



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 marca 2013 r.

Poz. 724

UCHWAŁA NR XLIII.371.2013 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 lutego 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 2

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 2001r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.²⁾) 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.³⁾ uchwała się, co następuje.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 2, dla obszaru ograniczonego: ul. Wazów, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. Lwowską, ul. Piaskową, ul. Podgórną i ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XXII.172.2011 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 2.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:

a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji, w tym portierni,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować elewację zabudowy kubaturowej na całej jej szerokości i wysokości, o ile zapisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy czym:

a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji, w tym portierni,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, gzymsy, dekoracje, a także ocieplenie wraz z tynkiem, wykonywane na istniejących budynkach, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie odnoszące się do minimum 50% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) oświaty, nauki, kształcenia, opieki nad dziećmi,

g) opieki społecznej,

h) kultury, sztuki,

i) hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego,

j) kultu religijnego,

k) drobnych usług takich jak: fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze i inne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw i obsługi samochodów i motocykli;

7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100.

2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach płaski – dach o spadku do 12°;

2) kondygnacja – kondygnację nadziemną, w tym poddasze użytkowe;

3) plan – komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zielona Góra.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie parteru;
- 6) symbole przeznaczenia terenów;
- 7) otoczenie historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra;
- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) tereny o małej przydatności do celów budowlanych;
- 10) strefa nalotów do lądowiska dla helikopterów ratownictwa medycznego;
- 11) przebieg ciągu pieszego.

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

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 5. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) MN1 – MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) MW1 – MW3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) M/U1 – M/U3 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) U1 – U3 – tereny zabudowy usługowej;
- 7) UP1 – UP5 – tereny zabudowy usług publicznych;
- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 9) E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 10) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 11) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 13) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się:

a) przesłonięcie od strony terenów publicznych obiektów typu: śmietniki, stacje transformatorowe, np. małą architekturą, zielenią, bramą, lub nadanie im formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia,

b) dostosowanie obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji magazynów, składów i baz, myjni samochodowych, stacji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej,

b) lokalizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, w szczególności garaży blaszanych, kontenerów, kiosków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej,

c) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem od otoczenia,

d) lokalizowania tablic reklamowych przesłaniających obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu:

a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- parkingi i garaże,
- zieleni,
- budynki gospodarcze,
- miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy,
- budowle terenowe, w tym: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

b) lokalizację na terenach usług jednokondygnacyjnych obiektów portierni, dostosowanych wyglądem do budynku przeznaczenia podstawowego,

c) realizację kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,

d) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) zachowanie obowiązujących linii zabudowy, z możliwością indywidualnego kształtowania narożników budynków oraz przy zachowaniu zasady, że lokalizowanie obiektów na tej linii obowiązuje w pasie terenu 10,0m w głąb działki, zarówno w przypadku nowej zabudowy, jak i rozbudowy istniejącej;

2) zakazuje się:

a) stosowania na elewacjach budynków i w pokryciach dachowych blachodachówki, blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych,

b) realizacji dachów stromych o spadku poniżej 30°;

3) dopuszcza się:

a) budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla terenów:

- na terenach zabudowy bliźniaczej,
- na terenach usług publicznych oznaczonych symbolami UP,

- w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych na granicy działki,
- budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących,

b) dla istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy:

- ich przebudowę w istniejących gabarytach,
- zmianę kształtu dachu, bez wprowadzania nowych powierzchni użytkowych,
- rozbudowę lub nadbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w liniach zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

3. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zakazuje się:

1) lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń:

- a) betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek,
- b) z siatki metalowej,
- c) z blachy;

2) lokalizacji nośników reklamowych:

- a) których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3,0m, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- b) świetlnych, emitujących zmienne obrazy,
- c) przesłaniających historyczny detal architektoniczny.

4. Obszar objęty planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) realizacji inwestycji pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,

c) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego właściciele lub użytkownicy posiadają tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;

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

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem wyznaczone w planie tereny kwalifikuje się jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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

1) nakazuje się:

a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem – w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą komunikacyjną ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:

1) przy remoncie istniejących, a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi:

a) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią, w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika,

b) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych;

2) zachowanie i utrzymanie istniejących skwerów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach planu występuje oznaczony graficznie na rysunku planu obszar otoczenia zabytkowego układu urbanistycznego miasta Zielonej Góry, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 75.

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

1) nakazuje się:

a) uzgadnianie robót budowlanych z właściwym organem ochrony zabytków,

b) likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury,

c) utrzymanie zabudowy typu willowego, nawiązującej do zachowanego historycznego układu,

d) dostosowanie ogrodzeń budynków ujętych w ewidencji zabytków do stylu tych budynków,

e) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich formy do krajobrazu i otoczenia;

2) zakazuje się:

a) prowadzenia działań mogących powodować degradację walorów historycznych obszaru,

b) przesłaniania widoku na stare miasto obiektami budowlanymi, małą architekturą, reklamami, zielenią,

c) lokalizacji od strony przestrzeni publicznych zewnętrznych urządzeń technicznych takich jak: instalacje, rury gazowe, urządzenia klimatyzacyjne, anteny, itp.

§ 10. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) dom, ul. Ceglana 23;

2) dom, ul. Ceglana 25, 25a;

3) dom, ul. Ceglana 27;

4) dom, ul. Ceglana 28;

5) dom, ul. Ceglana 30;

6) dom, ul. Ceglana 32;

7) dom, ul. Ceglana 34;

8) dom, ul. Św. Kingi 5;

9) dom, ul. Św. Kingi 7;

10) dom, ul. Św. Kingi 9;

- 11) dom, ul. Św. Kingi 11;
- 12) budynek mieszkalny, ul. Krótka 1 – 3;
- 13) budynek mieszkalny, ul. Krótka 5 – 7;
- 14) budynek mieszkalny, ul. Krótka 9 – 11;
- 15) dom, ul. Nad Łąkami 1;
- 16) dom, ul. Nad Łąkami 2;
- 17) dom, ul. Nad Łąkami 4;
- 18) dom, ul. Nad Łąkami 5;
- 19) dom, ul. Piaskowa 6;
- 20) dom, ul. Piaskowa 12;
- 21) dom, ul. Podgórna 11;
- 22) dom i budynek gospodarczy, ul. Podgórna 13;
- 23) dom i budynek gospodarczy, ul. Podgórna 15;
- 24) dom, ul. Podgórna 17;
- 25) dom, ul. Podgórna 19;
- 26) dom, ul. Podgórna 20;
- 27) dom, ul. Podgórna 23;
- 28) dom, ul. Podgórna 25;
- 29) dom, ul. Podgórna 25a;
- 30) dom z budynkiem bramnym i bramą, ul. Podgórna 26;
- 31) dom, ul. Podgórna 27;
- 32) dom, ul. Podgórna 29;
- 33) dom, ul. Podgórna 28 – 30;
- 34) dom, ul. Podgórna 31;
- 35) dom, ul. Podgórna 32 – 34;
- 36) dom, ul. Podgórna 33;
- 37) dom, ul. Podgórna 35;
- 38) dom, ul. Podgórna 36 – 38;
- 39) dom, ul. Podgórna 37;
- 40) dom, ul. Podgórna 39 – 41;
- 41) dom, ul. Podgórna 40;
- 42) dom, ul. Podgórna 42;
- 43) dom, ul. Podgórna 44;
- 44) dom, ul. Wazów 6;
- 45) dom, ul. Wazów 8;
- 46) dom, ul. Wazów 10;
- 47) dom, ul. Wazów 12;
- 48) willa, ul. Wazów 24;
- 49) willa, ul. Wazów 26;

- 50) willa, ul. Wazów 28;
- 51) willa, ul. Wazów 30;
- 52) budynek szpitala, ul. Wazów 36;
- 53) budynki szpitala, ul. Wazów 42;
- 54) budynek wraz ze strefą wejściową i bramką od strony ul. Wazów, Medyczne Studium Zawodowe, ul. Wazów 44;
- 55) dom, ul. Zyty 1-1a;
- 56) dom, ul. Zyty 3-5;
- 57) dom, ul. Zyty 7-9;
- 58) dom, ul. Zyty 11-13;
- 59) dom, ul. Zyty 17;
- 60) dom, ul. Zyty 19;
- 61) budynki szpitala, ul. Zyty 26.

2. O ile zapisy szczegółowe zawarte w rozdz. 12 dla konkretnych budynków nie stanowią inaczej, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym, konserwację i rewaloryzację obiektów,
- b) zachowanie historycznej formy budynków w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznych kompozycji elewacji,
- c) w przypadku remontu elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, utrzymanie lub przywrócenie, w miarę możliwości, historycznej kompozycji elewacji, pierwotnych podziałów, skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,

d) przy wymianie stolarki zewnętrznej, dostosowanie nowej do formy historycznej;

2) zakazuje się:

- a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości kulturowe obiektów,
- b) ocieplania zewnętrznego obiektów, z wyjątkiem ocieplania elewacji pozbawionych detalu architektonicznego i innych historycznych dekoracji,
- c) lokalizowania od strony przestrzeni publicznych elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartości obiektów, w szczególności: tablic reklamowych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2,0m, instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten;

3) dopuszcza się:

- a) realizację okien połaciowych, lukarn, wolich oczek oraz innych elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji,
- b) rozbudowę obiektów wyłącznie na poziomie parteru od strony elewacji tylnej, w formie altan, ogrodów zimowych,
- c) prowadzenie prac polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania elementów i urządzeń technicznych polepszających warunki ich funkcjonowania.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków - ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) dróg publicznych klasy: głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;

2) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) obowiązek zapewnienia im ogólnodostępności;

2) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

3) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;

2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych, w tym także poprzez drogi wewnętrzne;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;

4) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek, zgodnie z wielkościami określonymi w ust. 2, przy czym wskazane parametry nie obowiązują w przypadku wydzielania działek w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległej, o ile:

a) pozostała część działki dzielonej zachowa wskazaną w ustaleniach planu wielkość, lub

b) działka dzielona przed dokonaniem podziału posiada powierzchnię mniejszą niż wskazana w ust. 2 i nie może samodzielnie realizować wymogów określonych dla niej przeznaczeń;

5) zakazuje się dzielenia terenów dróg, za wyjątkiem wydzielania działek:

a) pod obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym,

b) w celu regulacji kategorii, klas lub granic pomiędzy poszczególnymi terenami drogowymi;

6) zakazuje się wydzielania działek po obrysie istniejących budynków;

7) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej powierzchni z terenów o innym przeznaczeniu pod realizację:

a) komunikacji, w tym parkingów oraz obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,

b) dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0m.

2. W zakresie parametrów nowowydzielanych nieruchomości:

1) na terenach kategorii: MN, MN/U, MW, MW/U i M/U określa się minimalną powierzchnię działek – 400m²;

2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 nie określa się minimalnej powierzchni działek;

3) nie określa się parametrów dotyczących:

a) szerokości frontów działek,

b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

4) ustalone w pkt 1 parametry nie dotyczą nowowydzielanych nieruchomości w celu realizacji funkcji i obiektów nie będących przeznaczeniem podstawowym, które w ustaleniach szczegółowych dla terenów

dopuszczone są do realizacji na wydzielonych działkach, ale pod warunkiem, że powierzchnia tych nieruchomości nie przekroczy 20% całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, następujące pasy oraz strefy dla:

1) sieci wodociągowych o średnicy do 300mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 3,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;

2) sieci wodociągowych o średnicy powyżej 300mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 5,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;

3) sieci kanalizacyjnych – pas eksploatacyjny o szerokości po 4,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;

4) gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie – strefę kontrolowaną o szerokości 1,0m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

2. Dla istniejących i projektowanych sieci, niewymienionych w ust. 1, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

3. W granicach pasów oraz stref, o których mowa w ust. 1 i 2:

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
- c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

- a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
- b) miejsc postojowych,
- c) zieleni niskiej,
- d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

4. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów oraz stref, o których mowa w ust. 1, za zgodą dysponenta sieci oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem występują wyznaczone graficznie na rysunku planu tereny o małej przydatności do celów budowlanych, dla których ustala się obowiązek poprzedzenia badaniami geologiczno – inżynierskimi inwestycji polegających na realizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących, w celu określenia warunków ich posadowienia.

§ 15. 1. Na terenie szpitala oznaczonym symbolem UP3, wyznacza się strefę nalotów do lądowiska dla helikopterów ratownictwa medycznego, w granicach której:

1) zakazuje się:

- a) budowy nowych obiektów o wysokości powyżej 20,0m,
- b) nadbudowy istniejących obiektów,
- c) nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów niezbędnych do funkcjonowania lądowiska lub polepszających jego warunki użytkowania.

2. W przypadku likwidacji lądowiska, wyznaczona na rysunku planu strefa przestaje obowiązywać, natomiast w przypadku jego przeniesienia obowiązuje strefa w odniesieniu do nowej lokalizacji.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

a) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG;

b) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ;

c) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL;

d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

e) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

f) drogę publiczną zlokalizowaną poza obszarem planu, przylegającą do jego północnej granicy – ul. Wazów;

2) nakazuje się utrzymanie pasów drogowych o minimalnej szerokości określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) zakazuje się realizacji zabudowy w pasach dróg publicznych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowane obiekty nie będą kolidowały z ruchem pieszym i kołowym;

4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0m, niewyznaczone graficznie na rysunku planu.

2. W zakresie systemu parkowania:

1) nakazuje się:

a) zapewnienie dla nowej zabudowy odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach nieruchomości objętej inwestycją, przy zachowaniu wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) zabezpieczenie w ramach budowanych parkingów minimum 1 miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte 10 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

2) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych poza granicami nieruchomości objętej inwestycją w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu;

3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających tereny dróg, z wyjątkiem drogi KDG.

§ 17. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

1) nakazuje się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;

4) w przypadku planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami § 13;

5) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

6) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z dysponentem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu,

c) realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach w granicach terenów o różnym przeznaczeniu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej sieci wodociągowej,

b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty;

2) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów szpitalnych na terenach UP3 z niezależnych źródeł.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów o funkcji usługowej odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejących kanałów rozdzielczych oraz budowę systemu grawitacyjnego i tłoczego.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) odprowadzenie wód do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

c) odprowadzenie ścieków z parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych,

d) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,

b) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na spowolnienie zrzutu wody do kanalizacji,

c) wykorzystanie wód opadowych do własnych celów gospodarczych na terenach mieszkaniowych.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakazuje się:

a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

2) dopuszcza się:

- a) krótkoterminowe gromadzenie odpadów w granicach działek, na których są wytwarzane,
- b) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zarówno w formie wolnostojących pojemników na odpady, jak i w wydzielonych wentylowanych pomieszczeniach w budynku a także pod poziomem terenu, z zapewnieniem segregacji i obsługi komunikacyjnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz nakazuje się:

1) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rozbudowę sieci niskiego i średniego ciśnienia;

3) modernizację istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

a) dostawę ciepła do budynków wielorodzinnych i usługowych dla celów grzewczych oraz technologicznych z sieci ciepłowniczej poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłych,

b) przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach do standardów i wymogów określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) indywidualne zaopatrzenie poszczególnych budynków w ciepło,

b) wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenów z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych na terenach o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,

b) przebudowę napowietrznych linii niskiego napięcia.

9. W zakresie sieci teletechnicznych:

1) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów i sieci;

2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa, itp.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;

2) lokalizację parkingów naziemnych;

3) wykorzystanie terenu pod ciągi piesze, zielenią urządzone;

4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 19. 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 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN1, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające - zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy, wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony drogi KDD – w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren,

- od strony drogi KDW – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren i na linii wytyczonej przez elewacje istniejących budynków,

c) realizację na budynkach mieszkalnych pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, w tym na budynkach ujętych w ewidencji zabytków z dachówki karpiówki,

d) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się budowy:

a) wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,

b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynkach przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojących obiektach.

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) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych:

- na terenie przylegającym do ul. Podgórnej – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 11,0m,

- na pozostałych terenach – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 8,0m,

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych:

- zlokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy – dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do przyległych dróg,

- pozostałych – dachy dwuspadowe, w dowolnym układzie,

b) gospodarczych i garaży – dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN2, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) uzupełniające - usługi.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy, wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,

b) w przypadku budowy obiektów gospodarczych, garaży, wiat, ich lokalizację w głębi działki, tj. za linią tylną elewacji istniejących budynków mieszkalnych,

c) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.,

d) realizację pokrycia dachowego w budynkach mieszkalnych z dachówki karpiówki krytej w koronkę;

2) zakazuje się budowy:

a) nowych budynków mieszkalnych,

b) wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynkach przeznaczenia podstawowego,

b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachów istniejących budynków mieszkalnych wyłącznie nad tymi częściami, które nie są ujęte w ewidencji zabytków.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 11,0m,

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy mansardowe,

b) gospodarczych i garaży:

- dachy płaskie,

- dachy spadziste, nawiązujące do kształtu dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN3, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy, wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy z terenem KDW,

c) dla budynków nie ujętych w ewidencji zabytków, zlokalizowanych w zabudowie zwartej, dostosowanie wysokości zabudowy i geometrii dachu do przyległych budynków historycznych,

d) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.,

e) realizację pokrycia dachowego na dachach stromych z dachówki ceramicznej;

2) zakazuje się budowy:

a) wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,

b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynkach przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojących obiektach.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwu- lub czterospadałowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,

b) pozostałych – dachy płaskie lub spadziste nawiązujące do kształtu dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN4, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązującej linii zabudowy, wytyczonej przez elewacje istniejących budynków,

b) realizację pokrycia dachowego w budynkach mieszkalnych z dachówki karpiówki krytej w koronkę,

c) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się budowy:

a) nowych budynków mieszkalnych,

- b) wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,
- c) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynkach przeznaczenia podstawowego,
- b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachów istniejących budynków mieszkalnych wyłącznie nad tymi częściami, które nie są ujęte w ewidencji zabytków.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,
 - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy siodłowe i mansardowe, o kalenicy równoległej do ul. Podgórnej i ul. Ceglanej,
 - b) gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub spadziste, nawiązujące do kształtu dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie obowiązującej linii zabudowy, wytyczonej przez elewacje istniejących budynków na tym terenie oraz terenie sąsiednim MN1,
 - b) realizację pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w budynkach przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanych od strony dróg publicznych;
- 2) zakazuje się budowy:
 - a) wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,
 - b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez teren U2.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) przeznaczenia podstawowego - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,

b) gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub spadziste, nawiązujące do kształtu dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW1, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające - zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony ul. Wazów – wytyczonych przez elewacje istniejących budynków zlokalizowanych przy ul. Wazów 24, 26 i 28,

- od strony ul. Spokojnej – na granicy z linią rozgraniczającą teren,

- od strony ul. Zyty – wytyczonej przez elewacje istniejących budynków,

- od strony drogi KDZ – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,

b) w przypadku nadbudowy istniejących budynków lub adaptacji poddaszy na cele użytkowe, ujednolicenie elewacji, w szczególności poprzez zastosowanie jednakowej wysokości dla nadbudowywanej części oraz dostosowanie formy, wielkości i położenia nowych otworów okiennych do pierwotnie istniejących na niższych kondygnacjach nadbudowywanego budynku,

c) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się:

a) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz dobudowy do nich nowych obiektów,

b) budowy budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego:

- w wolnostojących obiektach,

- w parterach budynków mieszkalnych,

- na kondygnacjach powyżej parteru w budynkach mieszkalnych – wyłącznie w formie biur, pracowni, gabinetów,

b) realizację na wydzielonych działkach:

- funkcji i obiektów towarzyszących,

- budynków usługowych,

- zespołów garażowych,

c) budowę garaży wyłącznie w co najmniej 5 – cio stanowiskowych zespołach, w odległości min. 20,0m od granicy z drogami publicznymi i pod warunkiem zapewnienia im jednorodnej formy architektonicznej,

d) obsługę komunikacyjną istniejących garaży przez teren sąsiedni UP1.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych – od 3 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 17,0m,

b) usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 7,0m,

c) garażowych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy płaskie lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,

b) usługowych i garaży – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW2, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy od strony drogi KDZ – na granicy z linią rozgraniczającą teren,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony drogi KDZ – na granicy z linią rozgraniczającą teren,

- od strony drogi KDD – wytyczonej przez elewacje istniejących budynków zlokalizowanych na terenie MN4,

- od strony drogi KDW – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,

c) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku 1m² placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100m²,

d) zachowanie wskazanego na rysunku planu przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego łączącego ul. Podgórną z ul. Lwowską,

e) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się:

a) rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz dobudowy do nich nowych obiektów,

b) budowy budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego:

- w wolnostojących obiektach,

- w parterach budynków mieszkalnych,

- na kondygnacjach powyżej parteru w budynkach mieszkalnych - wyłącznie w formie biur, pracowni, gabinetów,

b) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w ich obecnej formie architektonicznej lub ich przebudowę,

c) realizację w istniejących budynkach mieszkalnych ocieplenia, a także podejmowania innych działań polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń polepszających warunki użytkowania,

d) budowę garaży wyłącznie w co najmniej 5-cio stanowiskowych zespołach, w odległości min. 20,0m od granicy z drogami publicznymi i pod warunkiem zapewnienia im jednorodnej formy architektonicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych – od 3 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m,

b) usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 7,0m,

c) garażowych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) lokalizowanych w pasie 15,0m od linii rozgraniczającej drogi publiczne - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do tych dróg,

b) pozostałych - dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW3, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi KDW – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,

c) w przypadku nadbudowy istniejących budynków lub adaptacji poddaszy na cele użytkowe, ujednolicenie elewacji tej kondygnacji, w szczególności poprzez zastosowanie jednakowej wysokości dla nadbudowywanej części oraz dostosowanie wielkości i położenia nowych otworów okiennych do pierwotnie istniejących na niższych kondygnacjach,

d) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.;

2) zakazuje się:

a) wjazdu na teren z drogi głównej KDG,

b) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz dobudowy do nich nowych obiektów,

c) realizacji budynków gospodarczych i garaży naziemnych na terenie przylegającym do ul. Lwowskiej i ul. Św. Kingi;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego:

- a) w parterach budynków mieszkalnych,
- b) na kondygnacjach powyżej parteru w budynkach mieszkalnych - wyłącznie w formie biur, pracowni, gabinetów.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m,
 - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachu - dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 28. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie obowiązującej linii zabudowy od strony drogi KDL – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od strony ul. Ceglanej - wytyczonej przez elewacje istniejących budynków zlokalizowanych na terenie MN4,
 - od strony ul. Podgórnej - w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony skrzyżowań ul. Piaskowej z ul. Podgórną i z ul. Ceglana – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,
 - c) w przypadku budowy magazynów oraz realizacji strefy dostawczej, lokalizowanie ich w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego, w miejscach osłoniętych od przestrzeni publicznych lub dostosowanie ich formy do podstawowej zabudowy;

- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży naziemnych;
 - 3) dopuszcza się budowę parkingu wielopoziomowego na wydzielonej działce.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej – 60%,
 - b) usługowej – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej – 25%,
 - b) usługowej – 15%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) przeznaczenia podstawowego i parkingu wielopoziomowego - do 6 kondygnacji, ale nie wyższa niż 20,0m,

b) lokalizowanych na części terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Podgórnej z ul. Piaskową – 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,

c) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla budynków:

a) powyżej 4 kondygnacji – dachy płaskie,

b) pozostałych - dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M/U1, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wytyczonych przez elewacje istniejących budynków oraz w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren drogi KDZ,

b) zachowanie istniejącego przejścia bramowego na terenie zlokalizowanym przy ul. Wazów;

2) zakazuje się:

a) zabudowy pomiędzy budynkami przy ul. Wazów Nr 8 i 10,

b) budowy budynków gospodarczych,

c) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się:

a) zmianę przeznaczenia terenów poprzez włączenie do terenu sąsiedniego UPl i przyjęcie przypisanych do niego ustaleń,

b) zmianę kształtu dachów w istniejących budynkach, w celu adaptacji poddasza na cele użytkowe,

c) rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów gospodarczych wyłącznie w celu zmiany funkcji na przeznaczenie podstawowe.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) indywidualny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) przeznaczenia podstawowego – od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 11,0m,

b) garażowych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu dla:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

b) garaży – dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M/U2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy:

- na granicy z linią rozgraniczającą teren drogi KDZ,

- wytyczonych przez elewacje istniejących budynków ujętych w ewidencji zabytków, zlokalizowanych na terenie M/U2 oraz na sąsiadujących terenach MN3,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony ul. Wazów - wytyczonej przez elewacje istniejących budynków zlokalizowanych przy ul. Wazów 24, 26 i 28,

- od strony ul. Spokojnej - na granicy z linią rozgraniczającą teren,

- od strony ul. Zyty - wytyczonej przez elewacje istniejących budynków,

- od strony ul. Św. Kingi – w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren,

- od strony ul. Podgórnej – wytyczonej przez elewacje istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony dróg KDW - w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren i na linii wytyczonej przez elewacje istniejących budynków,

c) dla istniejących budynków nie ujętych w ewidencji zabytków, zlokalizowanych w zabudowie zwartej, dostosowanie wysokości zabudowy i geometrii dachu do przyległych budynków historycznych,

d) zachowanie istniejącego przejścia bramowego na skrzyżowaniu ul. Podgórnej z ul. Zyty;

2) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;

3) dopuszcza się:

a) realizację w elewacjach bocznych budynków ujętych w ewidencji zabytków wejść, ganków, klatek schodowych,

b) budowę garaży, w tym wielostanowiskowych, w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego i pod warunkiem zapewnienia im jednorodnej formy architektonicznej,

c) zmianę przeznaczenia terenu zlokalizowanego przy ul. Wazów poprzez włączenie do terenów sąsiednich MW1 lub UP2 i przyjęcie przypisanych do nich ustaleń,

d) zmianę przeznaczenia terenu zlokalizowanego przy terenie UP5 poprzez włączenie do tego terenu i przyjęcie przypisanych do niego ustaleń.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego – od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie wyższa niż 11,0m,
 - b) pozostałych – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 31. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem M/U3, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
 - 3) zabudowa usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wytyczonej przez elewacje istniejących budynków zlokalizowanych przy ul. Wazów 24, 26 i 28,
 - b) w przypadku budowy nowych obiektów, w tym także wiat, ich lokalizację w głębi działki, tj. za linią tylną elewacji istniejących obiektów ujętych w gminnej ewidencji budynków,
 - c) realizację pokrycia dachowego na budynkach ujętych w ewidencji zabytków z dachówki karpiówki krytej w koronkę;
 - 2) zakazuje się:
 - a) budowy nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, z wyjątkiem odbudowy w przypadku zniszczenia istniejących,
 - b) realizacji okien połaciowych w dachach budynków ujętych w ewidencji zabytków,
 - c) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk.
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) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno - usługowych – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,
 - b) usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 8,0m,
 - c) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;
 - 4) w zakresie geometrii dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno - usługowych – dachy mansardowe,
 - b) usługowych, gospodarczych i garaży – dachy indywidualne;
 - 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 32. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U1, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się zachowanie obowiązującej linii zabudowy, wytyczonej przez elewacje istniejących budynków;

2) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów usługowych przy granicy działek budowlanych,

b) budowy budynków gospodarczych i pojedynczych garaży wolnostojących;

3) dopuszcza się:

a) rozbudowę od strony frontowej istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego przy granicy z terenem MN1, w sposób umożliwiający lokalizację nowego obiektu na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony ul. Piaskowej,

b) budowę magazynów oraz realizację strefy dostawczej w głębi działki, tj. za budynkami usługowymi,

c) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów na kondygnacjach powyżej parteru.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) usługowych - do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,

b) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,

c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 33. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U2, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenu od strony drogi KDL;

2) zakazuje się:

a) nadbudowy, zmiany kształtu dachu istniejącego budynku usługowego,

b) lokalizacji pojedynczych garaży wolnostojących;

3) dopuszcza się:

a) zmianę przeznaczenia terenu poprzez włączenie do terenu sąsiedniego MW3 i przyjęcie przypisanych do niego ustaleń,

b) sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną obiektów towarzyszących, z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru, zajmujących maksymalnie 10% powierzchni budynku usługowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) usługowych – do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 17,0m,
 - b) pozostałych – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 34. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U3, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - od strony drogi KDG – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony drogi KDZ – na granicy linii rozgraniczającej teren,
 - b) zachowanie wskazanego na rysunku planu przebiegu ciągu pieszego łączącego ul. Podgórną z ul. Lwowską,
 - c) umożliwienie dostępu do obsługi stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie E;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, wolnostojących magazynów i garaży naziemnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru, zajmujących maksymalnie 5% powierzchni budynku usługowego,
 - b) budowę parkingu wielopoziomowego na wydzielonej działce.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) usługowych:
 - w pasie 15,0m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej MW2 i MW3 – do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m,
 - na pozostałym terenie – do 6 kondygnacji, ale nie wyższa niż 20,0m,
 - b) parkingu wielopoziomowego – do 4 kondygnacji;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP1, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usług publicznych z zakresu administracji;

2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu kultury, turystyki, finansów, gastronomii, handlu.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony ul. Wazów – na linii rozgraniczającej teren,

- od strony ul. Podgórnej – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren,

- od strony pl. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego – na przedłużeniu bocznej elewacji budynku zlokalizowanego przy ul. Podgórnej 7, poza granicami niniejszego planu,

b) lokalizację głównej strefy wejściowej budynku przeznaczenia podstawowego od strony drogi oznaczonej KDZ,

c) w przypadku budowy magazynów oraz realizacji strefy dostawczej, lokalizowanie ich w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego, lub dostosowanie ich formy do podstawowej zabudowy;

2) zakazuje się:

a) budowy wolnostojących garaży naziemnych,

b) lokalizacji parterowych obiektów usługowych, w tym również tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie,

b) budowę parkingu wielopoziomowego od strony ul. Wazów, w tym na wydzielonej działce,

c) obsługę komunikacyjną nieruchomości przyległych,

d) lokalizację obiektów portierni o powierzchni zabudowy do 20m².

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

2) indywidualny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) przeznaczenia podstawowego – do 9 kondygnacji, ale nie wyższa niż 30,0m,

b) przeznaczenia uzupełniającego – od 2 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m,

c) parkingu wielopoziomowego – do 4 kondygnacji,

d) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

§ 36. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP2, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usług publicznych z zakresu administracji;

2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu kultury, finansów, gastronomii, turystyki, handlu.

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

1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na linii rozgraniczającej teren od strony ul. Spokojnej;

2) zakazuje się budowy wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży przed linią elewacji frontowej istniejącego budynku usługowego;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie,

b) przebudowę istniejących garaży i obiektów gospodarczych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – od 3 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 17,0m,

b) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 20 miejsc postojowych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP3 , dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji;

2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, nauki, kształcenia, kultury, gastronomii, handlu.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Wazów, wytyczonej przez elewacje istniejących budynków, z dopuszczeniem rozbudowy w poziomie parteru budynku przy ul. Wazów 42a w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony drogi KDG - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren i zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony terenów zieleni ZP – w odległości 5,0m od linii rozgraniczających i na granicy z terenem, zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony drogi KDZ – w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej teren i wzdłuż elewacji istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu,

- od strony ul. Krótkiej – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren,

- od strony ul. Spokojnej i ul. Zyty – na przedłużeniu elewacji istniejących budynków,

- od strony drogi KDW – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren;

2) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynkach przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojących obiektach,

b) realizację na wydzielonych działkach:

- przeznaczeń uzupełniających, z wyjątkiem handlu,
- funkcji i obiektów towarzyszących,
- parkingów, garaży,
- c) realizację obiektów na granicy z terenem UP4, lub w połączeniu z tym terenem,
- d) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów, zajmujących maksymalnie 5% powierzchni budynku usługowego,
- e) budowę parkingu wielopoziomowego,
- f) lokalizację lądowiska dla helikopterów ratownictwa medycznego na dachu budynku szpitala lub w obrębie nawierzchni utwardzonych w jego otoczeniu, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z obowiązku ochrony akustycznej dla zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- g) lokalizację obiektów służących obsłudze transportu sanitarnego,
- h) lokalizację magazynów oraz innych obiektów pomocniczych, stanowiących zaplecze budynków usługowych,
- i) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę części budynków szpitalnych nie ujętych w ewidencji zabytków, pod warunkiem dostosowania ich charakteru i proporcji do bezpośrednio przylegających obiektów zabytkowych, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1 pkt 1 lit. b.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego - do 8 kondygnacji, ale nie wyższa niż 30,0m,
 - b) przeznaczenia uzupełniającego - do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 20,0m,
 - c) parkingu wielopoziomowego – do 5 kondygnacji,
 - d) pozostałych – do 2 kondygnacji;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 100 miejsc postojowych w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym co najmniej 50% w formie zorganizowanego parkingu,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

§ 38. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP4, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty, nauki, kształcenia, administracji, kultury, sportu i rekreacji;

2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia, gastronomii, handlu.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązującej linii zabudowy, wytyczonej przez elewację istniejącego budynku,

b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od strony drogi KDG – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren,

- od strony drogi KDW – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren;

2) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynkach przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojących obiektach,
- b) realizację na wydzielonych działkach:
 - zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia, gastronomii,
 - funkcji i obiektów towarzyszących,
 - parkingów, garaży,
- c) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów, zajmujących maksymalnie 5% powierzchni budynku usługowego,
- d) realizację obiektów na granicy z terenem UP3, lub w połączeniu z tym terenem,
- e) lokalizację magazynów oraz innych obiektów pomocniczych, stanowiących zaplecze budynków usługowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – od 3 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 20,0m,
 - b) hal i obiektów sportowych – indywidualnie,
 - c) pozostałych – do 2 kondygnacji;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 10 miejsc postojowych dla usług z zakresu oświaty,
 - b) 50 miejsc postojowych dla pozostałych usług,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

§ 39. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP5, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usług z zakresu oświaty, nauki, kształcenia, administracji, kultury, sportu i rekreacji;

2) uzupełniające - usługi z zakresu gastronomii, handlu.

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

1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) od strony drogi KDG – w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren i na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku,

b) od strony drogi KDD – w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren,

c) od strony drogi KDW – w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren;

2) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynkach przeznaczenia podstawowego,

b) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów, zajmujących maksymalnie 5% powierzchni budynku usługowego,

c) lokalizację magazynów oraz innych obiektów pomocniczych, stanowiących zaplecze budynków usługowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego – od 2 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m,
 - b) hal i obiektów sportowych – indywidualnie,
 - c) pozostałych – do 1 kondygnacji;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 10 miejsc postojowych dla budynku usługowego z zakresu oświaty, nauki, kształcenia,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku usługowego z zakresu kultury, sportu i rekreacji,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona, ciągi piesze;
- 2) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni, w tym w formie skweru przy skrzyżowaniu dróg KDD i KDZ,
- b) zachowanie przebiegu ciągów pieszych wzdłuż ul. Podgórnej;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) miejsc postojowych na terenie skweru przy skrzyżowaniu dróg KDD i KDZ,
- b) elementów reklamowych;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację kiosków,
- b) lokalizację małej architektury,
- c) realizację ścieżek rowerowych,
- d) ogradzanie fragmentów terenu murkami o wysokości do 0,5m, żywopłotami, pergolami, itp.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem E, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, w tym stacje transformatorowe oraz inne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie dojazdu do terenu,
- b) aby uciążliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania;

2) dopuszcza się, w przypadku likwidacji istniejących stacji transformatorowych, zmianę przeznaczenia terenu poprzez włączenie nieruchomości do terenów sąsiednich i przyjęcie ustaleń do nich przypisanych.

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

- 1) droga publiczna klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;

- 2) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

1) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego nakazuje się jednoczesną kompleksową budowę sieci uzbrojenia technicznego;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją, w tym przejść podziemnych, kładek,
- b) miejsc postojowych, z wyjątkiem drogi KDG,
- c) zatok autobusowych na terenach KDZ i KDG,
- d) wiat przystankowych, kiosków przy przystankach autobusowych.

3. W zakresie szerokości dróg:

1) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) dla drogi KDG – 30m,
- b) dla drogi KDZ – 20m,
- c) dla drogi KDL – 15m,
- d) dla dróg KDD – 10m;

2) dopuszcza się lokalne zwężenia, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

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

1) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego nakazuje się jednoczesną kompleksową budowę sieci uzbrojenia technicznego;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację miejsc postojowych, o ile nie będą one kolidowały z ruchem pieszym i kołowym,
- b) realizację dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, z wyjątkiem drogi zlokalizowanej pomiędzy terenami UP3 i UP4.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających dla:

- 1) drogi zlokalizowanej pomiędzy terenami UP3 i UP4 – 10,0m;
- 2) pozostałych dróg - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 44. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702).

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

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

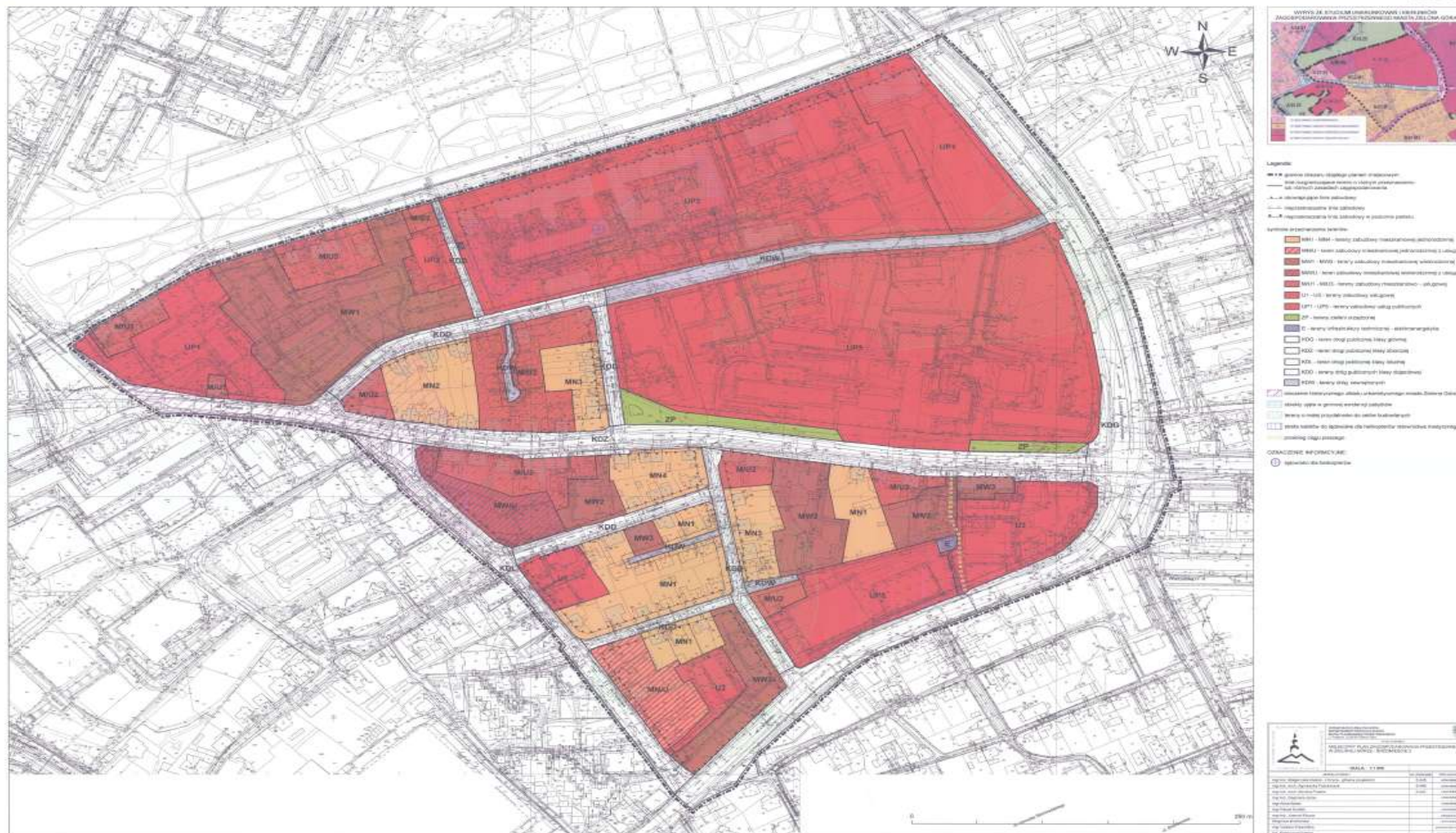
Przewodniczący Rady
Adam Urbaniak

¹⁾ Zmiany 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 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, 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, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567 oraz z 2013r. poz. 153.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21.

³⁾ Uchwała zmieniona uchwałą Nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 2



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII.371.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 lutego 2013r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 2 obejmującego obszar ograniczony: ul. Wazów, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. Lwowską, ul. Piaskową, ul. Podgórną i ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 2, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 20 sierpnia 2012r. do 10 września 2012r. oraz od 19 grudnia 2012r. do 11 stycznia 2013r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra jedno pismo zawierające sześć szczegółowych uwag do ustaleń przyjętych dla jednego z terenów. Dwie z tych uwag uwzględniono, natomiast pozostałe nie zostały uwzględnione w całości lub części. W wyniku tego projekt planu został poprawiony, a następnie po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu wyłożonego w drugim terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag, złożonych po pierwszym wyłożeniu, przyjęto następujące stanowisko:

Data wpływu uwag: 14 września 2012 r.

Składający uwagi: Mazel M.H. Mazurkiewicz s.j., z siedz. ul. Piaskowa 2a, 65-209 Zielona Góra.

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: działka Nr 165/4, obręb 17, położona przy ul. Piaskowej 2a w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

Treść uwagi 1:

wniosek o przesunięcie linii zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Podgórnej z ul. Piaskową w stronę granicy działki, zgodnie z przedstawionym rysunkiem.

Rozstrzygnięcie:

uwagę uwzględnia się w części dotyczącej przesunięcia linii zabudowy, jednak w większej odległości od granicy działki niż proponuje właściciel nieruchomości.

Uzasadnienie:

Analizowany fragment terenu znajduje się przy skrzyżowaniu ul. Podgórnej z ul. Piaskową. Ze względu na swoją wielkość, a także bezpośrednią bliskość skrzyżowania jest trudny do zabudowania i aktualnie jest wykorzystywany jako parking. Wobec tego w wyłożonym w pierwszym terminie do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 2 został wyłączony spod zabudowy poprzez ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na przedłużeniu bocznej elewacji budynku przy ul. Podgórnej 11.

Właściciel terenu nie zgodził się z powyższym rozwiązaniem i zaproponował przesunięcie linii zabudowy w stronę granicy nieruchomości z ul. Piaskową. Na załączonym rysunku zaznaczył proponowaną linię zabudowy o przebiegu miejscami w odległości ok. 1,0m od granicy działki.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 Nr 19, poz. 115 j.t. z późn. zm.) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych i 8,0m w przypadku dróg powiatowych. Granica działki Nr 165/4 przebiega w odległości ok. 3,0 – 3,5m od krawędzi jezdni ul. Piaskowej i 5,0m od krawędzi jezdni ul. Podgórnej. Ponieważ

ul. Piaskowa jest drogą gminną, a ul. Podgórna - powiatową, w projekcie planu przesunięto linię zabudowy w stronę granicy działki w odsunięciu odpowiednio 4,0m i 3,0m od niej. Dzięki takiemu rozwiązaniu inwestor będzie mógł wykorzystać część terenu pod zabudowę, a jednocześnie zachowane zostaną normatywne odległości od dróg i zapewniona dostateczna widoczność w obrębie skrzyżowania. Niewielka rezerwa terenowa pozwoli natomiast na nieznaczną korektę linii jezdni i chodników w przypadku przebudowy tego skrzyżowania.

Treść uwagi 2:

wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 70%;

Rozstrzygnięcie:

uwagę uwzględnia się w części dotyczącej podniesienia wskaźnika powierzchni zabudowy, ale jedynie do 65% dla zabudowy usługowej, a nie jak proponuje właściciel nieruchomości do 70% na całym terenie.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm. analizowana działka znajduje się w jednostce A/23.M1. W studium ustalone są wskaźniki urbanistyczne, m.in. odnośnie maksymalnej powierzchni zabudowy, które należy uwzględnić przy opracowywaniu planu miejscowego. Dla jednostki A/23.M1 wskaźnik ten wynosi: 60% dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i 65% dla usługowej. Wobec tego podniesienie tego parametru do poziomu do 70% na całym terenie nie jest możliwe, natomiast dopuszczalne jest jego zwiększenie do 65% dla zabudowy usługowej.

Treść uwagi 3:

wniosek o ustanowienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% dla całego terenu.

Rozstrzygnięcie:

uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. - z późn. zm. analizowana działka znajduje się w jednostce A/23.M1. W studium ustalone są wskaźniki urbanistyczne, m.in. odnośnie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, które należy uwzględnić przy opracowywaniu planu miejscowego. Dla jednostki A/23.M1 wskaźnik ten wynosi 25% dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i 15% dla usługowej. Wobec tego przyjęcie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% dla zabudowy innej niż usługowa, co jest uwzględnione w planie, nie jest możliwe.

Treść uwagi 4:

wniosek o dopuszczenie zabudowy o wysokości min. 6 kondygnacji i 25,0m.

Rozstrzygnięcie:

uwagę uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy wysokości do 6 kondygnacji, ale tylko do 20,0m, a nie 25,0m, jak proponuje właściciel nieruchomości.

Uzasadnienie:

Dla terenu MW/U, na którym zlokalizowana jest działka Nr 165/4, w wyłożonym w pierwszym terminie do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, została ustalona wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m od strony ul. Ceglanej oraz do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 18,0m na pozostałym terenie.

Wzdłuż ul. Ceglanej przeważają niskie 2 - kondygnacyjne poniemieckie budynki jednorodzinne, które tworzą harmonijny układ przestrzenny. Jednocześnie w perspektywie tej ulicy widoczny jest 11 - kondygnacyjny wieżowiec przy ul. Podgórnej 21AB. Budynek ten powstał w latach 70-tych ub. wieku, bez poszanowania ładu przestrzennego i stanowi dominujący, ale dysharmonizujący element w istniejącym otoczeniu. Zatem ani jego forma architektoniczna, ani sposób lokalizacji nie mogą stanowić uzasadnienia do kontynuacji takiej formy zagospodarowania przestrzeni. W projekcie planu dopuszczono zachowanie i modernizację tego obiektu, jako istniejącego, jednak docelowo w tym miejscu założono lokalizację zabudowy o wysokości od 3 do 4 kondygnacji, nie wyższą niż 15,0m.

Teren nieruchomości będącej przedmiotem uwagi wznosi się w kierunku ul. Ceglanej. Dlatego też jego poziom i znajduje się o 3,0 do 6,0m wyżej niż poziom posadowienia 6 - kondygnacyjnych budynków zlokalizowanych przy ul. Podgórnej 9a i 9b i ul. Piaskowej 1, na które powołuje się właściciel działki Nr 165/4.

Wprowadzone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu rozwiązanie odnośnie wysokości wynikało zatem z ukształtowania terenu oraz formy istniejących w sąsiedztwie obiektów. Zaproponowany sposób kształtowania zabudowy był również wynikiem ustaleń na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Uwzględniając plany inwestycyjne właściciela nieruchomości, jak również istniejącą w niedalekim sąsiedztwie 6 - kondygnacyjną zabudowę biurową i biurowo – mieszkalną, dopuszcza się realizację na analizowanym terenie obiektów do 6 kondygnacji. Mając jednak na uwadze poziom posadowienia analizowanej nieruchomości oraz potencjalne przesłanianie budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Podgórnej, wysokość nowych obiektów nie powinna przekraczać 20,0m.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702) maksymalna wysokość zabudowy na działce Nr 165/4, obręb 17 wynosi 4 kondygnacje i 18,0m, z dopuszczeniem podwyższenia zabudowy o 2 kondygnacje, ale bez zwiększania wysokości podanej w metrach. A zatem dopuszczenie zabudowy o wysokości do 6-ciu kondygnacji i 20,0m, jest korzystniejsze dla inwestora niż w zapisach obowiązującego planu miejscowego

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIII.371.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 lutego 2013r.**

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 Zielonej Górze – Śródmieście 2, obejmującego obszar ograniczony: ul. Wazów, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. Lwowską, ul. Piaskową, ul. Podgórną i ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.), 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 1990r. 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 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), 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) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.