydzielone ciągi piesze;
 - d) jednostronne ścieżki rowerowe.
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni;
 - b) budowę infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi;

2. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi dojazdowe gminne służące do obsługi osiedla, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) jezdni szerokości 5,0 – 7,0m;
 - c) dwustronne, wydzielone ciągi piesze.
- 2) dopuszcza się:
 - a) jednostronne ścieżki rowerowe;
 - b) budowę infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
 - c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.

3. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „Kx” – ciągi piesze służące do obsługi osiedla, zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej szeregowej dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
 - b) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 27. 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.

§ 28. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zielona Góra



Jacek Rusiński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV.282.2013

Rady Gminy Zielona Góra

z dnia 26 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

W dniu 30 stycznia 2013 r. na podstawie art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), art. 39 i art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Zielona Góra nr X.89.2011 z dnia 30 maja 2011r., Wójt Gminy Zielona Góra podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i dokumentacją w dniach od 12 lutego 2013 r. do 05 marca 2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy Zielona Góra.

W wyznaczonym do dnia 20 marca 2013 r. terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na podstawie *art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADA GMINY
Zielona Góra

Jacek Rusiński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV.282.2013

Rady Gminy Zielona Góra

z dnia 26 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157 poz. 1240 ze 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:

- a) środków pomocowych
- b) kredytów i pożyczek
- c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia obligacji komunalnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zielona Góra

Jacek Rusiński