



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 kwietnia 2013 r.

Poz. 992

UCHWAŁA NR XLV.391.2013 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego w Zielonej Górze.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 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 2012 poz. 647 – tekst jednolity²⁾) 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 osiedla Zdrojowego w Zielonej Górze, dla obszaru ograniczonego:

- 1) od północy – ul. Trasa Północna;
- 2) od wschodu – ul. Sulechowską;
- 3) od południa – zabudowaniami przy ul. Źródlanej;
- 4) od zachodu – ul. Franciszka Rzeźniczaka, ul. Zdrojową oraz terenem ogrodów działkowych.

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 VIII.76.2011 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 marca 2011r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze dla terenu osiedla Zdrojowego .*

§ 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 komunikacją,
- b) elementy takie jak: zadaszienia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;
- 2) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 3) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie odnoszące się do przeważającej powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach, której stosunek do przeznaczenia uzupełniającego może być doprecyzowany w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 4) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 5) *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,
 - i) hotelarstwa,
 - j) kultu religijnego,
 - k) drobnych usług takich, jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze i inne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem wulkanizacji, napraw samochodów i motocykli, myjni samochodowych;
- 6) *wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych w zewnętrznym obrysie murów budynków położonych w granicach nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości;
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefy techniczne;
- 7) obszar osuwania się mas ziemnych;
- 8) obszar dopuszczonej lokalizacji parkingu;
- 9) obszar zieleni wysokiej;
- 10) przebieg ścieżek pieszo - rowerowych.

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

§ 4. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U1** – **MN/U3** – tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej;
- 3) **MW1** – **MW8** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW/ZP** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w parku leśnym;
- 5) **U1** – **U8** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UC** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 7) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 8) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 11) **ZL** – teren lasu;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **KS1** – **KS3** – tereny parkingów i garaży;
- 14) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 15) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 16) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 17) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- 18) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 19) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 20) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo – jezdni;
- 21) **KPX** – teren publicznego ciągu pieszego;
- 22) **TZ** – teren zamknięty.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) nakazuje się przesłonięcie od strony terenów publicznych małą architekturą i zielenią, elementów takich jak śmietniki, stacje transformatorowe;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw, z wyłączeniem terenu U3,
 - b) tymczasowych pawilonów handlowo – usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi i garaże, budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, 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,

pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,

- b) realizację kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - c) lokalizację parterowych okazjonalnych obiektów tymczasowych w ramach organizacji różnego typu imprez,
 - d) dla działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych:
 - włączenie do działek sąsiednich,
 - przeznaczenie na tereny przestrzeni publicznych,
 - przeznaczenie na zieleń urządzoną,
 - e) nadbudowę oraz przebudowę w obrysie istniejącego budynku wykraczającą poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - f) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy, z wyłączeniem terenów MW7, MW8 i MW/ZP, pod warunkiem zachowania ustalonych dla terenów parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.
2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:
- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wiat, lokalizowanych od strony drogi;

- 2) zakazuje się stosowania na dachach budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych blach trapezowych, falistych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz 1,5m od niej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) realizacji od strony przestrzeni publicznych ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizacji ogrodzeń betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej lokalizacji wszelkich reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów przekracza 3,0 m;
- 4) realizacji reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy, z wyłączeniem tego zakazu ich na terenach oznaczonych symbolem U i UC, z zastrzeżeniem że światło reklamy nie jest rzucające w stronę drogi publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. W obszarze objętym planem, ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Przylep, obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz budowlanych, w tym urządzeń umieszczanych na obiektach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W planie wskazuje się przebieg ścieżek pieszo – rowerowych, który tworzy system komunikacyjny do zachowania w projektach zagospodarowania terenu, z możliwością zmiany trasy, ale przy utrzymaniu ciągłości przebiegu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 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) wprowadzania przeznaczeń 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 granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, z wyłączeniem 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 dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, które kwalifikuje się, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej MN/U1 – MN/U3, które kwalifikuje się, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW1 – MW8** oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w parku leśnym **MW/ZP**, które kwalifikuje się, jako tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) zabudowy usługowej **U8**, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) sportu i rekreacji **US**, zieleni urządzonej **ZP**, które kwalifikuje się, jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 2) dopuszcza się stosowanie na terenach ekranów akustycznych od strony dróg;
- 3) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
- 1) nakazuje się:
- a) przy realizacji robót ziemnych związanych z budową, 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.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach dróg, placów i parkingów zorganizowanych.
6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:
- 1) zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych w ramach ochrony cieków Gęśnik;
 - 2) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu ZP i WS;
 - 3) przy remoncie istniejących, a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi, utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią, w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub trawnika.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.1. W obszarze objętym planem wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ul. Źródlanej nr 2;
- 2) dom przy ul. Źródlanej nr 4;
- 3) dom przy ul. Źródlanej nr 5;
- 4) dom przy ul. Źródlanej nr 6;
- 5) dom przy ul. Źródlanej nr 7 wraz z budynkiem gospodarczym;
- 6) dom przy ul. Źródlanej nr 8;
- 7) dom przy ul. Źródlanej nr 9;
- 8) dom przy ul. Źródlanej nr 10;

- 9) dom przy ul. Źródlanej nr 11;
- 10) dom przy ul. Źródlanej nr 12;
- 11) dom przy ul. Źródlanej nr 14;
- 12) dom przy ul. Źródlanej nr 16;
- 13) dom przy ul. Źródlanej nr 18.

2. O ile zapisy szczegółowe rozdz. 13 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 bryły budynków od strony przestrzeni publicznych,
- c) w przypadku remontu elewacji, widocznych od strony przestrzeni publicznych, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji, pierwotnych podziałów, skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,
- d) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej dostosowanie nowej do historycznej formy,
- e) przy wymianie pokrycia dachów, zastosowanie na dachach spadzistych dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
- f) przy budynku ul. Źródlanej 4, naprawę i konserwację drewnianego ganku lub, w przypadku bardzo złego stanu zachowania, jego odtworzenie;

2) zakazuje się:

- a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości kulturowe obiektów,
- b) lokalizowania elementów dekomponujących elewację od strony przestrzeni publicznych, w tym dużych tablic reklamowych, instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
- c) stosowania okładzin zewnętrznych z tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

- a) wprowadzanie nowych form architektonicznych na elewacjach, w tym zadaszeń stref wejściowych, w wyniku przebudowy lub wykonania nowych wejść, pod warunkiem dostosowania ich do skali i formy budynku,
- b) rozbudowę i dobudowę niewidoczną od strony przestrzeni publicznych,
- c) stosowanie w połaciach dachowych lukarn, okien połaciowych.

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

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

- 1) dróg, ciągu pieszo – jezdnego i ciągu pieszego;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności terenów;
- 2) dopuszcza się realizację małej architektury, elementów użytkowych i dekoracyjnych, a w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, małych koszy na śmieci.

3. Na terenach przestrzeni publicznych należy zapewnić dostępność osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z terenu;
- 2) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. W planie wskazuje się obszar osuwania się mas ziemnych, w granicach którego:

- 1) nakazuje się:
 - a) ukorzenianie skarp dla podtrzymania ich stateczności,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, wykonanie dokumentacji geologicznej;
- 2) zakazuje się:
 - a) zalewania skarp,
 - b) wprowadzania wód opadowych do gruntu,
 - c) podcinania skarp, z wykluczeniem wykonywania murów oporowych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) podziały należy dokonywać w liniach rozgraniczających teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek oraz szerokości frontu działki realizować zgodnie z ustaleniami dla terenów, przy czym:
 - a) dla określonych na terenach minimalnych powierzchni dopuszcza się tolerancję 10,0m²,
 - b) określone parametry nie obowiązują w przypadku wydzielania działek w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległej, o ile:
 - pozostała część działki dzielonej zachowa wskazane w ustaleniach planu parametry lub
 - działka dzielona przed dokonaniem podziału posiada parametry mniejsze niż wskazane w ustaleniach planu i nie może samodzielnie realizować wymogów określonych dla niej przeznaczeń;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 4) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 5) przy podziale należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych i pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek:
 - a) z terenów o różnym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg publicznych,
 - b) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń,
 - c) pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0m,
 - d) pod zespoły garaży na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 9.

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

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

- 1) dla istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – pas eksploatacyjny o szerokości 3,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 2) dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych – pas eksploatacyjny o szerokości 4,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 3) dla istniejących i projektowanych gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie, strefę kontrolowaną o szer. 1,0m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu;
- 4) dla istniejących i projektowanych ciepłociągów – pas eksploatacyjny o szerokości uzależnionej od średnicy i typu ciepłociągu, ustalonej indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci ciepłej.

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. Ustala się dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, wyznaczonych graficznie na rysunku planu, następujące strefy techniczne:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN – strefę techniczną o szerokości 17,5m z każdej strony, licząc od osi sieci;
- 2) dla istniejącego ciepłociągu – strefę techniczną o szerokości 1,5m z każdej strony, licząc od osi sieci.

4. W granicach stref i pasów, o których mowa w ust. 1–3:

1) zakazuje się:

- a) budowy obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) trwałych nasadzeń,
- c) lokalizowania elementów małej architektury na trwałe związanych z gruntem, w tym elementów reklamowych wymagających fundamentowania;

2) dopuszcza się:

- a) realizację komunikacji i infrastruktury technicznej,
- b) realizację miejsc postojowych,
- c) zmniejszenie szerokości strefy technicznej i pasów eksploatacyjnych za zgodą i na warunkach dysponenta sieci.

5. W przypadku likwidacji danej sieci wyznaczone na rysunku strefy techniczne przestają obowiązywać, natomiast w przypadku jej przełożenia obowiązują one w odniesieniu do nowej lokalizacji.

§ 16. W planie ustala się obszar zieleni wysokiej o szerokości 20,0m od linii rozgraniczających tereny MW7, KDD, KDZ, U2 i ul. Franciszka Rzeźniczaka, w granicach którego:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
- b) dodatkowe nasadzenia drzew i krzewów;

2) zakazuje się:

- a) realizacji zabudowy kubaturowej,
- b) lokalizacji miejsc postojowych,
- c) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- d) utwardzenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się:

- a) powierzchnie jezdne poprowadzone prostopadle do istniejących dróg publicznych,
- b) przebieg sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym lub w sposób nienaruszający struktury istniejących drzew.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie systemu komunikacji, zgodnie z którymi:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem następuje poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone 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) publiczny ciąg pieszo – jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**,
 - g) publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji zabudowy na terenach dróg, ciągu pieszo – jezdnego oraz pieszego, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, w tym osłoniętych pojemników na śmieci oraz obiektów służących obsłudze komunikacji w sposób niekolidujący z ruchem drogowym i pieszym,
 - b) nowych wjazdów i zjazdów z ul. Trasa Północna,
 - c) lokalizacji reklam w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu drogowego i pieszego.

2. Ustala się ogólne zasady w zakresie systemu parkowania, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się:
 - a) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach nieruchomości, wymaganej wskaźnikami ilości miejsc postojowych, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w przypadku budowy nowych obiektów na nieruchomościach:
 - niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
 - które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
 - zabudowanych,
 - b) obowiązek zabezpieczenia 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:
 - a) bilansowanie miejsc postojowych na terenach dróg i terenach sąsiednich - w przypadku nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz zmiany sposobu ich użytkowania,
 - b) realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających tereny dróg, z wyłączeniem drogi KDG,
 - c) obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne o min. szerokości 6,0m.

§ 18. 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;
- 4) w przypadku planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne i strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się projektowania 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 w granicach innych terenów na wydzielonych działkach, dla których ustalone w danym terenie linie zabudowy nie obowiązują.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty.

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

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 3) dopuszcza się poprowadzenie sieci kanalizacyjnych na terenach działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, tj. dróg publicznych, parkingów, placów manewrowych, postojowych, po spełnieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do cieku Gęśnik poprzez istniejące i rozbudowywane kanały,
 - b) przy projektowaniu sposobu odwodnienia poszczególnych obszarów zmniejszenie ilości bezpośrednich odpływów, np. poprzez:
 - wsiąkanie do gruntu części lub całości wód opadowych, przy czym z terenów utwardzonych – dopiero po ich uprzednim podczyszczeniu,
 - zagospodarowanie ich do celów gospodarczych,
 - wprowadzenie ich do zbiorników przetrzymujących.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) nakazuje się:
 - a) usuwanie odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) wyposażenie dróg oraz terenów piesznych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się:

- a) składowania i utylizacji odpadów,
 - b) prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i gruntowe;
- 3) dopuszcza się:
- a) krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie ich usuwanie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) realizację wolnostojących osłoniętych pojemników na odpady,
 - c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wyodrębnionych i wentylowanych w budynku oraz pod poziomem terenu.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) utrzymanie i budowę dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) utrzymanie i rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) nakazuje się w zależności od potrzeb i możliwości – dostawę ciepła do budynków wielorodzinnych i usługowych dla celów grzewczych oraz technologicznych z sieci ciepłowniczej poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłowniczych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie poszczególnych budynków z indywidualnego źródła ciepła,
 - b) wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, z jednoczesnym dopuszczeniem jej utrzymania i rozbudowy.
9. W zakresie sieci teletechnicznych:
- 1) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejących i projektowanych sieci;
 - 2) zakazuje się na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych, lokalizowania masztów kratowych;
 - 3) dopuszcza się realizację sieci i obiektów alarmowych, internetowych, telewizji kablowej, itp.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w zapisach planu, dopuszcza się:

- 1) wykorzystanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;
- 3) przebudowę oraz nadbudowę istniejących obiektów na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, a także lokalizację tymczasowych terenowych parkingów z zastrzeżeniem, że przedsięwzięcia spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 20. 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 13.**Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – usługi, realizowane do 30% przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w odległości 6,0m od linii rozgraniczających teren KDW, KDD i ZP,
 - od linii rozgraniczającej teren KDL – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zastosowanie geometrii dachów:
 - w budynkach mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°,
 - w budynkach usługowych, gospodarczych oraz garażach – indywidualne, z zastrzeżeniem że dachy nowych i przebudowywanych budynków, w pasie terenu o szerokości do 20,0m od linii rozgraniczającej drogę, należy kształtować w zakresie kąta nachylenia połaci dachowej, jak w budynku mieszkalnym,
 - c) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp.;
- 2) zakazuje się budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się realizację usług w budynku wolnostojącym, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej oraz usługowej - 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 10,0m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 600m² i 18,0m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U1 – MN/U3, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 10,0m od linii rozgraniczających teren KDZ i ul. Trasa Północna,
- 6,0m od pozostałych dróg,

b) zastosowanie geometrii dachów:

- w budynkach mieszkalnych lub mieszkaniowo-usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- w budynkach usługowych, gospodarczych, garażach – indywidualne,

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

2) zakazuje się budowy na działce garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się dla terenów MN/U2 i MN/U3 lokalizację salonów, serwisów samochodowych, warsztatów naprawczych, myjni samochodowych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla realizacji przeznaczenia mieszkaniowego – 30%,
- b) dla realizacji przeznaczenia mieszkaniowo – usługowego oraz usługowego – 15%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) w przypadku zastosowania dachów stromych:

- dla terenu MN/U1 i MN/U2 – 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 10,0m,
- dla terenu MN/U3 – 3 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m,

b) w przypadku zastosowania dachów płaskich – 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 8,0m;

4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

- a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług,
- c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek odpowiednio – 700m² i 20,0m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 – MW4**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- w odległości 10,0m od linii rozgraniczających teren KDL,
- w odległości 6,0m od linii rozgraniczających teren KDD, KDW,
- oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) zastosowanie geometrii dachów:

- dla terenu MW1 i MW2 – płaski,
- dla terenu MW3 i MW4 – o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
- dla zadaszeń klatek schodowych oraz stref wejściowych – indywidualnie,

- c) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku 1m^2 placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100m^2 ,
 - d) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie miejsc postojowych, dojazdów, dostaw oraz składowania odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, budynków gospodarczych.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu MW1 i MW2: od 3 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 17,0m,
 - b) dla terenu MW3 i MW4: od 3 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 16,0m;
 - 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1,2 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte $100,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
 - 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW5**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego lub budynku wolnostojącym.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających teren KDD i KPJ,
 - b) zastosowanie geometrii dachów:
 - dla budynku mieszkalnego – płaski,
 - dla dopuszczonego budynku usługowego – o nachyleniu połaci dachowych do 30° ,
 - c) realizację minimum jednego placu zabaw,
 - d) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie miejsc postojowych, dojazdów, dostaw oraz składowania odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynku wolnostojącym do 100m^2 powierzchni zabudowy.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: od 4 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 17,0m,
 - b) usługowej wolnostojącej – do 2 kondygnacji;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

- a) 1,2 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW6**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 10,0m od linii rozgraniczających teren KDZ,
 - 6,0m od linii rozgraniczających teren KDD i KDW,
 - b) zastosowanie geometrii dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - c) realizację minimum jednego placu zabaw w terenie,
 - d) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie miejsc postojowych, dojazdów, dostaw oraz składowania odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, budynków gospodarczych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż:
 - a) 16,0m w przypadku zastosowania dachów stromych,
 - b) 14,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1,2 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 26. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW7**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi lokalizowane:
 - a) w parterze budynku mieszkalnego,
 - b) w parterze zespołu garażowego,
 - c) w budynku wolnostojącym.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 6,0m od linii rozgraniczających teren KDD,
- 15,0m od linii rozgraniczającej teren ZI,

b) zastosowanie geometrii dachów:

- dla budynków mieszkalnych o 4-5 kondygnacjach oraz budynków usługowych – indywidualne,
- dla budynków mieszkalnych o 6 kondygnacjach – płaskie,

c) zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku 1m^2 placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100m^2 ,

e) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie miejsc postojowych, dojazdów, dostaw oraz składowania odpadów,

f) w przypadku realizacji garaży naziemnych, lokalizację przeznaczenia uzupełniającego;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zespołu garaży wolnostojących do 3 stanowisk,
- b) budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się:

- a) obsługę komunikacyjną od terenu KDD i poprzez drogi wewnętrzne,
- b) wydzielenie maksymalnie dwóch działek pod usługi w odległości min. 80,0m jedna od drugiej, pod warunkiem wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości min. 10,0m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,4;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) szerokość najdłuższej elewacji budynku – do 50,0m, przy czym dopuszcza się dwukrotne zwiększenie granicznego parametru, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku na głębokość min. 1,0m;

5) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: od 4 do 6 kondygnacji, ale nie wyższa niż 20,0m,
- b) usługowej – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0m,
- c) garaży – od 2 do 3 kondygnacji;

6) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

- a) 1,2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte $100,0\text{m}^2$ powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

7) powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- a) pod zabudowę mieszkaniową – min. 2000m^2 ,
- b) pod usługi – od 200m^2 do 500m^2 ;

8) minimalna szerokości frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 27. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW8**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego lub zespołu garażowego.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 10,0m od linii rozgraniczających teren KDZ,
- 6,0m od linii rozgraniczających teren KDD,

b) zastosowanie geometrii dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,

c) w pasie terenu do 30,0m przylegającego do drogi KDZ, lokalizację budynku kalenicą równoległą do tej drogi,

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

e) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie miejsc postojowych, dojazdów, dostaw oraz składowania odpadów,

f) w przypadku realizacji garaży naziemnych, lokalizację przeznaczenia uzupełniającego;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) garaży w pasie terenu do 30,0m od dróg publicznych,

b) zespołu garaży wolnostojących do 3 stanowisk.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,4;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) szerokość najdłuższej elewacji budynku – do 40,0m, przy czym dopuszcza się dwukrotne zwiększenie parametru, pod warunkiem rozczłonkowania bryły budynku na głębokość min.1,0m;

5) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: od 3 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż:

- 16,0m w przypadku zastosowania dachów stromych,
- 14,0m w przypadku zastosowania dachów płaskich,

b) garaży: od 2 do 3 kondygnacji;

6) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

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

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

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

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000m²;

8) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

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

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w parku leśnym;

2) uzupełniające – usługi lokalizowane w parterze budynku mieszkalnego.

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

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej teren ZL,
- b) uwzględnienie obszaru zieleni wysokiej, zgodnie z § 16,
- c) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku 1 lokal mieszkalny na 1m² placu zabaw, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100m²,
- d) realizację komunikacji wewnętrznej z elementów drobnowymiarowych,
- e) zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie miejsc postojowych, dojazdów, dostaw oraz składowania odpadów;

2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

3) dopuszcza się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od:
 - drogi KDD,
 - ul. Zdrojowej,
 - ul. Franciszka Rzeźniczaka,

przy czym drogi łączące przestrzenie publiczne powinny na całej długości posiadać w liniach rozgraniczających szerokość min.10,0m,

- b) indywidualne zastosowanie geometrii dachów, pod warunkiem zastosowania takiej samej formy w całym terenie.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,2;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, z zachowaniem co najmniej 50% istniejących drzew w ramach tej powierzchni;
- 4) szerokość najdłuższej elewacji budynku – do 40,0m;
- 5) wysokość zabudowy – od 3 do 6 kondygnacji, ale nie wyższa niż 18,0m;
- 6) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000m²;
- 8) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U1, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa oraz myjnie i salony samochodowe, związane z salonem: ekspozycja, obsługa serwisowa i diagnostyczna.

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

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 15,0m od linii rozgraniczających teren ZI i MW7,

- 10,0m od linii rozgraniczających teren KDZ, ul. Trasa Północna,
- 6,0m od linii rozgraniczających teren KDW,

b) obsługę komunikacyjną od terenu KDW;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) garaży naziemnych, budynków gospodarczych,
- b) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) dopuszcza się:

- a) indywidualne zastosowanie geometrii dachów,
- b) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 20,0m,
- c) lokalizację magazynów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,
- d) lokalizację handlu hurtowego,
- e) lokalizację attyk i maskownic o wysokości do 3,0m ponad ustaloną.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000m²;
- 6) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 30.1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa oraz myjnie samochodowe.

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

1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) w odległości 10,0m od linii rozgraniczających teren KDZ i MW/ZP,
- b) wzdłuż elewacji istniejącego budynku od ul. Franciszka Rzeźniczaka;

2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się:

- a) indywidualne zastosowanie geometrii dachów,
- b) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 20,0m,
- c) lokalizację magazynów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,
- d) istniejący handel hurtowy.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 17,0m;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,

- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

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

- 1) usługi obsługi komunikacji: salony, serwisy samochodowe, obsługa diagnostyczna, warsztaty naprawcze, stacje paliw, myjnie samochodowe;
- 2) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających teren KDL i KDG;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 20,0m,
 - b) indywidualne zastosowanie geometrii dachów.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m;
- 4) wskaźnik minimalnej ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U4**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi obsługi komunikacji: salony, serwisy samochodowe, obsługa diagnostyczna, warsztaty naprawcze, myjnie samochodowe;
- 2) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren KDZ,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od ul. Sulechowskiej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 20,0m,
 - b) indywidualne zastosowanie geometrii dachów,
 - c) przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m;
- 4) wskaźnik minimalnej ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U5**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren KDL,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej teren KDG;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) garaży naziemnych wolnostojących, budynków gospodarczych,
 - b) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 20,0m,
 - b) realizację garaży dobudowanych do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) indywidualne zastosowanie geometrii dachów,
 - d) przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków mieszkaniowych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U6**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające – lokale mieszkalne realizowane do 50% przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren KDZ,
 - b) w odległości 6,0m od linii rozgraniczające tereny KDD i KDW,
 - c) wzdłuż elewacji istniejącej zabudowy od strony ul. Strumykowej;

2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących, budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się:

- a) garaże dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) indywidualne zastosowanie geometrii dachów.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U7**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające – lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowane z obiektem usługowym.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0m od drogi KDG oraz na granicy działki z drogą KDD;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych garaży naziemnych wolnostojących;
- 3) dopuszcza się:
 - a) garaże przybudowane do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) indywidualne zastosowanie geometrii dachów.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy: od 2 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15,0m;
- 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni usługowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 36. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U8**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu oświaty i opieki nad dziećmi.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren KPJ;
- 2) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

3) dopuszcza się indywidualne zastosowanie geometrii dachów.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, ale nie wyższa niż 12,0m;
- 4) minimalna ilość miejsc postojowych – 7;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 37. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2) usługi.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 6,0m od linii rozgraniczających teren KDW,
 - 15,0m od linii rozgraniczających tereny MW7 i MW6, przy czym dopuszcza się lokalizację zespołu garaży w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczającej teren MW6,
 - b) obsługę komunikacyjną od terenu KDW,
 - c) w przypadku rozbudowy obiektu, zagwarantowanie wymaganych wskaźnikami miejsc postojowych,
 - d) w przypadku realizacji zespołu garaży, lokalizację usług na jednej kondygnacji;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 20,0m,
 - b) lokalizację magazynów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,
 - c) lokalizację handlu hurtowego,
 - d) realizację attyk i maskownic o wysokości do 3,0m ponad ustaloną,
 - e) budowę zespołu garaży z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d,
 - f) indywidualne zastosowanie geometrii dachów.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,
 - b) garażowej: od 2 do 3 kondygnacji;
 - 4) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowowydzielanych działek – indywidualnie.

§ 38.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usług publicznych w zakresie bezpieczeństwa publicznego, administracji;
- 2) uzupełniające – lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowane z obiektem usługowym.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- w odległości 10,0m od ul. Trasa Północna i ul. Sulechowska,
- w pozostałym przypadku zgodnie z rysunkiem planu,

b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej od terenu MN/U3, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych;

2) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację lokalu mieszkalnego dla dysponenta nieruchomości,
- b) indywidualne zastosowanie geometrii dachów.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, z uwzględnieniem istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) wysokość zabudowy – indywidualnie;
- 4) minimalna ilość miejsc postojowych – 7;
- 5) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – indywidualnie.

§ 39.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji.

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

1) zakazuje się podziału terenu;

2) dopuszcza się:

- a) rozwiązania indywidualne w zakresie formy obiektów i geometrii dachów, dostosowane do charakteru funkcji,
- b) lokalizację placów zabaw, miejsc odpoczynku, itp.,
- c) lokalizację boiska sportowego, kortów i urządzeń sportu i rekreacji,
- d) grodenie terenu z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności,
- e) lokalizację budynku o powierzchni zabudowy do 30,0m², pełniącego wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne dla przeznaczenia podstawowego.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m.

§ 40.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, w tym: zbiorniki wodne, wody stojące i płynące, ciekły wodne.

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

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartego cieków wodnych;
- 2) zakazuje się:
 - a) grodzenia terenu,
 - b) lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - c) zasypywania brzegów,
 - d) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i budowli ochronnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) regulację przebiegu cieków wodnych,
 - b) lokalizację kładek, przejść i urządzeń wodnych,
 - c) realizację zieleni przywodnej,
 - d) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych wzdłuż cieków wodnych,
 - e) regulację granic z terenem ZP.

§ 41. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie i uzupełnianie zieleni, w tym zieleni średniej i wysokiej;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) utwardzania terenu,
 - c) grodzenia terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) lokalizację ekranów akustycznych.

§ 42. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie i uzupełnianie zieleni, w tym zieleni średniej i wysokiej;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) utwardzania terenu,
 - c) grodzenia terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) lokalizację ekranów akustycznych.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona: parki, skwery, zieleńce.

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

- 1) nakazuje się:

- a) utrzymanie i uzupełnianie zieleni, w tym zieleni wysokiej,
 - b) zachowanie i ochronę zieleni przywodnej,
 - c) realizację ogólnodostępnych terenów zielonych projektowanych indywidualnie, których rozwiązania należy dostosować do specyfiki miejsca,
 - d) realizację ścieżek pieszych i pieszo – rowerowych z zachowaniem wyznaczonej w planie ciągłości ich przebiegu,
 - e) kompleksowe zagospodarowanie w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury itp.;
- 2) dopuszcza się:
- a) place gier, zabaw, odpoczynku,
 - b) urządzenia rekreacyjne i sportowe,
 - c) lokalizację plantacji, winorośli, itp.,
 - d) lokalizację altan, zadaszeń, pergoli,
 - e) trasy dydaktyczne i krajobrazowe, miejsca widokowe,
 - f) grodzień w granicach terenów wydzielonych zorganizowanych miejsc spotkań i odpoczynku z jednoczesnym zagwarantowaniem im ogólnodostępności,
 - g) regulację granic z terenem WS,
 - h) realizację parkingu w obszarze dopuszczanej lokalizacji, wyznaczonym na rysunku planu.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KS1 – KS3**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – parkingi i garaże.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie KS2, w przypadku budowy jednego kompleksu garażowego realizację usług w parterze obiektu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku, o wysokości do 4,0m i powierzchni zabudowy do 20,0m², pełniącego funkcje administracyjno – socjalne dla obsługi parkingu.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu KS1 – 80% powierzchni terenu,
 - b) dla terenu KS2 i KS3 – indywidualnie;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu KS1 – 1 kondygnacja,
 - b) dla terenu KS2 – do 3 kondygnacji,
 - c) dla terenu KS3 – do 4 kondygnacji;
- 4) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – indywidualnie.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna, w tym:

- 1) stacje transformatorowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie obsługi elektroenergetycznej;

2) inne urządzenia i budowle służące infrastrukturze technicznej.

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

1) nakazuje się:

- a) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- b) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej.

§ 46. 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) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone 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) nakazuje się:

- a) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego,
- b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ, nasadzenia zieleni wysokiej w formie szpaleru lub alei drzew;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek oraz obiektów komunikacji rowerowej,
- b) obiektów i urządzeń związanych z funkcją drogową i obsługą ruchu, w tym przystanki, zatoki, parkingi,
- c) parterowych wolnostojących obiektów handlowych, przy terenach związanych z obsługą komunikacyjną w formie zintegrowanej z wiatami przystankowymi.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi KDZ – 30,0m;
- 2) dla pozostałych dróg – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. 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) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych.

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

§ 48. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo – jezdny.

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

- 1) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych.
3. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszy.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji ruchu kołowego;
- 2) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających wynoszącą min. 4,0m.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 50. 1. Tracą moc uchwały nr LI/464/05 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 4, poz. 70) w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą uchwałą.

2. Traci moc uchwała nr LI/654/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 104, poz. 1378).

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

§ 52. 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.

Wiceprzewodniczący Rady

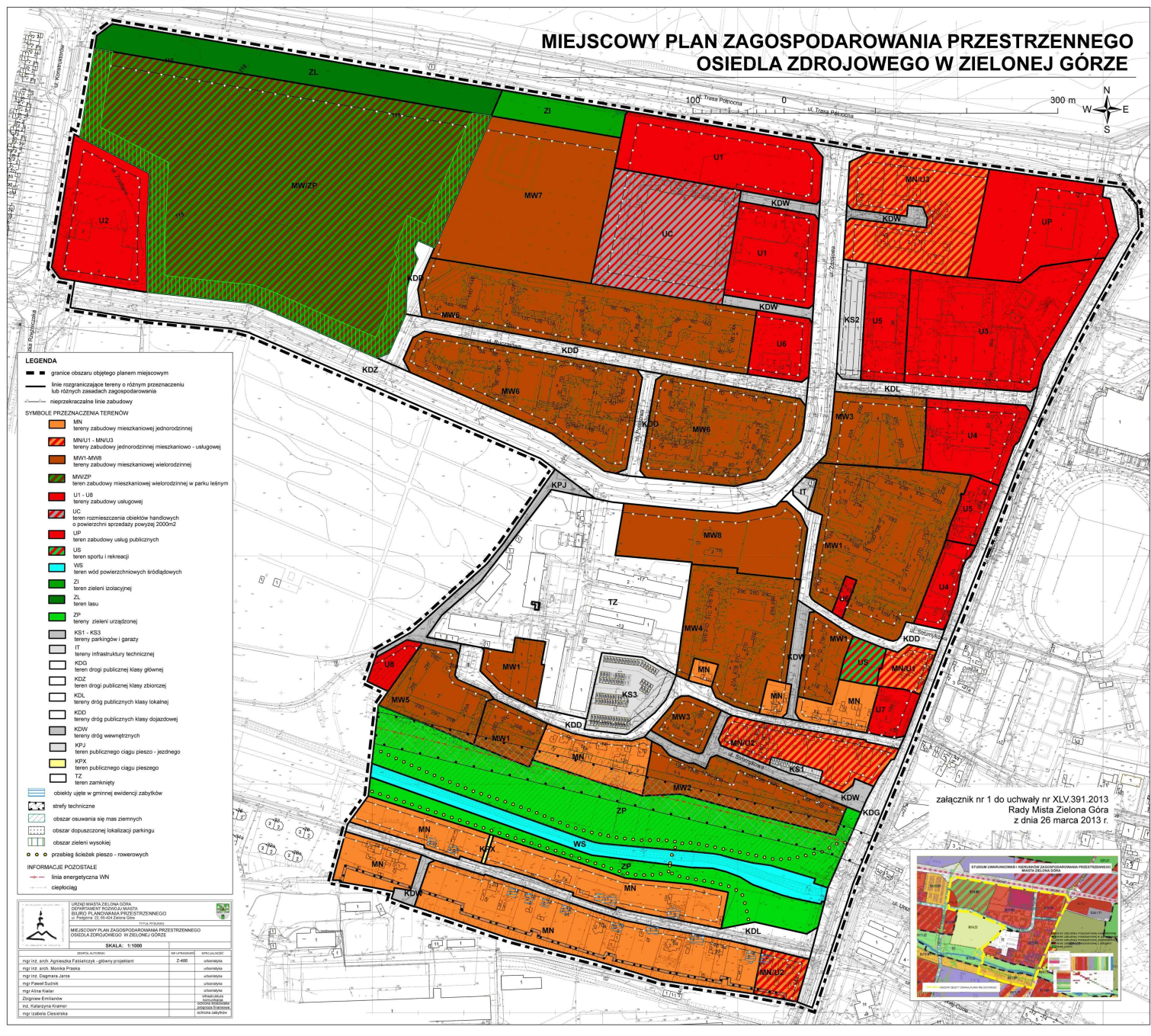
Marek Kamiński

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153.

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

³⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta Zielona Góra nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA ZDROJOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE



- LEGENDA**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - - - - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
- SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
 - MN1U1 - MN1U3 tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej
 - MW1-MW6 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MWZP teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w parku leśnym
 - U1 - U5 tereny zabudowy usługowej
 - UC teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
 - UP teren zabudowy usług publicznych
 - US teren sportu i rekreacji
 - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - ZI teren zieleni izolacyjnej
 - ZL teren lasu
 - ZP tereny zieleni urządzonej
 - KS1 - KS3 tereny parkingów i garaży
 - IT tereny infrastruktury technicznej
 - KDG tereny dróg publicznej klasy głównej
 - KDZ tereny dróg publicznej klasy zbiorczej
 - KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDW tereny dróg wewnetrznych
 - KPJ teren publicznego ciągu pieszo - jeździecgo
 - KPK teren publicznego ciągu pieszo
 - TZ teren zamieszkiwy
- SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- obiekty upływu w gminnej ewidencji zabudowy
 - strefy techniczne
 - obszar osuszenia się mas ziemnych
 - obszar doposażonej lokalizacji parkingu
 - obszar zieleni wyeksploatowanej
 - ○ ○ przebieg ścieżek pieszo - rowerowych
- INFORMACJE POZOSTAŁE**
- - - linia energetyczna WN
 - ciekoląg

załącznik nr 1 do uchwały nr XLV.391.2013
 Rady Miasta Zielona Góra
 z dnia 26 marca 2013 r.

URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA DEPARTAMENT ROZWOJU MIASTA BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ul. Świdzińska 21, 65-110 Zielona Góra		
IMIĘ I NAZWISKO	STANOWISKO	OPISANIE
mgr inż. arch. Agnieszka Fabiańczyk - główny projektant	2-405	urbanista
mgr inż. arch. Mirosław Przysta		urbanista
mgr inż. Dagmara Jędr		urbanista
mgr Paweł Sutkowski		urbanista
mgr Anna Katar		urbanista
Dziwożna Emilia		urbanista
mgr Katarzyna Kramiec		urbanista
mgr Jolanta Ciołkowska		urbanista

SKALA: 1:1000

załącznik nr 2 do uchwały nr XLV.391.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 marca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OSIEDLA ZDROJOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga się uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego w Zielonej Górze, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta, wobec których przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga nr 1

Złożona w dniu 20.07.2012 r. przez Pana Edwarda M., dotycząca:

- 1) zmiany wskaźnika procentowego dla zachowania, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, istniejących drzew z 25% na 50% na terenie MW/ZP – uwaga uwzględniona;
- 2) zachowania pasa strefy ochronnej o szerokości 30,0m od linii rozgraniczającej na terenie MW/ZP – uwaga w części uwzględniona, w części nieuwzględniona:

W projekcie planu uwzględniono pas strefy ochronnej jako obszar zieleni wysokiej, zmniejszono natomiast jego szerokość w stosunku do zaproponowanej w uwadze na 20,0m, dopuszczając jednocześnie w jego granicach lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz powierzchni jezdnych jako wjazdów na teren, w kierunku prostopadłym do istniejących dróg publicznych.

Uwaga nr 2

Złożona w dniu 20.07.2012 r. przez Pana Edwarda M., dotycząca połączenia dróg publicznych dojazdowych ul. Strumykowej wewnątrz osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z ul. Strumykową przez teren MW4 w rejonie narożnika bloku nr 29 – uwaga nieuwzględniona:

W projekcie planu zrezygnowano z wytyczenia liniami rozgraniczającymi nowego terenu drogi publicznej dojazdowej, z uwagi na fakt, że mniej więcej równolegle zaproponowana została droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW wzdłuż bloku nr 11 przy ul. Strumykowej, co do przebiegu której nie wpłynęła żadna uwaga. Dla jasności układu komunikacyjnego osiedla zdecydowano, że prosty odcinek drogi KDW łączący obie ulice Strumykowe jest czytelniejszy i nie wprowadza dodatkowego chaosu w wytyczonej dostępnością siatce ulic.

Niemniej w tekście projektu planu dopuszczona jest we wszystkich terenach realizacja powierzchni jezdnych z możliwością geodezyjnego wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6,0m. Z chwilą, kiedy właściciele terenu wyrażą chęć na przyjęcie takiego rozwiązania komunikacyjnego, zapisy projektu planu nie będą się temu sprzeciwiały.

Uwaga nr 3

Złożona w dniu 1.08.2012 r. przez KTBS Sp. z o.o., dotycząca:

- 1) zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 20% na 30% na terenie MW/ZP – uwaga w części uwzględniona, w części nieuwzględniona:

Mając na względzie przeliczenia wskaźnika powierzchni zabudowy istniejących budynków mieszkalnych na terenie opracowania oraz w sąsiedztwie, które wynoszą maksymalnie ok. 40%, z uwagi na charakter planowanej zabudowy w parku leśnym, zdecydowano się na maksymalne jego zmniejszenie, aby dominującym czynnikiem na tym terenie była zieleń, w szczególności zieleń wysoka. Przychylając się jednak po części do złożonej uwagi, stosunek powierzchni zabudowy zwiększono do 25%;

- 2) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 40% na terenie MW/ZP – uwaga nieuwzględniona:

Mając na uwadze art. 20 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, ustawowe badanie planu miejscowego w stosunku do dokumentu studium odbywa się m.in. poprzez zgodność z kartą terenu, określającą podstawowe parametry i wskaźniki urbanistyczne charakterystyczne dla danego terenu. Obszar oznaczony w projekcie planu symbolem MW/ZP, według ww. studium stanowi teren dominacji zabudowy mieszkaniowej w parku leśnym z minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji mieszkaniowej 50% i taki został przyjęty w projekcie planu miejscowego.

Uwaga nr 4

Złożona w dniu 13.08.2012 r. przez EMKA Invest Sp. z o.o Spółka komandytowa, dotycząca:

- 1) dopuszczenia na terenie U1 realizacji nowych wjazdów i zjazdów z ul. Trasa Północna – uwaga nieuwzględniona:

W projekcie planu zakazano nowych wjazdów i zjazdów z ul. Trasa Północna przylegającej do terenu opracowania. Jest to droga krajowa o klasie drogi głównej przyspieszonej (GP) i w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przepisy dotyczące dróg publicznych określają warunki połączeń, dopuszczalne odstępki między węzłami lub skrzyżowaniami oraz warunki stosowania zjazdów, przy czym droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z (wyjątkowo klasy L) i drogami wyższych klas, a odstępki między skrzyżowaniami (węzłami) nie powinny być mniejsze niż 1000m na terenie zabudowy; dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępki między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 600m, jeżeli potrzeby funkcjonalno-ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępki uzasadniają. Na dzień dzisiejszy nie ma możliwości realizacji wjazdów i zjazdów z tej drogi;

- 2) przesunięcia na terenie U1 i UC nieprzekraczalnej linii zabudowy z 16,0m na 15,0m od strony terenów Z1 i MW7 oraz 6,0m od strony terenu MW6 – uwaga w części uwzględniona, w części nieuwzględniona:

W projekcie planu uwzględniono część uwagi w zakresie przesunięcia linii zabudowy z 16,0m na 15,0m, natomiast w wyniku zmiany przebiegu drogi wewnętrznej KDW, negatywnie rozpatrzono przesunięcie tej linii od strony terenu MW6 na odległość 6,0m. Mając na uwadze fakt, linia zabudowy ma też za zadanie ochronę terenów mieszkaniowych od obiektów funkcji usługowej, postanowiono przesunąć ją również na odległości 15,0m od terenu MW6. Jednak w rezultacie uwzględnienia innej części uwagi, poza tę linię dopuszczono lokalizację garaży naziemnych w pasie min. 6,0m od linii rozgraniczającej teren;

- 3) zmiany wskaźnika minimalnej ilości miejsc postojowych z 60m² na 100m² powierzchni użytkowej usług w przeliczeniu na 1 miejsce postojowe – uwaga nieuwzględniona:

W projekcie planu dla terenów niezabudowanych oraz dla tych, które na dzień sporządzenia projektu planu wykazują realne możliwości spełnienia tego wskaźnika, przyjęto wskaźnik minimalnej ilości miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług. Mniej restrykcyjny wskaźnik (1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług) przyjęto w projekcie planu dla terenów już zabudowanych lub, gdzie usługa stanowi przeznaczenie uzupełniające, a warunek spełnienia tego wskaźnika jest możliwy do osiągnięcia.

Dodatkowo w ustaleniach dotyczących systemu parkowania dopuszczono możliwość bilansowania miejsc postojowych również na terenach dróg oraz terenach sąsiednich w przypadku nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz w przypadku zmiany sposobu użytkowania;

- 4) dopuszczenia lokalizacji garaży naziemnych na terenie UC – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona:

Z uwagi na stanowisko Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, która na etapie opiniowania projektu planu wypowiedziała się w zakresie lokalizacji garaży naziemnych, uznając formę jednokondygnacyjnej zabudowy jako nieestetyczną i dysharmonizującą przestrzeń, w ustaleniach projektu planu uściślono parametry i warunki zabudowy dla lokalizacji garaży naziemnych, z taką uwagą, że w przypadku ich budowy, nakazuje się wysokość od dwóch do trzech kondygnacji z realizacją usług. Taka forma zabudowy pozwoli na realizację obiektu jako kompleksu garażowego z urozmaiceniem parteru lub innej części budynku usługami i nie powinna pozwolić na szybką jego degradację estetyczną;

- 5) wykreślenia zapisu o treści: *nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego* w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona:

W związku z tym, że zapis projektu planu w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg mógł być nie zrozumiały, jego forma została zmieniona w sposób następujący: *nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego*, tak by utrzymać zamierzenia projektu planu miejscowego.

Uwaga nr 5

Złożona w dniu 14.08.2012 r. przez PUH Budnex Sp. z o.o., dotycząca:

- 1) dopisania do rozdziału o zasadach i warunkach scalania i podziału nieruchomości następującej treści: *dopuszcza się podział terenu na nowo powstałe budynki mieszkalne w celu wydzielenia wspólnot – uwaga nieuwzględniona:*

Projekt planu nakazuje m.in. dokonywać podziały zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in. przepisami o gospodarce nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w ustaleniach szczegółowych dla terenów określa minimalną powierzchnię oraz szerokość frontu nowowydzielonych działek. Wobec powyższego, podział należy dokonywać m.in. zgodnie z przeznaczeniem terenu, ustalenia planu natomiast nie mogą wskazywać na podmiot wykonywania tego przeznaczenia, co zostało podniesione w uwadze;

- 2) wykreślenia treści zapisu: *zakazuje się nowych wjazdów i zjazdów z ul. Trasa Północna – uwaga nieuwzględniona:*

W projekcie planu zakazano nowych wjazdów i zjazdów z ul. Trasa Północna przylegającej do terenu opracowania. Jest to droga krajowa o klasie drogi głównej przyspieszonej (GP) i w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przepisy dotyczące dróg publicznych określają warunki połączeń, dopuszczalne odstępki między węzłami lub skrzyżowaniami oraz warunki stosowania zjazdów, przy czym droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z (wyjątkowo klasy L) i drogami wyższych klas, a odstępki między skrzyżowaniami (węzłami) nie powinny być mniejsze niż 1000m na terenie zabudowy; dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępki między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 600m, jeżeli potrzeby funkcjonalno-ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępki uzasadniają. Na dzień dzisiejszy nie ma możliwości realizacji wjazdów i zjazdów z tej drogi;

- 3) ustaleń szczegółowych dla terenu MW7 wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną do 200m² – *uwaga nieuwzględniona:*

Zapisy projektu planu dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dopuszczają wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń. Wobec czego nie ma potrzeby ograniczania wielkości powierzchni działki pod infrastrukturę techniczną i umieszczania wnioskowanego zapisu;

- 4) wytyczenia dojazdu publicznego do działek nr 33/3 i 33/7 w śladzie drogi wewnętrznej przez teren MW6 – *uwaga nieuwzględniona:*

Teren MW7 obejmujący działki nr 33/3 i 33/7 ma zapewniony w projekcie planu dojazd poprzez drogę publiczną KDD okalający istniejące osiedle przy ul. Ruczajowej. To rozwiązanie w najmniej kolizyjny sposób ingeruje w strukturę istniejącego osiedla, dlatego zrezygnowano z prowadzenia drogi publicznej dojazdowej po wewnętrznej drodze osiedla KTBS;

- 5) wprowadzenia na terenie MW/ZP 50-metrowego pasa zieleni oznaczonego jako ZL od strony terenu MW7 – *uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona:*

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, dla przedmiotowego terenu nadal obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze z 2005 r. W tym czasie, na mocy tego planu, inwestor uzyskał pozwolenie na budowę i rozpoczął realizację inwestycji, wcześniej jednak wyciął rosnące na tym terenie drzewa. Aby nie ograniczać zabudowy także mieszkaniowej na terenie MW/ZP, w wyniku

uwzględnienia innej uwagi, wprowadzono na tym terenie obszar zieleni wysokiej o szerokości 20,0m od terenu MW7;

- 6)** wprowadzenia na terenie U1 30-metrowego pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenu MW7 – uwaga nieuwzględniona:

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, dla przedmiotowego terenu nadal obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze z 2005 r. W tym czasie, na mocy tego planu, inwestor uzyskał pozwolenie na budowę i rozpoczął realizację inwestycji, wcześniej jednak wyciął rosnące na tym terenie drzewa. Nieposzanowanie zastanej formy zieleni, nie może teraz skutkować chęcią jej realizacji na terenach sąsiednich, ograniczając w ten sposób prawo zabudowy tych terenów. Dodatkowo w obowiązującym planie miejscowym teren MW7 bezpośrednio graniczy z terenami usługowymi, co zostało powtórzone w niniejszym projekcie planu;

- 7)** wprowadzenia na terenie UC 30-metrowego pasa zieleni izolacyjnej wysokiej oraz likwidację drogi wewnętrznej KDW od strony terenu MW7 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona:

W wyniku uwzględnienia innej uwagi w zakresie zmiany przebiegu drogi wewnętrznej KDW, niniejsza uwaga w części dotyczącej likwidacji drogi KDW przy terenie MW7, została rozpatrzona pozytywnie. Natomiast w części dotyczącej wprowadzenia 30-metrowego pasa zieleni izolacyjnej wysokiej na terenie UC – uwaga została rozpatrzona negatywnie, z uzasadnieniem jak w punkcie wcześniejszym;

- 8)** dopuszczenia realizacji placów zabaw oraz miejsc postojowych na terenie ZI, przylegającym do terenu MW7 – uwaga nieuwzględniona:

Wprowadzona w projekcie planu miejscowego zieleń izolacyjna ma na celu zabezpieczenie przyszłej i istniejącej zabudowy od hałasu komunikacyjnego od ul. Trasa Północna. Dodatkowo projekt planu dopuszcza na terenach objętych planem możliwość lokalizacji ekranów akustycznych celem skuteczniejszej ich ochrony. Dla terenu ZI, projekt planu nakazuje wzbogacenie o nowe nasadzenia szczególnie zieleni średniej i wysokiej ograniczające istniejące źródła uciążliwości, nie powinien on stwarzać warunków dla organizowania placów zabaw i przebywania na tym terenie dzieci, a tym bardziej lokalizacji miejsc postojowych, co może się wiązać z utwardzeniem i ewentualną wycinką drzew czy krzewów.

Uwaga nr 6

Złożona w dniu 14.08.2012 r. przez Panią Katarzynę S., dotycząca:

- 1)** zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 70% z zachowaniem w co najmniej 60% istniejących drzew na terenie MW/ZP – uwaga nieuwzględniona:

Wprowadzenie tak wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwi zabudowę tego terenu. Mając na uwadze, że oprócz budynku mieszkalnego, na terenie inwestycji musi zostać zrealizowana infrastruktura towarzysząca, m.in. w postaci placów zabaw, parkingów, ciągów pieszych, powierzchni jezdnych, które nie wchodzi w skład powierzchni biologicznie czynnej ani powierzchni zabudowy, to przyjęcie proponowanego wskaźnika zablokuje realizację zabudowy mieszkaniowej w

parku leśnym, przyjętą dla tego terenu zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;

- 2) rezygnacji z prowadzenia drogi dojazdowej do wybudowanych budynków przez ul. Ruczajową – uwaga nieuwzględniona:

Droga dojazdowa KDD została wyznaczona do terenu MW7, aby zapewnić dostęp drogi publicznej do terenu. Jej przebieg został poprowadzony w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w strukturę dotychczasowej zabudowy, okalając istniejące osiedle mieszkaniowe przy ul. Ruczajowej oraz zlokalizowane tam boisko.

Uwaga nr 7

Złożona w dniu 14.08.2012 r. przez Panią Dorotę S. wraz z mieszkańcami, dotycząca:

- 1) rezygnacji z zabudowy na terenie MW/ZP – uwaga nieuwzględniona:

Wprowadzona w projekcie planu zabudowa mieszkaniowa w parku leśnym jest konsekwencją ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, które na tym terenie przewiduje właśnie tę funkcję. Dodatkowo do przedmiotowego terenu były składane wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego i osiedla Zastalowskiego z 2005 r., który utrzymywał tam tereny leśne. Uwzględniając te wnioski, w niniejszym projekcie planu wprowadzono przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa w parku leśnym, z uwzględnieniem stosunkowo dużego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla utrzymania charakteru planowanej zabudowy oraz zgodnie z ww. studium;

- 2) ujęcia innej drogi prowadzącej do nowowybudowanych budynków niż przez ul. Ruczajową; poprowadzenie jej od ul. Zdrojowej przy parkingu Lidla i Emka Meble – uwaga nieuwzględniona:

Droga dojazdowa KDD została wyznaczona do terenu MW7, aby zapewnić dostęp drogi publicznej do terenu. Jej przebieg został poprowadzony w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w strukturę dotychczasowej zabudowy, okalając istniejące osiedle mieszkaniowe przy ul. Ruczajowej oraz zlokalizowane tam boisko. Wyznaczenie drogi zaproponowane w uwadze jest niemożliwe, ponieważ uwzględnione zostały uwagi właściciela terenu o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej KDW, od strony ul. Zdrojowej przy istniejącym obiektach usługowych, jak również firmy Budnex Sp. z o.o. o rezygnację z drogi KDW przy terenie MW7.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Kamiński

załącznik nr 3 do uchwały nr XLV.391.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 marca 2013 r.

**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**

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zdrojowego w Zielonej Górze

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. 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 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. 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 1990 r. o *samorządzie gminnym*, jak:

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

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

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

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Kamiński