

1442

UCHWAŁA NR LI/657/09 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 sierpnia 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/392/08 z dnia 19 sierpnia 2008r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze, zwany dalej planem, dla obszaru o powierzchni ca 5,82ha.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XXI/306/08 Rady Miasta Zielona Góra, z dnia 1 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) usługi powszechne - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczane do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic lokalu, w którym są one świadczone;

- 2) wielkopowierzchniowy obiekt handlowy - należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000m², w którym prowadzona jest jakkolwiek działalność handlowa;
- 3) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; jest ona wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni:
 - a) obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze;
- 4) powierzchnia utwardzona - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu nie będącą powierzchnią zabudowy, ani powierzchnią biologicznie czynną;
- 5) modernizacja - unowocześnienie funkcji budynku bez zmiany jego przeznaczenia i układu statycznego jego konstrukcji, w ramach którego następuje dostosowanie substancji budowlanej do występujących potrzeb funkcjonalnych i instalacyjnych bez zmiany charakterystycznych cech elewacji.

§ 3. 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji: usługowej, w tym handlu detalicznego w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, mieszkalnej oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Na terenie objętym planem ustala się obszary o funkcjach:

- 1) handlowych, w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, jako dominujących;
- 2) usługowych innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) mieszkalnej, jako uzupełniającej;
- 4) komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, przedstawione na rysunku planu:

- 1) podział terenu objętego planem, na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole tych terenów;

- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) miejsca włączenia wewnętrznej komunikacji terenów objętych planem, do układu komunikacyjnego miasta (przyległych ulic);
- 5) budynki objęte ochroną konserwatorską oraz budynki nie podlegające tej ochronie, przeznaczone do pozostawienia;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską, przeznaczone do likwidacji.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których obowiązują ustalenia określone w ust. 2 - 11.

2. Symbol: UC/U - teren o funkcji usług handlowych w formie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu dla funkcji określanych, jako wielkopowierzchniowe obiekty handlowe i/lub innych funkcji dopuszczonych w pkt 2,
 - b) wykorzystanie istniejących obiektów przemysłowych, ujętych w ewidencji zabytków, posiadających adres: ulica Generała Jarosława Dąbrowskiego Nr 14, dla funkcji określanych, jako wielkopowierzchniowe obiekty handlowe i/lub innych funkcji dopuszczonych w pkt 2, wskazanych na rysunku planu, jako przeznaczone do pozostawienia, z uwzględnieniem ustaleń ust. 10 pkt 1 i 2,
 - c) zachowanie i ochrona istniejących obiektów ujętych w ewidencji zabytków posiadających adres: ulica Generała Jarosława Dąbrowskiego Nr: 20 i 22, oraz ulica Stefana Batorego Nr: 20, 22, 24 i 26, z uwzględnieniem treści ust. 8 pkt 2 lit. c, określających dopuszczalność odstępstwa od niniejszych ustaleń,
 - d) realizację dróg wewnętrznych, stanowiących układ kołowej komunikacji wewnętrznej terenu w nawiązaniu do wyznaczonych planem, punktów włączenia tej komunikacji do przylegających ulic miejskich,
 - e) realizację elementów komunikacji pieszej, tworzących system wewnętrznej komunikacji terenu objętego planem, uwzględniający przyległe ulice miejskie,
 - f) realizację parkingów zgodnie z ustaleniami § 10 i § 11,
 - g) likwidację istniejących obiektów budowlanych nie będących przedmiotem ochrony konserwatorskiej,
 - h) likwidację obiektów figurujących w ewidencji zabytków, o których mowa w rozdziale 8 § 12 pkt 4,

- i) realizację infrastruktury technicznej, w tym zbiorników retencyjnych dla potrzeb odprowadzenia wód opadowych,
- j) realizację zieleni urządzonej ogólnodostępnej adaptującej istniejący wartościowy drzewostan,
- k) realizację zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5m, przyległego do ulicy oznaczonej w planie symbolem KZ,
- l) strefę ochrony akustycznej funkcji mieszkaniowej określonej linią rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem KZ i granicą tej strefy, biegnącą równoległe do linii rozgraniczenia drogi w odległości 50m od niej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację usług innych niż określone w pkt 1, w tym usług powszechnych, handlu detalicznego, administracji, sportu, zdrowia, hotelarskich, turystycznych oświaty oraz gastronomii,
- b) realizację funkcji mieszkalnej, jako funkcji uzupełniającej, nie dominującej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 § 6 ust. 2 pkt 4;
- c) realizację elementów małej architektury, w tym dekoracyjnych urządzeń wodnych i elementów plastycznych,
- d) przebieg dróg wewnętrznego układu komunikacyjnego, inny niż pokazano na rysunku planu,
- e) zmniejszenie szerokości strefy ochrony akustycznej funkcji mieszkalnej na podstawie danych, wynikających z ustaleń dokonanych na etapie projektu budowlanego ulicy i przyjętych tam rozwiązań w zakresie ograniczenia hałasu generowanego przez ruch pojazdów,
- f) zmianę przebiegu granicy terenu w rejonie ulicy Stefana Batorego na odcinku od granicy terenu oznaczonego symbolem UA do załamania wyznaczonej linii rozgraniczenia na narożniku budynku posiadającym Nr 26, zgodnie z treścią ust. 8 pkt 2 lit. c;

3) zakazuje się:

- a) realizacji budynków o dominującej funkcji mieszkalnej,
- b) realizacji w obszarze strefy ochrony akustycznej dla funkcji mieszkalnej, budynków i/lub lokali mieszkalnych,
- c) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przeznaczonych do pozostawienia,
- d) modernizacji istniejących budynków, przeznaczonych do likwidacji,
- e) likwidacji istniejącego wartościowego drzewostanu.

3. Symbol: U1 - teren o funkcji usługowej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu dla funkcji usługowych, w tym: handlu, administracji, gastronomii i innych usług powszechnych,
 - b) zachowanie i ochronę istniejących budynków wykazanych w ewidencji zabytków położonych przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego Nr 4, oraz ulicy Stefana Batorego Nr 4 i Nr 6, w szczególności detalu architektonicznego posiadających wartość historyczną i architektoniczną,
 - c) likwidację zabudowy nie wymienionej w lit. b, to jest: oficyn, przybudówek, budynków gospodarczych, usługowych, garaży i budynku położonego przy ulicy Stefana Batorego Nr 2,
 - d) realizację elementów komunikacji pieszej i kołowej, tworzących komunikację wewnętrzną terenu,
 - e) realizację włączenia układu komunikacji wewnętrznej do przyległej ulicy Batorego, w miejscu ustalonym na rysunku planu, dojazd kołowy do nowej zabudowy drogą wewnętrznego układu komunikacyjnego,
 - f) realizację wymaganej liczby miejsc parkingowych dla użytkowników budynków położonych przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego Nr 4, oraz ulicy Stefana Batorego Nr 4 i Nr 6 oraz dla nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami § 10 i § 11,
 - g) realizację infrastruktury technicznej,
 - h) realizację zbiornika retencyjnego dla wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3 lit. a tiret pierwsze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dotychczasowe użytkowanie budynków przeznaczonych do zachowania,
 - b) modernizację i adaptację budynków przeznaczonych do zachowania,
 - c) realizację funkcji mieszkaniowej, będącej uzupełnieniem funkcji podstawowej w nowej zabudowie,
 - d) realizację wbudowanych mechanicznych systemów parkingowych,
 - e) realizację brakującej ilości wymaganych miejsc parkingowych na innym terenie, za zgodą jego dysponenta i właściwego organu samorządowego,
 - f) realizację elementów małej architektury;
- 3) zakazuje się: podziału terenu narożnikowego, graniczącego bezpośrednio z terenem oznaczonym symbolem 3KL położonym przy zbiegu ulic: Kupieckiej, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Stefana Batorego.

4. Symbol: UA - teren o funkcji usług administracji, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu,
 - b) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia istniejącego budynku,
 - c) realizację zbiornika retencyjnego dla wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3 lit a tiret drugie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację istniejącego budynku,
 - b) realizację:
 - infrastruktury technicznej,
 - miejsc parkingowych,
 - zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
 - elementów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy istniejącego budynku,
 - b) realizacji wolnostojących lub przybudowanych budynków (obiektów) jednokondygnacyjnych, nie będących elementem funkcjonalnym modernizowanego istniejącego budynku.

5. Symbol: U2 - teren o funkcji usługowej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu dla funkcji usługowych,
 - b) zachowanie istniejących obiektów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zachowanie istniejącego gabarytu budynku położonego przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego Nr 12,
 - d) realizację obiektów usługowych o parametrach określonych w § 9 pkt 2 lit. c tiret pierwsze oraz § 9 pkt 3 lit. b,
 - e) realizację wymaganej liczby miejsc parkingowych dla istniejących obiektów i nowych inwestycji, zgodnie z ustaleniami § 10 i § 11,
 - f) realizację zbiornika retencyjnego dla wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3 lit. a pierwsze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację istniejących budynków,
 - b) nadbudowę budynku oficyny przemysłowej do wysokości określonej w § 9 pkt 2 lit. c tiret drugie,
 - c) wyburzenie budynku oficyny przemysłowej,
 - d) realizację:
 - zieleni urządzonej,

- elementów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej,
 - brakującej ilości wymaganych miejsc parkingowych na innym terenie, uzgodnionym z właściwym organem samorządowym;
- 3) zakazuje się: realizacji wolnostojących lub przybudowanych budynków (obiektów) jednokondygnacyjnych, nie będących elementem funkcjonalnym istniejących budynków.
6. Symbol: KZ - teren odcinka trasy aglomeracyjnej, dla którego:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 30m,
 - b) realizację, włączenia układu wewnętrznej komunikacji terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U, do trasy aglomeracyjnej w miejscu ustalonym na rysunku planu,
 - c) realizację miejskiej infrastruktury technicznej, w tym zmianę przebiegu istniejącej magistrali wodociągowej \varnothing 600mm,
 - d) realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5m przyległego do terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U,
 - e) likwidację istniejących budynków w wyznaczonym pasie drogowym;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) uzasadnioną względami technicznymi, wycinkę istniejącego drzewostanu,
 - b) realizację zieleni urządzonej,
 - c) zmniejszenie szerokości pasa drogowego o szerokość pasa terenu zamkniętego - oznaczonego na rysunku planu symbolem IS;
 - 3) zakazuje się: sytuowania obiektów usługowych w pasie drogowym, z wyłączeniem obiektów związanych z miejską komunikacją autobusową.
7. Symbol: 1KL - teren odcinka ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego, dla którego:
- 1) zgodnie z rysunkiem planu ustala się:
 - a) przebieg ulicy w liniach rozgraniczających,
 - b) realizację, włączenia układu wewnętrznej komunikacji terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U, do ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego,
 - c) realizację włączenia komunikacji terenu oznaczonego w planie symbolem U2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację i modernizację sieci miejskiej infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
 - b) modernizację układu komunikacyjnego ulicy,
8. Symbol: 2KL - teren odcinka ulicy Stefana Batorego, dla którego:
- 1) zgodnie z rysunkiem planu ustala się:
 - a) przebieg ulicy w liniach rozgraniczających,
 - b) realizację włączenia:
 - układu wewnętrznej komunikacji terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U, do ulicy Stefana Batorego,
 - komunikacji terenu oznaczonego w planie symbolem UA,
 - komunikacji terenu oznaczonego w planie symbolem U1;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację i modernizację sieci miejskiej infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
 - b) modernizację układu komunikacyjnego ulicy,
 - c) zmianę przebiegu linii rozgraniczenia pasa drogowego ulicy, wynikającą z warunków technicznych przebudowy skrzyżowania ulicy Stefana Batorego z trasą aglomeracyjną na odcinku od granicy terenu oznaczonego symbolem UA do załamania wyznaczonej linii rozgraniczenia na narożniku budynku posiadającym Nr 26, na etapie projektowania przebudowy skrzyżowania i/lub modernizacji ulicy Stefana Batorego, po wcześniejszym dokonaniu czynności związanych z wykreśleniem z ewidencji zabytków budynków, mogących kolidować z niezbędną przebudową układu komunikacyjnego miasta,
 - d) realizację zieleni urządzonej.
9. Symbol: 3KL - teren skrzyżowania ulic: Kupieckiej, Generała Jarosława Dąbrowskiego i Stefana Batorego, dla którego dopuszcza się:
- 1) realizację i modernizację sieci miejskiej infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
 - 2) modernizację układu komunikacyjnego skrzyżowania.
10. Symbol: KWX - teren przejścia pieszego, dla którego:
- 1) ustala się: wyburzenie części parterowej budynku „łącznika” - budynku łączącego istniejące budynki przemysłowe posiadające elewacje z cegły, z pozostałymi położonymi przy ulicy tynkowanymi budynkami fabrycznymi oraz realizację przejścia pieszego o szerokości tego „łącznika”;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację infrastruktury technicznej,
 - b) ze względów technicznych, zmniejszenie szerokości przejścia pieszego do szerokości

nie mniejszej niż ca 7m,

- c) ze względów technicznych lub funkcjonalnych, wyburzenie całości „łącznika”,
- d) realizację nowego łącznika nad przejściem pieszym.

11. Symbol: 1EE ÷ 3 EE - tereny stacji transformatorowych, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) wymiary działki nie mniejsze niż 5m x 6m,
 - b) dostęp do działki z drogi ogólnodostępnej, zapewniający dojazd sprzętem ciężkim,
 - c) dopuszczalne zmiany określone w pkt 2 wymagają zgody zarządcy sieci energetycznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych, zgodnie z potrzebami inwestycji, w tym wbudowanie ich w obiekty kubaturowe,
 - b) w wypadku zmiany lokalizacji stacji transformatorowych, wyznaczony w planie teren, powiększa teren sąsiedni o innym przeznaczeniu,
 - c) lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych, zgodnie z potrzebami inwestycji.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Dla terenów wyznaczonych planem, obowiązują ustalenia określone w ust. 2 - 5.

2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 2 i § 9 - 11, niniejszej uchwały;
- 2) w zakresie wymagań dotyczących cech architektury:
 - a) kompozycja architektoniczna oparta na układzie rozczłonkowanego rzutu i zróżnicowanej wysokości obiektów lub ich części,
 - b) powierzchnia zabudowy obszaru funkcjonalnego, obiektami lub częściami obiektów posiadającymi jedną kondygnację nadziemną, nie większa niż 25% łącznej powierzchni zabudowy całego obszaru oznaczonego symbolem UC/U,
 - c) rozwiązania materiałowe elewacji nowych obiektów winny uwzględniać historyczne cechy rozwiązań materiałowych wykończenia elewacji i harmonijne użycie materiałów współczesnych;
- 3) realizację zieleni towarzyszącej inwestycji z wykorzystaniem istniejącego starodrzewu;
- 4) realizację małej architektury opracowanej in-

dywidualnie dla inwestycji.

3. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: U1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 3 i § 9 - 11;
- 2) rozwiązania architektoniczne nowej zabudowy winny uwzględniać:
 - a) kompozycje brył i cechy elewacji przylegających istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską,
 - b) historyczne cechy wykończenia zewnętrznych ścian budowli tego rejonu miasta i stosować harmonijne użycie materiałów współczesnych na elewacji;
- 3) realizację nowej zabudowy usługowej lub usługowo - mieszkalnej, u zbiegu ulic Generała Jarosława Dąbrowskiego, Stefana Batorego i Kupieckiej, jako zwarte uzupełnienie kwartału od strony południowo - wschodniej;
- 4) obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem U2, ustala się:

- 1) obowiązującą linię zabudowy od strony ulicy Stefana Batorego nawiązującą do historycznej linii zabudowy istniejących budynków przeznaczonych do zachowania;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 5 i § 9 - 11, niniejszej uchwały.

5. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem UA, ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 4 i § 9 - § 11, niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie przedmiotowej ochrony obowiązują ustalenia, określone w ust. 2 - 7.

2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U obowiązuje:

- 1) likwidacja:
 - a) istniejącej infrastruktury technicznej zakładu przemysłowego,
 - b) przemysłowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,
 - c) nie spełniającej wymaganych parametrów kotłowni przemysłowej;
- 2) realizacja:
 - a) utwardzonych dróg komunikacji kołowej,
 - b) nowej infrastruktury technicznej spełniającej aktualne wymagania w zakresie ochrony środowiska,

- c) zieleni izolacyjnej w pasach o łącznej szerokości nie mniejszej niż 10m, położonych na terenie oznaczonym symbolami UC/U oraz KZ przy wspólnej granicy tych terenów, ograniczającej przenikanie hałasu od komunikacyjnego trasy aglomeracyjnej na teren UC/U,
 - d) dostosowania do określonych przepisami odrębnymi, wymagań w zakresie ochrony przed hałasem, istniejących budynków mieszkalnych położonych w ustalonej planem strefie ochrony akustycznej;
- 3) ochrona:
- a) istniejącego starodrzewu,
 - b) cech historycznych, przeznaczonych do pozostawienia budynków, objętych ochroną konserwatorską;
- 4) zakaz: lokalizowania, w ustalonym planem obszarze strefy ochrony akustycznej dla funkcji mieszkalnej, budynków lub lokali mieszkalnych.
3. Na terenie objętym planem, obowiązują: w zakresie gospodarki odpadami zasady i regulaminy ustalone dla miasta Zielona Góra.
4. Na terenie objętym planem dopuszcza się: kierowanie oczyszczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych do gruntu.
5. Na terenie objętym planem, zakazuje się:

- 1) lokalizacji i realizacji usług produkcyjnych, magazynowych, transportowych i handlu hurtowego, generujących stały, nie sporadyczny, ruch pojazdów ciężarowych oraz prowadzenia działalności mogących oddziaływać na środowisko, w sposób niezgodny z odrębnymi przepisami;
 - 2) lokalizowania wolnostojących oraz lokalizowanych na budynkach, konstrukcji wieżowych lub masztów nośnych dla urządzeń i instalacji radiokomunikacyjnych.
6. Lokalizacja urządzeń radiokomunikacyjnych (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej) i ich parametry winny spełniać wymagania stosownych przepisów szczególnych.
7. W zakresie ochrony przed hałasem, tereny objęte planem nie zaliczają się do terenów, dla których istnieje obowiązek ustalania granicznych parametrów określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Teren, w granicach ustalonych planem, znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B, wyznaczonej dla śródmieścia Zielonej Góry, w związku z tym wymagane jest konsultowanie z właściwym konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych na terenie objętym planem.

2. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego, zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków lub jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Zielona Góra, jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić, do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Za przestrzeń publiczną w granicach ustalonych planem uznaje się:

- 1) tereny: odcinka trasy aglomeracyjnej, oznaczony symbolem KZ, odcinka ulicy Generała Jarośława Dąbrowskiego, obszar oznaczony symbolem 1KL, odcinka ulicy Stefana Batorego oznaczony symbolem 2KL, oznaczony symbolem 3KL, będący fragmentem skrzyżowania ulic, oznaczonych 1KL, 2KL i ulicy Kupieckiej, stanowią przestrzeń publiczną, dla której wymagane jest:
 - a) realizacja oświetlenia,
 - b) realizacja i utrzymanie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych,
 - c) realizacja i utrzymanie ustalonej planem zieleni izolacyjnej i pozostałych terenów zielonych wraz z małą architekturą,
 - d) oznakowanie i instalacja urządzeń związane z bezpieczeństwem ruchu drogowego,
 - e) estetyka budynków położonych przy wymienionych ulicach;
- 2) tereny: dróg wewnętrznych, parkingów naziemnych i podziemnych, zieleni w planowanym układzie przestrzennym odpowiednio w poszczególnych obszarach funkcjonalnych ustalonych planem, stanowią przestrzeń publiczną, dla której wymagane jest:
 - a) realizacja oświetlenia,
 - b) realizacja i utrzymanie utwardzonych zróżnicowanych nawierzchni komunikacyjnych, wraz z zielenią urządzoną i małą architekturą,
 - c) tereny publiczne wymagają dostosowania elementów układu komunikacyjnego, wejść do budynków i zagospodarowania terenu, do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7

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

§ 9. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) linie zabudowy, które:
 - a) w jednostce oznaczonej symbolem U1 ustalona obowiązująca linia zabudowy obiektu zamykającego kwartał od strony skrzyżowania ulic oznaczonego w planie symbolem 3KL, przebiega w linii rozgraniczenia przyległego skrzyżowania, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) w jednostce oznaczonej symbolem U2 ustalona obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy Stefana Batorego oznaczonej w planie symbolem 2KL, przebiega w linii rozgraniczającej przyległej ulicy, jak pokazano na rysunku planu,
 - c) w jednostce oznaczonej symbolem UC/U:
 - z uwagi na ustalenia dotyczące istniejących budynków ujętych w ewidencji zabytków nie ustala się linii zabudowy od strony ulic: Generała Jarosława Dąbrowskiego i Stefana Batorego,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od strony trasy aglomeracyjnej oznaczonej w planie symbolem KZ przebiega równoległe do linii rozgraniczenia tej ulicy w odległości 8m od niej, jak pokazano na rysunku planu;
 - 2) wysokość zabudowy, którą:
 - a) dla terenu oznaczonego w planie symbolem U1:
 - dla nowych obiektów ustala się, jako odpowiadającą wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie przekraczającą 25m,
 - dla obiektów przeznaczonych do pozostawienia - ustala się wysokość bez zmian,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem UC/U:
 - dla nowych obiektów ustala się wysokość zabudowy nie większą niż wysokość 6 kondygnacji nadziemnych, lecz nie przekraczającą 25m,
 - dla obiektów przeznaczonych do pozostawienia ustala się wysokość bez zmian,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U2:
 - dla nowych obiektów ustala się wysokość nie większą niż wysokość 5 kondygnacji nadziemnych i nie przekraczającą 20m,
 - dopuszczalną nadbudowę istniejącej oficyny przemysłowej do trzech kondygnacji nadziemnych lub realizację nowego obiektu w miejscu istniejącej oficyny o wysokości nie większej niż 12m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UA - ustala się, dla istniejącej zabudowy wysokość - bez zmian;
 - 3) główne parametry urbanistyczne, które:
 - a) dla terenu oznaczonego w planie symbolem U1, ustala się:
 - procentowy udział zabudowy terenu PZT = nie więcej niż 50%,
 - procentowy udział terenu biologicznie czynnego PBC = nie określa się,
 - procentowy udział terenu utwardzonego P_{TU} = nie więcej niż 50%,
 - b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem U2, ustala się:
 - procentowy udział zabudowy terenu PZT = nie więcej niż 45%,
 - procentowy udział terenu biologicznie czynnego PBC = nie mniej niż 10%,
 - procentowy udział terenu utwardzonego P_{TU} = nie więcej niż 50%,
 - c) dla terenu oznaczonego w planie symbolem UC/U, ustala się:
 - procentowy udział zabudowy terenu PZT = nie większy niż 45%,
 - procentowy udział terenu biologicznie czynnego PBC = nie mniej niż 12%,
 - procentowy udział terenu utwardzonego P_{TU} = nie więcej niż 50%,
 - d) dla terenu oznaczonego w planie symbolem UA, nie ustala się.
- § 10. Ustala się zasady minimalnej liczby miejsc parkingowych:
- 1) dla funkcji biurowych administracji, realizowanych na terenie objętym planem, wymaga uwzględnienia ustalonych planem parametrów:
 - a) ilość stanowisk parkingowych dla pracowników biurowych funkcji administracji, nie może być mniejsza niż jedno stanowisko parkingowe przypadające na 20m² powierzchni użytkowej,
 - b) ilość stanowisk parkingowych dla interesantów biurowych nie może być mniejsza niż jedno stanowisko parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej,
 - c) łączna liczba stanowisk parkingowych dla budynków biurowych lub części budynku przeznaczonej dla funkcji biurowej administracji nie może być mniejsza niż określona w lit. a, b;
 - 2) dla funkcji handlowych, realizowanych na terenie objętym planem, wymaga uwzględnienia ustalonych planem parametrów:
 - a) minimalną ilość stanowisk parkingowych dla klientów ustalać należy na podstawie wielkości powierzchni użytkowej (handlowej) określaną zgodnie z art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w realizowanym obiekcie lub zespole obiektów handlowych, spełniając

wskaźnik - jedno stanowisko parkingowe na 20m² powierzchni użytkowej,

- b) minimalną ilość stanowisk parkingowych dla pracowników ustalać należy na podstawie wielkości zatrudnienia pracowników na wszystkich zmianach łącznie z personelem administracyjnym, spełniając wskaźnik - jedno stanowisko parkingowe na 5 pracowników,
 - c) łączna liczba stanowisk parkingowych dla obiektów handlowych lub części budynku przeznaczonej dla funkcji handlowej, nie może być mniejsza niż określona w lit. a, b;
- 3) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w pkt 1 i 2, (handlowe i administracyjne), liczba miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 4) dla funkcji mieszkaniowej wymaga uwzględnienia ustalonych planem zasad:
- a) dla mieszkań o powierzchni do 50m² należy zrealizować 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla mieszkań o powierzchni większej niż 50m², należy zrealizować 3 miejsca parkingowe na każde mieszkanie.

§ 11. Sytuowanie miejsc parkingowych:

- 1) każdy obiekt położony na terenie objętym planem wymaga realizacji miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż określona w § 10;
- 2) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, jako parkingi:
 - a) jednopoziomowe nadziemne o liczbie miejsc parkingowych nie przekraczającej 25% wymaganej łącznej liczby tych miejsc,
 - b) wielopoziomowe o ilości nie mniejszej niż 3 kondygnacje, jako obiekty niezależne mieszczące nie więcej niż 25% wymaganej łącznej liczby miejsc parkingowych,
 - c) wbudowane, jako położone na kondygnacjach podziemnych lub nadziemnych budynku,
 - d) wbudowane, jako systemy mechanicznego wielokondygnacyjnego parkowania w obrysie budynku,
 - e) podziemne, położone poza obrysem budynku lub budynków przykryte nawierzchnią biologicznie czynną i/lub elementami komunikacji w tym parkingami, o których mowa w pkt 1.

Rozdział 8

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

§ 12. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują obiekty i tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków w ogólnej liczbie 19 budynków, będące budynkami mieszkalnymi i fabrycznymi;
- 4) w związku z koniecznością modernizacji układu komunikacyjnego miasta, ustala się rozbiórkę niżej wymienionych obiektów ujętych w ewidencji zabytków:
 - a) położonych przy ulicy Stefana Batorego oznaczonych numerami: 2, 30, 32/34, 36,
 - b) położony przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego oznaczony numerem 24, oraz budynek będący częścią ciągu zwartej zabudowy budynków, oznaczonych jednym wspólnym numerem 14, wskazany na rysunku planu, jako położony na terenie przejścia pieszego oznaczonego symbolem KWX;
- 5) ze względu na ustalenia planu, określające niezbędne rozbiórki obiektów ujętych w ewidencji zabytków, istnieje obowiązek inwestora przeprowadzenia procedury zdjęcia ich z ewidencji zabytków.

Rozdział 9

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. 1. Podział terenu i wymagane scalanie gruntu zostanie dokonane na podstawie niniejszego planu i oddzielnej uchwały Rady Miasta Zielona Góra w tej sprawie.

2. Dopuszcza się podział wewnętrzny poszczególnych terenów z wyłączeniem terenu określonego w § 4 ust. 3 pkt 3, zgodnie z potrzebami inwestora na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Zielona Góra.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 14. Odcinki trasy aglomeracyjnej oznaczonej w planie symbolem KZ, ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego oznaczonej w planie symbolem 1KL, ulicy Stefana Batorego oznaczonej w planie symbolem 2KL oraz skrzyżowanie zbiegających się tych ulic i ulicy Kupieckiej, oznaczone w planie symbolem 3KL, stanowią fragment układu komunikacyjne

go miasta Zielona Góra i są objęte ustaleniami planu zawartymi w § 4 ust. 6-10.

§ 15. Układ komunikacji kołowej wymagany dla obsługi obszarów funkcjonalnych, dla którego:

1) ustala się:

- a) obszar funkcjonalny, oznaczony w planie symbolem UC/U, obsługiwany będzie wewnętrznym układem komunikacyjnym, dla którego plan ustala miejsca powiązania z układem komunikacyjnym miasta,
- b) obszar funkcjonalny, oznaczony w planie symbolem U1, dostępny z ulicy Stefana Batorego w wyznaczonym planem miejscu,
- c) obszar funkcjonalny, oznaczony w planie symbolem UA, dostępny z ulicy Stefana Batorego w miejscu istniejącego wjazdu,
- d) obszar funkcjonalny, oznaczony w planie symbolem U2, dostępny z ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego, w miejscu istniejącego wjazdu;

2) dopuszcza się:

- a) w zakresie komunikacji kołowej, połączenie obszarów funkcjonalnych ustalonych planem,
- b) zmianę miejsca powiązania układu komunikacyjnego miasta - trasą aglomeracyjną, z wewnętrznym układem komunikacyjnym terenu oznaczonego symbolem UC/U, w zakresie do 20m w każdą stronę od punktu wyznaczonego niniejszym planem.

§ 16. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wymagane dla obsługi ustalonych planem obszarów funkcjonalnych, dla których:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się:

- realizację przebudowy ze zmianą przebiegu istniejącej magistrali wodociągowej $\varnothing 600$, dostosowaną do lokalizacji i rozwiązań technicznych trasy aglomeracyjnej oraz warunków ustalonych przez zarządcę tej magistrali,
- realizację dostawy wody, dla inwestycji na terenie objętym planem, z istniejących sieci wodociągowych, położonych w ulicach Generała Jarosława Dąbrowskiego, Stefana Batorego i Kupieckiej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę tych sieci,

b) dopuszcza się:

- wykorzystanie istniejących, sprawnych przyłączy wodociągowych dla zasilania obiektów przeznaczonych planem do pozostawienia,
- likwidację istniejącej studni wierczonej o głębokości 37m, na warunkach określo-

nych przez właściciela tej studni;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, ustala się: ścieki sanitarne, z obszarów funkcjonalnych ustalonych planem, odprowadzane będą do istniejących kanałów ogólnospławnych, KO - 1 i KO - 3, ułożonych w ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego i Stefana Batorego, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:

a) ustala się:

- z obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: U1, U2, UC/U, ścieki deszczowe należy odprowadzić do istniejącego kanału ogólnospławnego KO - 1 ułożonego w ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego poprzez zbiorniki retencyjne zgodnie z warunkami, które określi zarządcza sieci kanalizacyjnej,
- z obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem UA, istniejące odprowadzenie wód deszczowych należy zmodernizować przez wykonanie zbiornika retencyjnego wód opadowych na sieci odprowadzającej ścieki deszczowe do kanału ogólnospławnego KO - 3, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- z obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem KZ ścieki deszczowe należy odprowadzić do istniejącego kanału ogólnospławnego KO - 1 ułożonego w ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego lub kanału ogólnospławnego KO - 2 ułożonego w ulicy Stefana Batorego i dalej w ulicy Jana z Kolna, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,

b) dopuszcza się:

- dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem U1, odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących budynków przeznaczonych do pozostawienia, do kanału KO-3 ułożonego w ulicy Stefana Batorego,
- dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: UC/U, częściowe odprowadzenie ścieków deszczowych do kanału ogólnospławnego ułożonego w trasie aglomeracyjnej i/lub w ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego, poprzez zbiorniki retencyjne, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem: UC/U odprowadzenie ścieków deszczowych do gruntu z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych, dotyczących jakości ścieków deszczowych,

- dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem KZ - trasy aglomeracyjnej, odprowadzenie ścieków deszczowych do gruntu z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych dotyczących jakości ścieków deszczowych,
- c) zakazuje się:
- wprowadzania ścieków deszczowych z wyjątkiem określonym w lit. b tiret pierwsze, do kanału ogólnospławnego KO-3, ułożonego w ulicy Stefana Batorego,
 - wprowadzania ścieków deszczowych nieoczyszczonych bezpośrednio do gruntu;
- 4) w zakresie źródeł ciepła - dopuszcza się stosowanie zdalaczynnego źródła ciepła dla CO i CW, z poborem ciepła z sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez zarządcę tych sieci lub realizację własnych źródeł ciepła opartych na gazie przewodowym, którego sieci występują w ulicach Generała Jarosława Dąbrowskiego i Stefana Batorego oraz innych źródeł ekologicznych przy zastosowaniu urządzeń dopuszczonych prawnie do stosowania;
- 5) w zakresie zasilania elektroenergetycznego - ustala się zasadę dwustronnego zasilania realizowanych inwestycji;
- 6) w zakresie zasilania w gaz - warunki dostawy gazu ustali zarządca sieci gazowej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami - na terenie objętym planem, obowiązują w zakresie gospodarki odpadami zasady i regulaminy ustalone dla miasta Zielona Góra.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Dla terenów objętych planem dopuszcza się, do czasu realizacji planu, dotychczasowy sposób użytkowania obiektów i terenów, a dla obszaru oznaczonego symbolem UC/U dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami planu i potrzebami inwestora, likwidację istniejącej zabudowy oraz pod i nadziemnej infrastruktury technicznej.

Rozdział 12

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

§ 18. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu objętego ustaleniami planu zostały zawarte w treści rozdziału 7 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym granicami planu, nie ustala się terenów na których obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami U1, UA, 1 i 2EE, KZ i 1-3KL ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami UC/U, KWX i U2, ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Zielona Góra.

Przewodniczący Rady
Adam Urbaniak

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458.

²Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LI/657/09
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 sierpnia 2009r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ustalonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze wpłynęły dwie uwagi złożone przez zainteresowane strony.

Po rozpatrzeniu uwag przyjmuje się następujące stanowisko w sprawie:

1. Uwaga Nr 1, złożona w dniu 15 lipca 2009r. przez Pana Romana Pawlińskiego reprezentującego Wynajem Nieruchomości Pawliński, z siedzibą przy ul. Kupieckiej 93/9 w Zielonej Górze.

Nieruchomości objęte uwagą stanowią:

- 1) działkę Nr 433 w obrębie 19, przy ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego - będącą własnością Pana Romana Pawlińskiego;
- 2) działkę Nr 133/16 w obrębie 19, przy ul. Stefana Batorego - będącą własnością również Pana Romana Pawlińskiego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy dwóch spraw:

W odniesieniu do pierwszej sprawy poruszonej w uwadze, dotyczącej zmiany lokalizacji stacji transformatorowej zaplanowanej na działce Nr 433, stwierdzić należy, że jest ona nieuzasadniona.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego, na rysunku planu przedstawiona została postulowana lokalizacja stacji transformatorowej, której uwaga dotyczy oraz pozostałych stacji transformatorowych. W treści uchwały planu dopuszcza się zmianę ich lokalizacji zgodnie z potrzebami inwestycji, w tym również, jako wbudowanie w obiekty kubaturowe.

W odniesieniu do drugiej sprawy poruszanej w uwadze, dotyczącej zwiększenia wskaźnika miejsc

parkingowych z 35m² na 45m² powierzchni użytkowej na 1 miejsce parkingowe w ramach inwestycji lokalizowanej na działce Nr 133/16, stwierdzić należy, że umieszczenie zapisu określającego ilość miejsc parkingowych jest prawnie umocowane w ogólnej zasadzie kształtowania ładu przestrzennego, zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie o samorządzie gminnym. Wskazana w uwadze proporcja ilości miejsc parkingowych do powierzchni lokalu 1:45 w budynkach usługowych nie znajduje umocowania w przepisach prawnych, a problem parkowania nie może być pozostawiony do rozwiązania przez miasto. W ustaleniach planu dopuszcza się realizację brakującej ilości wymaganych miejsc parkingowych, związanych z inwestycją na innym terenie, uzgodnionym z właściwym organem samorządowym, wskazuje się również na uwzględnienie technicznie dostępnych systemów parkowania, umożliwiających zwielokrotnienie liczby stanowisk parkingowych na tej samej powierzchni. Nie można uznać za uzasadniony zarzut o niemożności realizacji obiektu 5 kondygnacyjnego przy określonych w projekcie planu wymaganiach. Zawarte, jako uzasadnienie tej tezy, obliczenia oparte są na niekorzystnych parametrach parkowania tradycyjnego. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż zapis planu określa nieprzekraczalną wysokość 5 kondygnacji i nie więcej niż 20m, zatem nie obligeje bezwzględnie do realizacji zabudowy 5 kondygnacyjnej.

2. Uwaga Nr 2, złożona w dniu 30 lipca 2009r. przez Pana Dominika Jaśkiewicza reprezentującego firmę ITE Sp. z o.o. z siedzibą przy ulicy Szkolnej 11 w Suchym Lesie, działającą w imieniu Polskiej Telefonii Cyfrowej Sp. z o. o.

Uwaga obejmuje cały teren opracowania projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy zapisu zakazującego lokalizacji wolnostojących oraz lokalizowanych na budynkach, konstrukcji wieżowych lub masztów nośnych dla urządzeń i instalacji radiokomunikacyjnych. Zapis ten jednak, nie wyklucza realizacji wszelkich konstrukcji wsporczych dla stacji bazowych. Uzasadniony jest on położeniem terenu objętego planem w obszarze pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej B i jedynie zakazuje realizacji konstrukcji wieżowych i masztów.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że w świetle ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra”, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/392/08 z dnia 19 sierpnia 2008r. sugeruje się możliwość realizacji niezbędnych stacji bazowych w sąsiedztwie terenu objętego planem, na terenach położonych po północnej jego stronie, w rejonie przyległym do trasy aglomeracyjnej.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LI/657/09
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 sierpnia 2009r.**

**Rozstrzygnięcie
dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Miasta Zielona Góra rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, to:

- 1) finansowane z budżetu miasta:
 - a) przebudowa dróg miejskich,
 - b) przebudowa miejskiej sieci wodociągowej w pasach drogowych,
 - c) przebudowa miejskiej sieci kanalizacyjnej w pasach drogowych;
- 2) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- a) budowa urządzeń i sieci gazowej,
- b) budowa urządzeń i sieci energetycznej,
- c) budowa urządzeń i sieci telekomunikacyjnej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta i finansowanych przez miasto Zielona Góra, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu miasta. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku jej sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego. Porozumienie musi określać wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

- a) budżetowych miasta, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miasta Zielona Góra,
- b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
- c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego,
- d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości.

=====

1443

**UCHWAŁA NR LI/660/09
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 25 sierpnia 2009r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów,
Osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 9 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta w Zielonej Górze z dnia 19 sierpnia 2008r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

osiedla Chynów, Osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 9 w Zielonej Górze, w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni 242,99ha.

2. Określone w § 1 ust. 1 granice obszaru objętego planem, wynikają z ustaleń uchwały Nr XI/120/07 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chynów, Osiedla Kolorowego oraz polany położonej w obrębie ewidencyjnym Nr 9 w Zielonej Górze.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, składający się z 2 arkuszy, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-