



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 lutego 2013 r.

Poz. 411

UCHWAŁA NR XLII.352.2013 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 stycznia 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej 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 2012r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.²⁾), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze, obejmujący obszar w granicach wskazanych w załączniku Nr 1.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500, 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 XXX/402/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.

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

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

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

b) elementy takie jak: zadaszenia, 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 wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 51% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach;

4) strefie technicznej – należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie przepisów odrębnych w zależności od rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;

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

6) usługach – należy przez to rozumieć usługi 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) drobnych usług takich jak: fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze i inne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

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

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

2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) kondygnacja – kondygnację nadziemną;

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

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) symbole przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) proponowany przebieg ciągu pieszego.

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

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

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

2. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia obowiązkowych scaleń i podziałów.

§ 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) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) magazynów, składów i baz,
 - b) myjni samochodowych, stacji paliw, usług motoryzacyjnych, transportowych, warsztatów napraw i wulkanizacji,
 - c) handlu hurtowego;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi,
 - zieleni,
 - miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy,
 - budowle terenowe, w tym: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,
 - b) przeznaczenie pasa terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren wyłącznie pod realizację:
 - wjazdu na teren działki,
 - miejsc do parkowania,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojścia do budynku,
 - zieleni urządzonej i użytkowej,
 - c) realizację podziemnych parkingów i garaży.
2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej.
3. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń z siatki metalowej, blachy, betonu, z wyłączeniem słupów i podmurówek,
- b) wolnostojących nośników reklamowych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3,0m,
- c) reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy;

2) dopuszcza się stosowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, tj. szyldów, reklam, tablic informacyjnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) zakazuje się:

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

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

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

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

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

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się stosowanie w celach grzewczych paliw ekologicznie czystych takich jak: gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, z dopuszczeniem innych technologii oraz paliw, których metody spalania nie przekroczą poziomów emisji określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i 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 przy realizacji robót ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenu,

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

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

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe, tj. separatorów i osadników na terenach komunikacyjnych utwardzonych, w tym placów i parkingów zorganizowanych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obiektach i urządzeniach związanych z obsługą ludności ustala się obowiązek zapewnienia dostępności terenów osobom o różnym stopniu niepełnosprawności poprzez:

1) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie alternatywnych rozwiązań umożliwiających korzystanie z obiektów osobom niepełnosprawnym;

2) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

3) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i projektowanych obiektach budowlanych, w tym użyteczności publicznej, na wszystkich ciągach pieszych, swobodne poruszanie się osób z osłabioną sprawnością.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) małej architektury;

2) elementów użytkowych i dekoracyjnych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, małych koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nieutrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;

2) funkcja wydzielanych działek musi być zgodna z przeznaczeniem podstawowym danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;

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

4) dopuszcza się wydzielanie działek:

a) z terenów o różnym przeznaczeniu w celu regulacji drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,

b) pod infrastrukturę techniczną, w tym obiekty i urządzenia o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń, pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym,

c) pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0m;

5) dopuszcza się:

a) łączenie wydzielonych działek budowlanych,

b) podział drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW przy zachowaniu minimalnej szerokości 6,0m;

6) minimalna powierzchnia wydzielanych działek –1200m²;

7) wydzielanie działek należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) wielkości i kształty działek powinny być dostosowane do przeznaczenia i zapewniać warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych, zatrudnionych i użytkowników;

9) nie ustala się parametrów dotyczących minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

2. W granicach stref technicznych i pasów eksploatacyjnych:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
- c) nasadzeń drzew i krzewów;

2) dopuszcza się realizację:

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez:

- 1) teren drogi publicznej i ciągów pieszych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji w granicach nieruchomości, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników miejsc parkingowych określonych w rozdz. 12.

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, w uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;

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

4) w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować odległości od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej na koszt inwestora, 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) budowę, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym także na terenie prywatnym, przy zachowaniu warunków określonych przez dysponenta danej sieci;

6) zakazuje się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego.

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 i komunalnych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;

3) dopuszcza się rozbudowę istniejących kanałów rozdzielczych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) zagwarantowanie docelowego odprowadzenia ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci deszczowej rozdzielczej,

b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe z wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych, tj. wydzielonych parkingów, placów manewrowych, postojowych, po spełnieniu przepisów odrębnych,

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

2) dopuszcza się:

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

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

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

a) krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie ich usuwanie z zgodnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) lokalizację wolnostojących zadaszonych i osłoniętych pojemników na odpady,

c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych;

3) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) rozbudowę sieci niskiego ciśnienia;

3) modernizację istniejących gazociągów niskiego ciśnienia.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się budowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się:

a) wykorzystanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej,

b) budowę sieci ciepłowniczej na terenie prywatnym, za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

2) dopuszcza się budowę:

a) stacji transformatorowych o ile nie kolidują z bezpieczeństwem ruchu oraz pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,

b) stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych:

1) ustala się:

a) zapewnienie dostępu do istniejących, projektowanych i rozbudowywanych sieci,

b) skablowanie sieci;

2) zakazuje się lokalizowania:

a) obiektów masztowych wolnostojących,

b) urządzeń na budynkach w sposób powodujący utratę walorów kompozycyjnych budynków oraz ich otoczenia;

3) dopuszcza się:

a) realizację sieci alarmowych, internetowych, telewizji kablowej, itp.,

b) lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w granicach działek lub na obiektach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na terenach objętych planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, z zachowaniem określonych dla terenu parametrów urbanistycznych;

2) wykorzystanie terenu jako zieleni urządzonej;

3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;

4) realizację tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, a także lokalizację tymczasowych terenowych parkingów, z zastrzeżeniem, że przedsięwzięcia spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 11.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

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

1) podstawowe – usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;

2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od strony drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,

b) w zakresie geometrii dachów – dachy kształtowane indywidualnie,

c) realizację parkingów naziemnych i podziemnych, realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,

d) zachowanie proponowanego przebiegu ciągu pieszego o szerokości maksymalnie 5,0m, z możliwością przesunięcia o maksymalnie 15,0m w granicach planu, z jednoczesnym zapewnieniem nieograniczonego dostępu do niego,

e) w pasie o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę – ul. Braniborska, rozczłonkowanie elewacji frontowej na co najmniej 3 moduły o maksymalnej szerokości 18,0m na głębokość min. 2,0m;

2) zakazuje się lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i pomocniczych.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 9,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług,

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

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

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

1) zieleni;

2) elementów małej architektury, znaków informacyjnych;

3) sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej;

4) ciągu pieszego;

5) miejsc do parkowania.

3. Wyznacza się linie rozgraniczające drogę w minimalnej szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Wiceprzewodniczący Rady
Marek Kamiński

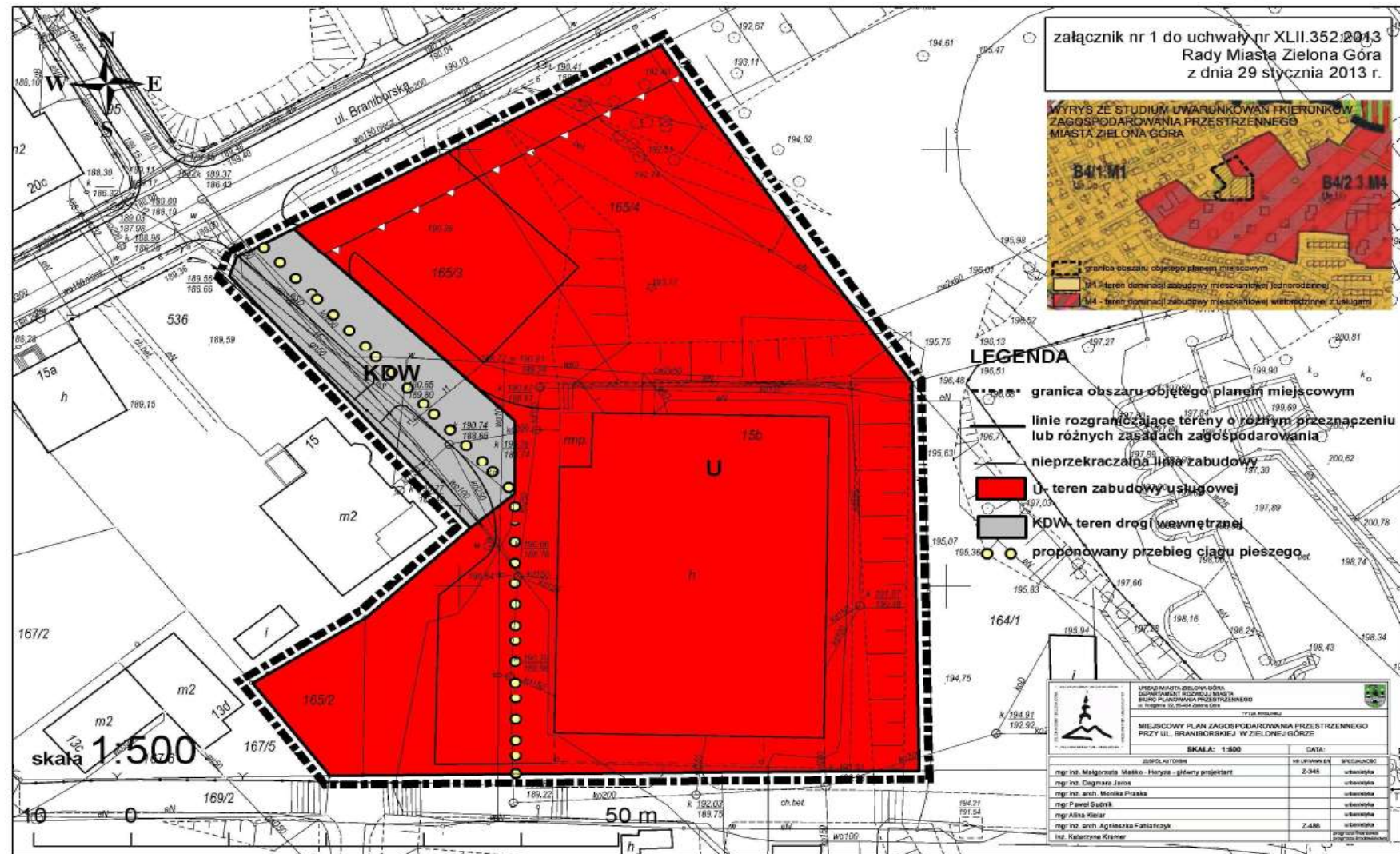
¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r., poz. 567.

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

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLII.352.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 stycznia 2013r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY UL. BRANIBORSKIEJ W ZIELONEJ GÓRZE



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLII.352.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 stycznia 2013r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), rozstrzyga się wniesione uwagi w sposób przedstawiony poniżej.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- od 9 lutego 2012r. do 2 marca 2012r., przy czym w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 16 marca 2012r. wpłynęło 5 uwag;

- od 24 maja 2012r. do 16 czerwca 2012r., przy czym w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 2 lipca 2012r. wpłynęły 4 uwagi.

W czasie każdego wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad proponowanymi rozwiązaniami.

Po pierwszym wyłożeniu wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra w terminie przewidzianym ustawą 5 uwag, złożonych na piśmie przez zainteresowanych. Po drugim wyłożeniu – 4 uwagi. Część ze złożonych uwag rozpatrzono pozytywnie, w związku z czym wprowadzono zmiany do ustaleń planu. Pozostałe uwagi rozpatrzono negatywnie, a tym samym nie uwzględniono w projekcie planu miejscowego.

Niniejsze rozstrzygnięcie stanowi podsumowanie dwóch wyłożeń i zawiera listę uwag, które ostatecznie nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. W stosunku do nich przyjęto następujące stanowisko:

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY UL. BRANIBORSKIEJ W ZIELONEJ GÓRZE**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr XLII.351.2013 z dnia 29 stycznia 2013 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	15.03.2012r	Powszechna Spółdzielnia Spożywców „Społem” w Zielonej Górze	Wnosi o: 1) wykreślenie w Rozdziale 4 § 8 ust. 1 pkt 1 lit. f zakazu handlu hurtowego; 2) wykreślenie w całości § 15 dotyczącego naliczania stawki procentowej; 3) rozszerzenie zapisu w § 16: a) ust. 1 pkt 1 o przeznaczenie podstawowe: handel o pow. sprzedaży do 2000m ² , budownictwo, budownictwo bliurowe, mieszkaniowe wielorodzinne, b) ust. 1 pkt 2 o przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu gastronomii, kultury, oświaty i nauki w tym opieki nad dziećmi, pośrednictwo finansowe, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, nieuciążliwa inna działalność usługowa, usługi zdrowotne, odnowy biologicznej, c) handel detaliczny prowadzony poza siecią sklepową; 4) zmianę zapisu § 16 ust. 3 odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy do 17,0m.	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U	Uwzględniono w części dotyczącej pkt 3b	Nieuwzględniono w części dotyczącej pkt 1, 2, 3a, 3c, 4	Uwzględniono w części dotyczącej pkt 3b	Nieuwzględniono w części dotyczącej pkt 1, 2, 3a, 3c, 4	---

2.	16.03.2012r	Uniwersytet Zielonogórski	1) Nie wyraża zgody na ustawienie urządzeń i instalacji na terenie objętym planem wyższych niż 12,0m oraz emitujących sygnały mające wpływ na działanie aparatury w Obserwatorium Astronomicznym w Wieży Braniborskiej. 2) Wnosi o wprowadzenie zapisu umożliwiającego dojazd do przyszłej rozbudowy instytutu Astronomii UZ poprzez teren objęty planem.	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska; teren znajdujący się poza granicami opracowania planu	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U.	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 1	Nieuwzględnić na w części dotyczącej pkt 2	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 1	Nieuwzględnić na w części dotyczącej pkt 2	---
3.	16.03.2012r	Mieszkańcy Osiedla Braniborskiego wg załączonej listy	Wnoszą o: 1) zmianę zapisu odnośnie handlu detalicznego, tak by przynajmniej jedna powierzchnia usług wynosiła 800m ² ; 2) wykreślenie zapisu dopuszczającego lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowanych z budynkiem.	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U.	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 2	Nieuwzględnić na w części dotyczącej pkt 1	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 2	Nieuwzględnić na w części dotyczącej pkt 1	---
4.	16.03.2012r	Ryszard Belica	Wnosi o: 1) wprowadzenie zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz stacji nadawczych, a także budowli technicznych w granicach działek lub na obiektach – bez względu na ich wysokość. Zmienić § 7 pkt 1 lit c oraz skreślić § 13 ust. 9 pkt 3 lit b; 2) w § 10 pkt 6 zmianę zapisu o minimalnej powierzchni działek do 3500m ² ; 3) § 16 ust 1 pkt 1 zmianę zapisu odnośnie handlu detalicznego, tak by przynajmniej jedna powierzchnia usług wynosiła 800m ² ; 4) § 16 ust. 2 pkt 1 lit. d skreślić „zgodnie z zapisami ust. 2 pkt 2 lit. a”; 5) wykreślenie zapisu dopuszczającego lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowanych z budynkiem; 6) § 16 ust. 3 pkt 4 lit a zmienić zapis na: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0m ² powierzchni użytkowej	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U. Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 1, 4, 5 i 7	Nieuwzględnić na w części dotyczącej pkt 2, 3, 6, 8	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 1, 4, 5 i 7	Nieuwzględnić na w części dotyczącej pkt 2, 3, 6, 8	---

			sprzedaży i usług; 7) przesunięcie o 3,0m na rysunku planu projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW od ogrodzenia, w celu pozostawienia miejsca na pas eksploatacyjny dla istniejących sieci. W pasie tym wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, elementów reklamowych wymagających fundamentowania, komunikacji i miejsc parkingowych; 8) dla przesuniętego o 3,0m terenu drogi wewnętrznej KDW dodać zapis: „zakończona zatoką”.							
5.	16.03.2012r	Partner Spółka z o.o.	Wnosi o: 1) zmianę zapisu w § 2 ust. 1 pkt 4: przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 51% powierzchni obszaru objętego planem; 2) zmianę lokalizacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania terenu; 3) wprowadzenie zapisu w § 13 ust. 3 umożliwiającego odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej sieci ogólnospławnej; 4) rozszerzenie zapisu przeznaczenia uzupełniającego o usługi z zakresu: zdrowia, ochrony zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, telekomunikacji; 5) wykreślenie w § 16 ust. 2 pkt 1 lit e zapisu odnośnie rozczłonkowania elewacji frontowej; 6) zmianę parametrów § 16 ust. 3: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%, maksymalna wysokość	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U. Teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 4, 6 fragmentu pkt 2	Nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 1, 3, 5 fragmentu pkt 2	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 4, 6 fragmentu pkt 2	Nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 1, 3, 5 fragmentu pkt 2	---

			zabudowy – 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 9,0m,							
6.	02.07.2012r	Powzeachna Spółdzielnia Spożywców „Społem” w Zielonej Górze	Wnosi o: 1. Możliwość wprowadzenia lokali mieszkalnych zintegrowanych z budynkiem usługowym; 2A. Możliwość wprowadzenia miejsc parkingowych, również w pasie eksploatacyjnym drogi KDW; 2B. Możliwość zwiększenia wskaźnika ilości miejsc parkingowych; 3. Możliwość wprowadzenia handlu hurtowego; 4. Wykreślenie zapisu zakazującego lokalizacji plotów z siatki, blachy, czy betonu; 5. Zwęźnienie drogi KDW do 4,0m; 6. Zmniejszenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do 15%; 7. Możliwość wprowadzenia do przeznaczenia podstawowego zabudowy biurowej i mieszkaniowej wielorodzinnej; 8. Dopuszczenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i 17,0m.	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U. Teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.	Uwzględnił na w części dotyczącej pkt 2A, fragmentu pkt 7	Nieuwzględnił na w części dotyczącej pkt 1, 2B, 3, 4, 5, 6, 8 fragmentu pkt 7	Uwzględnił na w części dotyczącej pkt 2A, fragmentu pkt 7	Nieuwzględnił na w części dotyczącej pkt 1, 2B, 3, 4, 5, 6, 8 fragmentu pkt 7	---
7.	02.07.2012r	Ryszard Belica	Wnosi o: 1. Wykreślić treść § 2 ust. 1 pkt 6 lit. i, tj. "hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego". 2. W § 10 pkt 5 lit. b uzupełnić treść zdania: „zakończoną zatoką”. 3. Dopuszczając ewentualną możliwość podziału nieruchomości w § 10 pkt 6, wprowadzić zapis: „minimalna powierzchnia działki dla usług o przeznaczeniu podstawowym – 3 000m ² ”. 4. Wykreślić treść § 13 ust. 9 pkt	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U; teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.	Uwzględnił na w części dotyczącej pkt 1	Nieuwzględnił na w części dotyczącej pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7	Uwzględnił na w części dotyczącej pkt 1	Nieuwzględnił na w części dotyczącej pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7	---

			3 lit. b dotyczący lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych oraz innych urządzeń nadawczych. 5. W § 16 ust. 1 pkt 1 uzupełnić treść o: „w tym przynajmniej jedna powierzchnia pod centra jednej dużej sieci handlowej”. 6. W § 16 ust. 3 pkt 3 uzupełnić treść w części: „...mierzona od poziomu terenu „drogi wewnętrznej” do najwyższego poziomu dachu”. 7. W § 16 ust. 3 pkt 4 wprowadzić dodatkowy zapis: „ 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni sprzedaży”.							
8.	02.07.2012r	Mieszkańcy Osiedla Braniborskiego	Wnosi o: 1. Wykreślić treść § 2 ust. 1 pkt 6 lit. i, tj. „hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego”. 2. Dopuszczając ewentualną możliwość podziału nieruchomości w § 10 pkt 6, wprowadzić zapis: „minimalna powierzchnia działki dla usług o przeznaczeniu podstawowym – 3 000m²”. 3. Wykreślić treść § 13 ust. 9 pkt 3 lit. b dotyczący lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych oraz innych urządzeń nadawczych. 4. W § 16 ust. 1 pkt 1 uzupełnić treść o: „w tym przynajmniej jedna powierzchnia pod centra jednej dużej sieci handlowej”. 5. W § 16 ust. 3 pkt 3 uzupełnić treść w części: „...mierzona od poziomu terenu „drogi wewnętrznej” do najwyższego poziomu dachu”. 6. W § 16 ust. 3 pkt 4 wprowadzić dodatkowy zapis: „ 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni sprzedaży”.	Dz. 165/2, 165/3 i 165/4 obr. 32 ul. Braniborska	Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U; teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 1	Nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 2, 3, 4, 5, 6	Uwzględnić na w części dotyczącej pkt 1	Nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 2, 3, 4, 5, 6	---

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 1 – uwaga dotyczyła:

- 1) wykreślenia w Rozdziale 4 § 8 ust. 1 pkt 1 lit. f zakazu handlu hurtowego;
- 2) wykreślenia w całości § 15 dotyczącego naliczaniu stawki procentowej;
- 3) rozszerzenia zapisu w § 16:
 - a) ust. 1 pkt 1 o przeznaczenie podstawowe: handel o pow. sprzedaży do 2000m², budownictwo, budownictwo biurowe, mieszkaniowe wielorodzinne,
 - b) ust. 1 pkt 2 o przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu gastronomii, kultury, oświaty i nauki w tym opieki nad dziećmi, pośrednictwo finansowe, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, nieuciążliwa inna działalność usługowa, usługi zdrowotne, odnowy biologicznej,
 - c) wprowadzenia zapisu możliwości handlu detalicznego prowadzonego poza siecią sklepową;
- 4) zmiany zapisu § 16 ust. 3 odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy do 17,0m.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 3b; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 1, 2, 3a, 3c, 4

Uzasadnienie:

- 1) Przeznaczenie terenu wyłącznie pod funkcje usługowe o powierzchni sprzedaży do 2000m² jest zgodne z intencją Rady Miasta Zielona Góra wyrażoną w uchwale Nr XXX/402/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze;
- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 3a) Przeznaczenie terenu wyłącznie pod funkcję usługową o powierzchni sprzedaży do 2000m² jest zgodne z intencją Rady Miasta Zielona Góra wyrażoną w uchwale Nr XXX/402/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.
- 3c) Sposób prowadzenia handlu detalicznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego;
- 4) Na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokości zabudowy do 2 kondygnacji i około 8,0 – 9,0m.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 2 – uwaga dotyczyła:

- 1) sprzeciwu wobec ustawienia urządzeń i instalacji na terenie objętym planem wyższych niż 12,0m oraz emitujących sygnały mające wpływ na działanie aparatury w Obserwatorium Astronomicznym w Wieży Braniborskiej;
- 2) wprowadzenia zapisu umożliwiającego dojazd do przyszłej rozbudowy Instytutu Astronomii UZ poprzez teren objęty planem.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 1; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 2

Uzasadnienie:

- 2) Teren, na którym planowana jest przyszła rozbudowa Instytutu Astronomii UZ posiada dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z zapisami projektu planu dla terenu objętego planem dopuszcza się w granicach poszczególnych nieruchomości realizację funkcji i obiektów towarzyszących, w tym drogi wewnętrzne.

Ustanowienie służebności dojazdu przez teren oznaczony symbolem U wykracza poza zakres ustaleń projektu planu.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 3 – uwaga dotyczyła

- 1) zmiany zapisu odnośnie handlu detalicznego, tak by przynajmniej jedna powierzchnia usług wynosiła 800m²;
- 2) wykreślenia zapisu dopuszczającego lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowanych z budynkiem.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 2; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 1

Uzasadnienie:

1) Wprowadzenie zapisu nie jest możliwe do regulacji przez ustalenia planu miejscowego, gdyż tego typu zakres nie zawiera się w katalogu określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 4 do – uwaga dotyczyła:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz stacji nadawczych, a także budowli technicznych w granicach działek lub na obiektach – bez względu na ich wysokość. Zmienić § 7 pkt 1 lit c oraz skreślić § 13 ust. 9 pkt 3 lit b;
- 2) w § 10 pkt 6 zmiany zapisu o minimalnej powierzchni działek do 3500m²;
- 3) § 16 ust 1 pkt 1 zmiany zapisu odnośnie handlu detalicznego, tak by przynajmniej jedna powierzchnia usług wynosiła 800m²;
- 4) § 16 ust. 2 pkt 1 lit. d skreślenia „zgodnie z zapisami ust. 2 pkt 2 lit. a”;
- 5) wykreślenia zapisu dopuszczającego lokale mieszkalne dla właścicieli i dysponentów obiektów zintegrowanych z budynkiem;
- 6) § 16 ust. 3 pkt 4 lit a zmiany zapis na: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej sprzedaży i usług;
- 7) przesunięcia o 3,0m na rysunku planu projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW od ogrodzenia, w celu pozostawienia miejsca na pas eksploatacyjny dla istniejących sieci. W pasie tym wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, elementów reklamowych wymagających fundamentowania, komunikacji i miejsc parkingowych;
- 8) dla przesuniętego o 3,0m terenu drogi wewnętrznej KDW dodać zapis: „zakończonej zatoką”.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 1, 4, 5 i 7; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 2, 3, 6 i 8

Uzasadnienie:

2) Teren objęty opracowaniem wynosi ok. 0,41ha. Żadna z działek w granicach planu nie posiada powierzchni większej niż 3500m²;

3) Wprowadzenie zapisu nie jest możliwe do regulacji przez ustalenia planu miejscowego, gdyż tego typu zakres nie zawiera się w katalogu określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) Ustalony w projekcie planu wskaźnik spełnia zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla planowanej inwestycji;

8) W związku z uwzględnieniem uwagi odnośnie przesunięcia o 3,0m na rysunku planu projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW i sposobem wytyczenia drogi wewnętrznej KDW nie istnieje potrzeba realizacji zatoki.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 5 - uwaga dotyczyła:

- 1) zmiany zapisu w § 2 ust. 1 pkt 4: przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 51% powierzchni obszaru objętego planem;
- 2) zmiany lokalizacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania terenu;
- 3) wprowadzenia zapisu w § 13 ust. 3 umożliwiającego odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej sieci ogólnospławnej;
- 4) rozszerzenia zapisu przeznaczenia uzupełniającego o usługi z zakresu: zdrowia, ochrony zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, telekomunikacji;
- 5) wykreślenia w § 16 ust. 2 pkt 1 lit e zapisu odnośnie rozczłonkowania elewacji frontowej;
- 6) zmiany parametrów § 16 ust. 3: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%, maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, ale nie wyższa niż 9,0m,

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 4, 6 fragmentu pkt 2, nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 1, 3, 5 fragmentu pkt 2

Uzasadnienie:

- 1) Przeznaczenie podstawowe powinno obejmować nie tylko tereny, ale również obiekty istniejące i projektowane położone w granicach nieruchomości;
- 2) Zmianie ulegnie lokalizacja drogi wewnętrznej KDW, jednak jej przebieg nie będzie w całości zgodny z przedstawioną koncepcją zagospodarowania terenu;
- 3) Miejska sieć kanalizacyjna składa się z kanalizacji deszczowej i systemu kanałów sanitarnych i ogólnospławnych. Sieć ogólnospławna jest już zdekapitalizowana. W celu uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej dąży się do rozdzielenia odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych i roztopowych do sieci deszczowej;
- 5) W celu uniknięcia realizacji elewacji w jednej linii z nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zharmonizowania z otaczającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, wprowadzono i pozostawiono zapis odnośnie jej rozczłonkowania.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 6 - uwaga dotyczyła:

1. Możliwości wprowadzenia lokali mieszkalnych zintegrowanych z budynkiem usługowym;
- 2A. Możliwości wprowadzenia miejsc parkingowych, również w pasie eksploatacyjnym drogi KDW;
- 2B. Możliwości zwiększenia wskaźnika ilości miejsc parkingowych;
3. Możliwości wprowadzenia handlu hurtowego;
4. Wykreślenia zapisu zakazującego lokalizacji płotów z siatki, blachy, czy betonu;
5. Zwężenia drogi KDW do 4,0m;
6. Zmniejszenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do 15%;
7. Możliwości wprowadzenia do przeznaczenia podstawowego zabudowy biurowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
8. opuszczenia wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i 17,0m.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 2A, fragmentu pkt 7; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 1, 2B, 3, 4, 5, 6, 8, fragmentu pkt 7

Uzasadnienie:

- 1) Przeznaczenie terenu wyłącznie pod funkcje usługowe o powierzchni sprzedaży do 2000m² jest zgodne z intencją Rady Miasta Zielona Góra wyrażoną w uchwale Nr XXX/402/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.
- 2B) W projekcie planu ustalono jedynie minimalną ilość miejsc postojowych. Projekt planu nie zakazuje zwiększenia ilości miejsc postojowych według indywidualnego zapotrzebowania danej inwestycji;
- 3) Przeznaczenie terenu wyłącznie pod funkcję usługową o powierzchni sprzedaży do 2000m² jest zgodne z intencją Rady Miasta Zielona Góra wyrażoną w uchwale Nr XXX/402/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.
- 4) Określenie ogrodzenia nieruchomości jest zgodne z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposób grodzienia nieruchomości;
- 5) W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi wniesionej przez Partner Spółka z o.o. podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – uwagi nie uwzględnia się. Ponadto w przypadku uwzględnienia uwagi zawężenie drogi wewnętrznej KDW w liniach rozgraniczających drogę w minimalnej szerokości 4,0m uniemożliwi lokalizację miejsc postojowych;
- 6) Zgodnie z art. 36 ust. 4 prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Projekt planu nie wskazuje, czy wartość nieruchomości wzrośnie. Rzeczywistą wartość nieruchomości może przy jej wycenie stwierdzić jedynie rzeczoznawca majątkowy.
- 7) Zapisy projektu planu zawierają możliwość realizacji m.in. usług, w tym działalności biurowej, administracji i zarządzania. Natomiast przeznaczenie terenu wyłącznie pod funkcję usługową o powierzchni sprzedaży do 2000m² jest zgodne z intencją Rady Miasta Zielona Góra wyrażoną w uchwale Nr XXX/402/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.
- 8) Na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokości zabudowy do 2 kondygnacji i około 8,0 – 9,0m.

Uwaga nieuwzględniona podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 7 – uwaga dotyczyła:

1. Wykreślenia treści § 2 ust. 1 pkt 6 lit. i, tj. "hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego".
2. W § 10 pkt 5 lit. b uzupełnić treść zdania: „zakończoną zatoką”.
3. Dopuszczając ewentualną możliwość podziału nieruchomości w § 10 pkt 6, wprowadzić zapis: „minimalna powierzchnia działki dla usług o przeznaczeniu podstawowym – 3 000m²”.
4. Wykreślenia treści § 13 ust. 9 pkt 3 lit. b dotyczący lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych oraz innych urządzeń nadawczych.
5. W § 16 ust. 1 pkt 1 uzupełnić treść o: „w tym przynajmniej jedna powierzchnia pod centra jednej dużej sieci handlowej”.
6. W § 16 ust. 3 pkt 3 uzupełnić treść w części: ...mierzona od poziomu terenu „drogi wewnętrznej” do najwyższego poziomu dachu”.
7. W § 16 ust. 3 pkt 4 wprowadzić dodatkowy zapis: „ 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni sprzedaży”.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 1; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7

Uzasadnienie:

- 2) W związku z uwzględnieniem uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i sposobem wytyczenia drogi wewnętrznej KDW nie istnieje potrzeba realizacji zatoki.
- 3) Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w planie miejscowym określa się zasady i warunki podziału nieruchomości. Określenie powierzchni działki w wielkości 3000m² ograniczy możliwość dysponowania nieruchomością;
- 4) Wprowadzenie zakazu nie jest zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 5) Wprowadzenie zapisu nie jest możliwe do regulacji przez ustalenia planu miejscowego, gdyż tego typu zakres nie zawiera się w katalogu określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), definiuje wysokość budynku. Zasady techniki prawodawczej z dnia 20 czerwca 2002r. (Dz. U. Nr 100, poz. 908), stanowią, że nie można powtarzać przepisów ustaw i aktów wyższego rzędu;
- 7) W projekcie planu ustalono jedynie minimalną ilość miejsc postojowych. Pojęcie „powierzchni sprzedaży” zawiera się w pojęciu „powierzchni użytkowej usług”.

W odniesieniu do uwagi wpisanej na załączonej liście pod Nr 8 – uwaga dotyczyła:

1. Wykreślenia treści § 2 ust. 1 pkt 6 lit. i, tj. „hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego”.
2. Dopuszczając ewentualną możliwość podziału nieruchomości w § 10 pkt 6, wprowadzić zapis: „minimalna powierzchnia działki dla usług o przeznaczeniu podstawowym – 3 000m²”.
3. Wykreślenia treści § 13 ust. 9 pkt 3 lit. b dotyczący lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych oraz innych urządzeń nadawczych.
4. W § 16 ust. 1 pkt 1 uzupełnić treść o: „w tym przynajmniej jedna powierzchnia pod centra jednej dużej sieci handlowej”.
5. W § 16 ust. 3 pkt 3 uzupełnić treść w części: ...mierzona od poziomu terenu „drogi wewnętrznej” do najwyższego poziomu dachu”.
6. W § 16 ust. 3 pkt 4 wprowadzić dodatkowy zapis: „1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni sprzedaży”.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona w części dotyczącej pkt 1; nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 2, 3, 4, 5, 6

Uzasadnienie:

- 2) Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w planie miejscowym określa się zasady i warunki podziału nieruchomości. Określenie powierzchni działki w wielkości 3000m² ograniczy możliwość dysponowania nieruchomością;
- 3) Wprowadzenie zakazu nie jest zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 4) Wprowadzenie zapisu nie jest możliwe do regulacji przez ustalenia planu miejscowego, gdyż tego typu zakres nie zawiera się w katalogu określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), definiuje wysokość budynku. Zasady techniki prawodawczej z dnia 20 czerwca 2002r. (Dz. U. Nr 100, poz. 908), stanowią, że nie można powtarzać przepisów ustaw;
- 6) W projekcie planu ustalono jedynie minimalną ilość miejsc postojowych. Pojęcie „powierzchni sprzedaży” zawiera się w pojęciu „powierzchni użytkowej usług”.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLII.352.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 stycznia 2013r.

ROZSTRZYGNIECIE

**O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miasta Zielona Góra określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Braniborskiej w Zielonej Górze należy do firmy prywatnej, w związku z czym realizacja dróg oraz dostosowanie infrastruktury technicznej do konkretnych potrzeb nastąpi na koszt inwestora, w terminie przez niego ustalonym.