



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 listopada 2013 r.

Poz. 2310

UCHWAŁA NR LVI.472.2013 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 października 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych 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 2013r., poz. 594 tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych w Zielonej Górze, dla obszaru ograniczonego:

- 1) od północy: ul. Wronią, ul. Jędrzychowską i ul. Zbożową;
- 2) od wschodu: ul. Wierzbową i ciekim wodnym;
- 3) od południa: granicą administracyjną miasta;
- 4) od zachodu: terenem lasu i osiedlem Kwiatowym.

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 XXIV.177.2011 z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych w Zielonej Górze.

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

1) dominancie – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i skupiającą uwagę obserwatora;

2) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku drogi lub ciągu pieszo – jezdnego, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na nieruchomość;

3) 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, balkony, gzymsy, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

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

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

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

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

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

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

g) opieki społecznej,

h) kultury, sztuki, rozrywki,

i) hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego,

j) kultu religijnego,

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

8) 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;

9) 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;

10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający pionowy wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich.

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) strefa zieleni od terenów wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej.

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 odrębnych przepisów, w tym:

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

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

§ 5. 1. Ustalenia ogólne, o których mowa w rozdziałach od 3 do 10, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) MN1 – MN7 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/R –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodnictw;
- 3) MN/U –tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej;
- 4) MW1 – MW3 –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) U1 i U2 –tereny zabudowy usługowej;
- 6) US –teren sportu i rekreacji;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) ZL – teren lasu;
- 9) ZP1 i ZP2 –tereny zieleni urządzonej;
- 10) IT1 i IT2 – tereny infrastruktury technicznej;
- 11) KDZ1 i KDZ2 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 12) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) KPJ – teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

1) nakazuje się:

a) dostosowanie obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) w przypadku robót budowlanych dotyczących obiektów ujętych w ewidencji zabytków, zachowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów związanych z handlem hurtowym,

b) obiektów produkcyjnych,

c) baz i składów, w tym również na wolnej przestrzeni,

d) magazynów, poza terenami zabudowy usługowej U1 i U2, oraz terenami ogrodnictw MN/R,

e) myjni samochodowych, stacji paliw, poza terenami U2,

f) szpitali,

g) garaży blaszanych, kontenerów,

h) obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,

i) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach MN1 – MN5, MN7 i MN/R usług z zakresu:

- gastronomii,

- oświaty, nauki, opieki nad dziećmi,

- opieki społecznej,

- rozrywki,

- hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,

- parkingi i garaże,

- budynki gospodarcze,

- zieleni,

- miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy,

- budowle terenowe takie jak: 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) realizację kondygnacji podziemnych,

c) lokalizację dominant o powierzchni w rzucie do 15,0m² i wysokości do 3,0m ponad wysokość ustaloną w zapisach szczegółowych dla terenów,

d) tolerancję 10% dla wysokości, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów MN1 – MN7 i MN/R,

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

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) w przypadku poszerzenia pasów drogowych lub ciągu pieszo – jezdnego poza linie rozgraniczające wskazane na rysunku planu, zachowanie ustalonej w zapisach szczegółowych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy w odniesieniu do nowych pasów,

c) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej sytuowanie nowego budynku jako dobudowę do już istniejącego, gdy przy granicy działki istnieje budynek mieszkalny lub została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę na taką lokalizację,

d) w zabudowie bliźniaczej, realizację obiektów w formie dwóch przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie szerokości elewacji, spadku dachu oraz poziomu kalenicy w przypadku dachów stromych, lub attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,

e) stosowania na dachach stromych pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni;

2) zakazuje się:

a) zabudowy w odległości 6,0m od linii brzegowej cieków oraz rowów, w tym również niewyznaczonych graficznie na rysunku planu,

b) stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

a) budowę bezpośrednio na granicy działki budowlanej budynków gospodarczych, garaży i obiektów towarzyszących, realizowanych wyłącznie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

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

- przebudowę w istniejących gabarytach,

- zmianę kształtu dachu, bez wprowadzania nowych powierzchni użytkowych,

- rozbudowę lub nadbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem nieprzekraczalnych liniach zabudowy i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

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

1) lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń:

a) betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek,

b) z siatki metalowej,

c) z blachy;

2) lokalizacji nośników reklamowych:

a) których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3,0m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 2 lit. c,

b) przesłaniających historyczny detal architektoniczny na obiektach ujętych w ewidencji zabytków,

c) świetlnych, emitujących zmienne obrazy,

d) na terenach:

- zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2,

- lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL,

- wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 7;

2) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 3, dzielenia działek na terenach:

a) ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ,

b) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2, z wyjątkiem terenu ZP1 zlokalizowanego pomiędzy terenami MW2 i MW3,

c) lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL,

d) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;

3) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek z terenów o dowolnym przeznaczeniu w celu:

- realizacji komunikacji, w tym parkingów,
- realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
- realizacji dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w § 16 ust. 1 pkt 3,
- realizacji obiektów oraz urządzeń związanych z melioracją i ciekami wodnymi,
- regulacji cieków wodnych,

b) wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż ustalona w § 11 ust. 2 pkt 1 w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych w ramach tej samej kategorii przeznaczenia, jeżeli:

- pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry,
- dzielona działka posiada powierzchnię mniejszą niż wskazana w § 11 ust. 2 pkt 1 i nie może samodzielnie realizować przeznaczenia ustalonego planem.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) zakazuje się:

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

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

c) lokalizacji obiektów i urządzeń, których pomiary czynników ochrony środowiska mierzone na granicy działki powodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych lub docelowych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

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

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń, funkcji i obiektów im towarzyszących oraz wylesień.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) tereny oznaczone symbolami MN1 – MN7, MN/R i MN/U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) tereny MW1, MW2 i MW3 kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

3) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych 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 albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obejmuje się ochroną akustyczną istniejące i projektowane budynki, znajdujące się w zasięgu oddziaływania dróg KDZ1 i KDZ2 poprzez dopuszczenie stosowania elementów ograniczających poziom emitowanego hałasu takich jak: ekrany akustyczne, nawierzchnie wyłumiające hałas, zieleń izolacyjna, okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, itp.

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

1) nakazuje się:

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

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

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

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

1) ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, w przypadku realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów;

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe.

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

1) 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 pasa trawnika;

2) zachowanie istniejącego cieków wodnych wraz z zielenią przyrodną.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

1) dom, ul. Jędrzychowska 59;

2) dom, ul. Jędrzychowska 68;

3) dom, ul. Jędrzychowska 70;

4) dom, ul. Kiełpińska 2;

5) dom, ul. Kiełpińska 4.

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się:

a) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym oraz ich ochronę, konserwację i rewaloryzację,

b) utrzymanie i odtwarzanie ceramicznych pokryć dachowych z dachówki karpiówki,

c) w przypadku remontu elewacji od strony przestrzeni publicznych, utrzymanie lub przywrócenie, w miarę możliwości, historycznej kompozycji elewacji, pierwotnych podziałów, skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,

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

e) w przypadku robót przy obiektach, zachowanie przepisów odrębnych związanych z ich ochroną;

2) zakazuje się:

a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości kulturowe obiektów,

b) ocieplania zewnętrznego obiektów, z wyjątkiem elewacji pozbawionych detalu architektonicznego i innych historycznych dekoracji,

c) lokalizowania od strony przestrzeni publicznych elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartości obiektów, w szczególności: tablic reklamowych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2,0m, instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten;

3) dopuszcza się:

a) realizację okien połączonych, lukarn, wolich oczek oraz innych elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji,

b) dobudowę ganków, ogrodów zimowych,

c) rozbudowę obiektów wyłącznie od strony elewacji tylnej, tj. niewidocznej od strony drogi przylegającej bezpośrednio do nieruchomości, na której obiekt jest położony,

d) prowadzenie prac polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie elementów i urządzeń technicznych, polepszających warunki jej użytkowania.

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

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

1) dróg publicznych klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDZ1, KDZ2, KDL i KDD;

2) ciągu pieszo – jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ;

3) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2;

4) lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się odpowiednio:

1) obowiązek zapewnienia im ogólnodostępności;

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

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

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

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

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

2. W zakresie parametrów nowowydzielanych działek:

1) określa się, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszego ustępu, odpowiednio minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek na terenach zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2 i MN4:

- w zabudowie wolnostojącej – 600,0m² i 18,0m,
- w zabudowie bliźniaczej – 400,0m² i 14,0m dla pojedynczego segmentu,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej MN3 i MN5, mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodnictw MN/R oraz jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej MN/U – 700,0m² i 18,0m,
- c) mieszkaniowej jednorodzinnej MN6 – 250,0m² i 7,0m dla pojedynczego segmentu,
- d) mieszkaniowej jednorodzinnej MN7 – 1000,0m² i 20,0m,
- e) mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2, MW3 – 1500,0m²,
- f) usługowej U1 i U2 – 1000m²;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 nie określa się parametrów wydzielanych działek;
- 3) dla powierzchni, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się tolerancję 10,0m²;
- 4) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1, w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°;
- 5) nie określa się szerokości frontu oraz kąta położenia granic działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu zakrętów;
- 6) dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się następujące pasy oraz strefy:

- 1) dla sieci wodociągowych o średnicy do 300mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 3,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 2) dla sieci kanalizacyjnych – pas eksploatacyjny o szerokości po 4,0m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 3) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie - strefę kontrolowaną o szerokości 1,0m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

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

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

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej związanej z daną siecią,
- b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
- c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

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

4. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów eksploatacyjny oraz stref kontrolowanych za zgodą operatora sieci oraz w zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 13. Wzdłuż terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, wyznacza się strefę zieleni od terenów wód powierzchniowych śródlądowych, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w granicach której:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z utrzymaniem cieków,
 - b) utwardzania terenu, z wyjątkiem niezbędnego do realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2 oraz stabilizacji koryta cieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat, altan,
 - b) placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) elementów małej architektury,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Wyznacza się obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) wprowadzenie w pasach drogowych ujednoczonych stylistycznie elementów małej architektury, oświetlenia ulic, nawierzchni, zieleni itp.,
 - b) likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury,
 - c) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich formy do krajobrazu i otoczenia;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem występują tereny o niekorzystnych warunkach gruntowych, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, dla których zaleca się poprzedzenie badaniami geotechnicznymi inwestycji polegających na realizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących, w celu określenia warunków ich posadowienia oraz zastosowania właściwych rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ1 i KDZ2,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
 - e) publiczny ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;
- 2) zakazuje się:
 - a) zabudowy w pasach dróg publicznych i ciągu pieszo - jezdnego, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowane obiekty nie będą kolidowały z ruchem pieszym i kołowym,
 - b) realizacji nowych włączeń drogowych do drogi KDL na odcinku ul. Alfreda Nobla;
- 3) dopuszcza się:

a) obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku planu drogi wewnętrzne:

- o minimalnej szerokości 6,0m – w przypadku realizacji drogi o długości mniejszej niż 100,0m,
- o minimalnej szerokości 8,0m – w przypadku realizacji drogi o długości równej i większej niż 100,0m,

b) po realizacji dróg - zmniejszenie wskazanej na rysunku planu szerokości pasów drogowych i włączenie pozostałych części nieruchomości do terenów sąsiednich oraz przyjęcie ustaleń do nich przypisanych.

2. W zakresie systemu parkowania:

1) nakazuje się:

a) bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) zabezpieczenie w ramach realizowanej inwestycji minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na każde 10 miejsc wyliczonych według określonych wskaźników, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

2) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w terenach dróg przylegających do nieruchomości objętej inwestycją wyłącznie w przypadku przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu.

§ 17. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego planem:

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

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

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

4) w przypadkach 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 terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

6) dopuszcza się:

a) realizację na wszelkich terenach nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej lub przebudowę, rozbudowę istniejących,

b) 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,

c) realizację inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej,

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

c) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty naziemne;

2) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejących studni,

b) realizację nowych studni na potrzeby inwestora wyłącznie w przypadku:

- braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej,

- budowy studni do celów gospodarczych.

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

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu sieci kanalizacji grawitacyjnej lub tłocznej,

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

2) dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzanie ścieków z parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, a w przypadku braku kanalizacji deszczowej – do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,

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

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez kanały deszczowe do istniejących zbiorników retencyjnych,

b) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachów do wód powierzchniowych i do gruntu,

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

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakazuje się:

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

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

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów;

3) dopuszcza się:

a) krótkoterminowe gromadzenie odpadów w granicach działek, na których są wytwarzane,

b) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zarówno w formie wolnostojących pojemników na odpady, wiat śmietnikowych, jak i w wyodrębnionych pomieszczeniach w budynku, z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła dla celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

a) budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,

b) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa, itp..

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

2) lokalizację parkingów naziemnych;

3) wykorzystanie terenu pod ciągi piesze, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno - sportowe;

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

Rozdział 11.

Stawki procentowe

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

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

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

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenu drogi KDZ1 – w odległości 8,0m,

- od pozostałych terenów – w odległości 5,0m,

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

2) zakazuje się:

a) obsługi komunikacyjnej z drogi KDZ1,

b) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,

c) zmiany wyglądu elewacji frontowej pojedynczego segmentu w zabudowie mieszkalnej bliźniaczej, powodującej różnice pomiędzy oboma segmentami;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,
 - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) pozostałych – dachy płaskie lub takie jak w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 5) 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.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN2, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczających teren,
- b) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp. w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego,

c) dla terenów zlokalizowanych pomiędzy terenem ciągu KPJ oraz wód WS a granicą planu – kontynuację zagospodarowania przylegających do nich części nieruchomości położonych poza obszarem objętym niniejszym planem;

2) zakazuje się:

- a) zabudowy terenów zlokalizowanych pomiędzy terenem ciągu KPJ oraz wód WS a granicą planu,
- b) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk,
- c) skanalizowania istniejącego cieków wodnego, poza fragmentami niezbędnymi do realizacji dojeżdż i dojazdów do budynków znajdujących się na posesjach,
- d) zmiany wyglądu elewacji frontowej pojedynczego segmentu w zabudowie mieszkalnej bliźniaczej, powodującej różnicę pomiędzy oboma segmentami;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie,
- b) regulację przebiegu istniejących rowów oraz cieków zlokalizowanego wzdłuż terenu ciągu KPJ,
- c) pozostawienie istniejącego kształtu dachu w istniejących budynkach mieszkalnych o dachach płaskich, wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji polegającej na przebudowie lub rozbudowie tych budynków.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 11,0m,
 - b) usługowych - do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,
 - c) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachów dla budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) pozostałych – dachy płaskie lub takie jak w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenów zieleni ZP1 oraz dróg KDW – w odległości 4,0m,
- od pozostałych terenów – w odległości 5,0m,

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

2) zakazuje się budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się:

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

b) regulację przebiegu istniejącego cieką wodnego, w tym przeniesienie na tereny zieleni ZP2 lub teren wód WS, ale bez możliwości jego skanalizowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,
- b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°, przy czym dla dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci do 80°,

b) pozostałych – dachy płaskie lub takie jak w budynku przeznaczenia podstawowego;

5) 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.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN4, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenu drogi KDZ1 – w odległości 8,0m,

- od pozostałych terenów – w odległości 5,0m,

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

2) zakazuje się:

a) zmiany wyglądu elewacji frontowej pojedynczego segmentu w zabudowie mieszkalnej bliźniaczej, powodującej różnicę pomiędzy oboma segmentami,

b) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów:

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

b) dachy płaskie,

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN5, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenu infrastruktury technicznej IT2 oraz dróg KDW – w odległości 4,0m,

- od pozostałych terenów – w odległości 5,0m,

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

c) obsługę komunikacyjną nieruchomości wyłącznie bezpośrednio z dróg wyznaczonych na rysunku planu;

2) zakazuje się budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – od 30%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów:

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

b) dachy płaskie;

5) 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.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN6, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) uzupełniające – usługi z zakresu działalności biurowej.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenów zieleni ZP1 oraz dróg KDW – w odległości 4,0m,

- od pozostałych terenów – w odległości 5,0m,

b) realizację zabudowy zwróconej w stronę wyznaczonych na rysunku planu dróg KDW elewacją, na której znajdują się główne wejścia do poszczególnych segmentów,

c) obsługę komunikacyjną nieruchomości bezpośrednio z wyznaczonych na rysunku planu dróg KDW,

d) realizację zwartej zabudowy, tworzącej ciąg od trzech do kilkunastu przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, jednakowych w zakresie parametrów, gabarytów, elementów wystroju architektonicznego, których kolejne elementy stanowią powtórzenie poprzedniego segmentu, z możliwością indywidualnego rozwiązania ścian szczytowych w segmentach skrajnych;

2) zakazuje się:

a) budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

b) zmiany wyglądu elewacji frontowej w pojedynczych segmentach;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 11,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) dachy płaskie;
- 5) 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.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN7, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od pasa terenu zieleni ZP1, zlokalizowanego wzdłuż granicy administracyjnej miasta – w odległości 12,0m,

- od pozostałych fragmentów terenu zieleni ZP1 – w odległości 4,0m,

- od terenu drogi KDD – w odległości 5,0m,

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

2) dopuszcza się:

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

b) budowę domków letnich, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,

b) usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 8,0m,

c) pozostałych – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 6,0m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

b) dachy płaskie;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

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

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) ogrodnictwo,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodnictwem;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczających teren,

b) w przypadku budowy magazynów oraz realizacji strefy dostawczej, lokalizowanie ich w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego, w miejscach osłoniętych od przestrzeni publicznych;

2) zakazuje się budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z ogrodnictwem, w tym magazynów, wiat, w odległości min. 5,0m od terenów zabudowy mieszkaniowej MN3 i MN4,

b) zmianę przeznaczenia całości lub części terenów poprzez włączenie ich do bezpośrednio sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej MN3 lub MN4 i przyjęcie przypisanych do nich ustaleń.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla:

a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 30%,

b) zabudowy związanej z ogrodnictwem – 70%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m,

b) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów:

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

b) dachy płaskie;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni handlowej.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami;

3) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenu drogi KDZ1 – w odległości 8,0m,

- od strony ul. Kiełpińskiej, po której zlokalizowane są budynki ujęte w ewidencji zabytków – wzdłuż elewacji budynków o numerach porządkowych 4 i 6,

- od terenu zieleni ZP1 w pasie zlokalizowanym wzdłuż granicy administracyjnej miasta – w odległości 12,0m,

- od pozostałych fragmentów terenów zieleni ZP1 – w odległości 4,0m,

- od pozostałych terenów – w odległości 5,0m,

b) w przypadku budowy garaży powyżej dwóch stanowisk, ich lokalizację w odległości min. 10,0m od granicy z drogami publicznymi i pod warunkiem zapewnienia im jednorodnej formy architektonicznej;

2) dopuszcza się budowę magazynów, wiat dla obsługi przeznaczenia usługowego usług wyłącznie w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego;

3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi KDZ1, z wyjątkiem nieruchomości, które w dniu wejścia w życie planu nie posiadały dostępu do innych dróg.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 11,0m,

b) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów dla budynków:

a) mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w granicach terenu, na którym znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- w pasie 20,0m od terenu dróg KDZ2 i KDD – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do tych dróg,

- poza pasem, o którym mowa w tiret pierwsze – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,

b) mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w granicach pozostałych terenów:

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

- dachy płaskie,

c) pozostałych - dachy płaskie lub takie jak w budynku przeznaczenia podstawowego;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

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

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

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

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolnostojących małych domów mieszkalnych do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenu drogi KDZ1 i terenów zabudowy mieszkaniowej MN1 – w odległości 8,0m,
- od terenu drogi KDL – w odległości 5,0m,

b) dla zabudowy wielorodzinnej realizację w granicach terenu co najmniej jednego placu zabaw o minimalnej powierzchni 100,0m²;

2) zakazuje się:

- a) budowy obiektów gospodarczych w zabudowie wielorodzinnej,
- b) budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk w zabudowie jednorodzinnej,
- c) obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi KDZ1,
- d) realizacji w zabudowie jednorodzinnej usług wymienionych w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. i;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia usługowego:

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

b) w zabudowie wielorodzinnej budowę garaży naziemnych wyłącznie w formie wbudowanej lub w zespołach co najmniej 5-cio stanowiskowych o jednorodnej formie architektonicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

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

b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów dla budynków:

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

b) gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub takie jak w budynku przeznaczenia podstawowego;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 1,5 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej, w tym co najmniej 50% w formie miejsc naziemnych,

b) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,

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

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

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

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od ul. Aleksandra Czekanowskiego i ul. Ignacego Łukasiewicza - w odległości 20,0m,
- od terenu drogi KDZ2 i ul. Alfreda Nobla - w odległości 15,0m,

- od terenu zabudowy mieszkaniowej MW3 – w odległości 10,0m,

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

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

2) zakazuje się budowy obiektów gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego:

- w wolnostojącym obiekcie,

- w parterach budynków mieszkalnych,

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

b) budowę garaży naziemnych wyłącznie w formie wbudowanej lub wolnostojących w zespołach co najmniej 5-cio stanowiskowych o jednorodnej formie architektonicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,

b) usługowych – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 8,0m,

c) garażowych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

b) dachy płaskie;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

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

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

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

§ 31. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW3, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od ul. Ignacego Łukasiewicza – w odległości 20,0m,

- od ul. Alfreda Nobla - w odległości 15,0m,

- od terenu zabudowy mieszkaniowej MW2 – w odległości 5,0m,

- od terenu infrastruktury technicznej IT2 – zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków;

2) zakazuje się budowy obiektów gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego:

- w wolnostojącym obiekcie,

- w parterach budynków mieszkalnych,

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

b) budowę garaży naziemnych wyłącznie w formie wbudowanej lub wolnostojących w zespołach co najmniej 5-cio stanowiskowych o jednorodnej formie architektonicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) mieszkalnych – nie wyższa niż 14,0m,

b) usługowych – nie wyższa niż 8,0m,

c) garażowych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

b) dachy płaskie;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

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

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

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

§ 32.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U1, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

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

1) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) od granicy administracyjnej miasta – w odległości 12,0m,

b) od terenu drogi KDZ1 – w odległości 8,0m,

c) od terenu zieleni ZP1 – w odległości 4,0m,

d) od pozostałych terenów – w odległości 5,0m;

2) zakazuje się:

a) obsługi komunikacyjnej z drogi KDZ1,

b) budowy pojedynczych garaży wolnostojących;

3) dopuszcza się:

a) budowę magazynów oraz realizację strefy dostawczej dla obsługi przeznaczenia podstawowego wyłącznie w głębi działki, tj. za budynkami usługowymi,

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) usługowych – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 14,0m,
 - b) pozostałych – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U2, 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) od terenu drogi KDZ1 – w odległości 8,0m,
 - b) od terenu zieleni ZP1 – w odległości 4,0m,
 - c) od pozostałych terenów – w odległości 5,0m;
- 2) zakazuje się budowy pojedynczych garaży wolnostojących;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług motoryzacji, salonów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - b) budowę magazynów oraz realizację strefy dostawczej dla obsługi przeznaczenia podstawowego wyłącznie w głębi działki, tj. za budynkami usługowymi,
 - c) lokalizowanie lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów na kondygnacjach powyżej parteru, zajmujących maksymalnie 10% powierzchni budynku usługowego, poza obiektami stacji paliw.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) usługowych – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 14,0m,
 - b) pozostałych – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

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

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające – usługi z zakresu gastronomii.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od linii rozgraniczających teren – w odległości 20,0m,
- od terenu infrastruktury technicznej IT2 i w miejscach poszerzeń dróg KDW – zgodnie z rysunkiem planu,

b) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości od strony dróg publicznych w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej,

c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;

2) zakazuje się stałej, całorocznej realizacji zagospodarowania tymczasowego i zabudowy tymczasowej;

3) dopuszcza się:

a) grodzenie terenu ogrodzeniami o wysokości dostosowanej do potrzeb wynikających z planowanej funkcji,

b) realizację budynków socjalnych, administracji, magazynów dla obsługi przeznaczenia podstawowego,

c) lokalizację obiektów okazjonalnych przy organizacji imprez sportowych, jako tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem,

d) budowę parkingu wielopoziomowego,

e) organizację imprez masowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

a) rekreacyjno – sportowych – do 2 kondygnacji,

b) parkingu wielopoziomowego – do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 14,0m,

c) pozostałych – 1 kondygnacja;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy dostosowane do charakteru funkcji;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

a) 50 miejsc postojowych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

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

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) nakazuje się:

a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,

b) zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych;

2) zakazuje się:

a) grodzenia terenu,

b) lokalizacji zabudowy kubaturowej,

c) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i budowli ochronnych;

3) dopuszcza się:

- a) regulację przebiegu cieku,
- b) utwardzenie, stabilizację koryta cieku,
- c) realizację przejazdów, kładek,
- d) lokalizację urządzeń wodnych.

§ 36. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

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

1) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;

2) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką leśną, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,

b) grodzenia terenu, z wyłączeniem prac związanych z gospodarką leśną;

3) dopuszcza się:

a) realizację gruntowych i gruntowych ulepszonych ścieżek pieszych i rowerowych, tras dydaktycznych i krajobrazowych, miejsc widokowych,

b) przebudowę dróg leśnych i pożarowych.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

1) nakazuje się:

a) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej na terenach o symbolu ZP1,

b) zachowanie i ochronę zieleni przyrodnej,

c) zapewnienie dostępności do terenu wód WS;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, b,

b) lokalizacji miejsc parkingowych,

c) utwardzania terenu, z wyjątkiem niezbędnego do realizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 3;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację na terenach o symbolu ZP2 obiektów i urządzeń służących do obsługi terenu wód WS,

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, wraz z realizacją niezbędnych dojazdów i dojść,

c) lokalizację małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

d) realizację ścieżek pieszych i rowerowych,

e) regulację przebiegu cieku wodnego na terenach o symbolu ZP2,

f) ogradzanie fragmentów terenów, w szczególności placów zabaw i miejsc wypoczynku, z zapewnieniem ich ogólnodostępności,

g) włączenie terenu zieleni ZP1 do bezpośrednio sąsiadujących z nim terenów o symbolach MW2 i MW3, z zachowaniem wszystkich ustaleń dla tego terenu, ale z możliwością bilansowania z nim powierzchni biologicznie czynnej w ramach inwestycji na terenach MW2 i MW3.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami IT1 i IT2, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) nakazuje się:

a) realizację zbiorników retencyjnych na terenach o symbolu IT1,

b) zapewnienie dojazdu do terenów;

2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z podstawowym przeznaczeniem;

3) dopuszcza się:

a) na terenach o symbolu IT1 realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników,

b) w przypadku braku potrzeby realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach IT2, zmianę przeznaczenia tych nieruchomości poprzez włączenie ich do terenów sąsiednich i przyjęcie ustaleń do nich przypisanych.

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

1) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ 1 i KDZ2;

2) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją i infrastrukturą techniczną,

b) lokalizację wiat przystankowych, kiosków przy przystankach autobusowych,

c) lokalizację miejsc postojowych, z wyjątkiem drogi o symbolu KDZ2,

d) lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi o symbolu KDZ1, pod warunkiem, że ich obsługa będzie odbywała się poprzez drogi wewnętrzne,

e) utrzymanie istniejących i realizację nowych terenów zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,

f) realizację ścieżek rowerowych,

g) regulację istniejącego cieką wodnego, w tym jego skanalizowanie, w granicach drogi KDZ2 i drogi KDL, stanowiącej fragment pasa ul. Zbożowej;

h) zwężenia dróg w stosunku do szerokości pasów drogowych ustalonych w ust. 3, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem § 16 ust. 1 pkt 3 lit. b.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi KDZ1 – 30m;

2) dla drogi KDZ2 – 20m;

3) dla drogi KDL – 15m;

4) dla dróg KDD – 10m.

§ 40. 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:

a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego,

b) zapewnienie przejść i dojazdów do terenów zieleni ZP2 przez drogi do nich przylegające;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację miejsc postojowych, o ile nie będą one kolidowały z ruchem pieszym lub kołowym,

b) realizację dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych,

c) dla terenów dróg przylegających do terenów zieleni ZP2 regulację przebiegu istniejącego cieków wodnego, w tym jego przeniesienie na tereny zieleni ZP2 lub teren wód WS, ale bez możliwości skanalizowania.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10,0m z dopuszczeniem zwężeń zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem § 16 ust. 1 pkt 3 lit. b.

§ 41.1. 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 utrzymanie ciągu o minimalnej szerokości ciągu wynikającej z rysunku planu;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania elementów zagospodarowania kolidujących z ruchem pieszym i kołowym,

b) realizacji miejsc postojowych;

3) dopuszcza się regulację istniejącego cieków wodnego, w tym jego skanalizowanie.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 42. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwał:

1) Nr XXIX/214/96 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 października 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 19, poz. 180);

2) Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683);

3) Nr LVII/697/02 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 9 lipca 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinne Jędrzychów V część I i II w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 82, poz. 1067);

4) Nr LIV/709/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 20 października 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu osiedla Jędrzychów V cz. III – „Zbożowa” (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 136, poz. 1882).

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

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

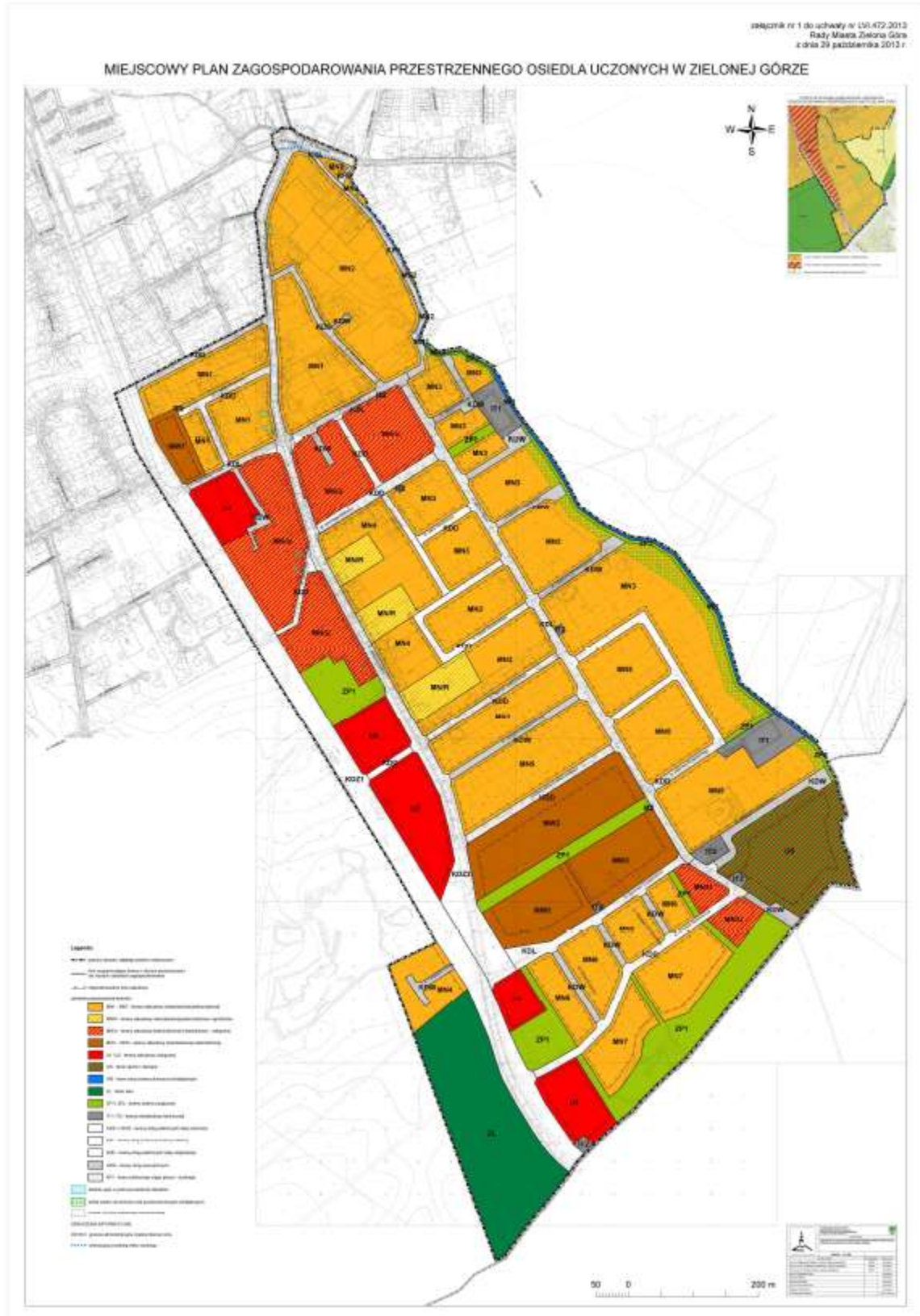
Przewodniczący Rady
Adam Urbaniak

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r., poz. 21 i poz. 405.

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

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LVI.472.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 października 2013r.**



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVI.472.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 października 2013r.

ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA UCZONYCH W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z 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.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych w Zielonej Górze, wyłożonego trzykrotnie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 22 października do 13 listopada 2012r., od 20 maja do 12 czerwca 2013 r. oraz od 19 sierpnia do 9 września 2013r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra 9 pism zawierających uwagi, po drugim - 11, a po trzecim – 7. Kilka ze złożonych pism zawiera szereg uwag częściowych, które zostały rozpatrzone odrębnie. Część z przedstawionych uwag uwzględniono w całości lub w części, natomiast pozostałe odrzucono. W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga Nr 1

Data wpływu uwagi: 27 listopada 2012r.

Składający uwagę: Krzysztof Kolbuszewski.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren objęty opracowaniem.

Ustalenia w projekcie planu: w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej.

Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie zasilania na bazie energii odnawialnej.

Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia zasilania na bazie energii odnawialnej, jednakże z wyłączeniem wiatraków.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, w zakresie zaopatrzenia terenu objętego opracowaniem w energię elektryczną, ustalone zostało zasilanie z sieci elektroenergetycznej. Nie ma jednak przeciwwskazań, żeby rozszerzyć możliwość zasilania o źródła na bazie energii odnawialnej. Osiedle Uczonych to w głównej mierze zabudowa jednorodzinna, która winna być szczególnie chroniona. Dlatego też realizowane na tym terenie obiekty i urządzenia nie powinny stanowić uciążliwości dla otoczenia, ani też wprowadzać do niego elementów dysharmonizujących. Ze znanych obecnie źródeł energii odnawialnej najczęściej kontrowersji budzą wiatraki, jako urządzenia uciążliwe dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i zbyt ingerujące w krajobraz. Dlatego też proponuje się, zgodnie z postulatem składającego uwagę, dopuścić zasilanie terenu objętego planem ze źródeł energii odnawialnej, jednakże z wyłączeniem wiatraków.

Uwaga Nr 2

Data wpływu uwagi: 27 listopada 2012r.

Składający uwagę: Marek Pabich, Daniel i Ewa Pabich, Krzysztof i Małgorzata Pabich.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 214/11, obręb 39 ul. J. Groszkowskiego.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW oraz we fragmencie teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem KDL.

Treść uwagi: sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia drogi publicznej na drogę wewnętrzną.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, uchwalonym uchwałą Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683) wszystkie wyznaczone w tym dokumencie drogi zostały określone jako publiczne. W trakcie prac nad sporządzanym projektem planu układ komunikacyjny osiedla Uczonych został poddany dokładnej analizie. W wyniku tego stwierdzono, że wiele z planowanych dróg nie będzie pełniło znaczącej roli w tym systemie. W związku z tym część z nich, o najmniejszym znaczeniu, została przeznaczona na drogi wewnętrzne, które mają za zadanie obsłużyć przede wszystkim nieruchomości bezpośrednio przyległe do tych dróg. Zarówno działka Nr 214/11, będąca przedmiotem uwagi, jak i wszystkie położone wzdłuż niej nieruchomości stanowią własność składających uwagę. Nie ma zatem uzasadnienia dla pozostawienia tej działki w systemie dróg publicznych. Z powyższych względów została ona określona jako droga wewnętrzna.

Uwaga Nr 3

Data wpływu uwagi: 27 listopada 2012r.

Składający uwagę: Wioletta i Andrzej Wejchert.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 113/1, obręb 39, ul. Wronia.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN1 oraz we fragmencie teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

Treść uwagi: wniosek o zmianę powierzchni wydzielanych działek z 400,0m² na 350,0m² w zabudowie bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 113/1, obręb 39, położona przy ul. Wroniej znajduje się na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem MN1, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w ramach której możliwa jest realizacja obiektów wolnostojących oraz bliźniaczych. W zapisach dotyczących zasad i warunków podziału nieruchomości ustalone zostały parametry nowowydzielanych działek, zgodnie z którymi dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 określono odpowiednio minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek w zabudowie wolnostojącej - 600,0m² i 18,0m, a w zabudowie bliźniaczej - 400,0m² i 14,0m dla pojedynczego segmentu. Dla ustalonych powierzchni dopuszczono tolerancję 10,0m². Zaproponowane parametry nieruchomości umożliwiają ich racjonalne zagospodarowanie pod wskazany rodzaj budownictwa. Ze złożonej uwagi wynika, że właściciele działki Nr 113/1 zamierzają ją wykorzystać pod zabudowę bliźniaczą i tym samym podzielić na dwa segmenty. Obawiają się jednak, że nie będą mogli spełnić warunków ustalonych planem odnośnie parametrów wydzielanych działek. Przedmiotowa działka posiada powierzchnię 882,0m² i szerokość frontu 28,0m. Jej północny fragment, o powierzchni 66,0m², znajduje się w pasie przeznaczonym pod drogę dojazdową o symbolu KDD, z czego wynika, że na terenie przeznaczonym pod budownictwo pozostaje 816,0m² gruntu. Wydzielenie pasa pod drogę nie wpłynie na zmianę szerokości frontu działki. W związku z tym, że analizowana działka ma regularny kształt, przy równym podziale na dwie części każda z nich będzie miała powierzchnię 408,0m². Jak wynika z powyższego, nie ma przeszkód, by dokonać podziału wnioskowanej nieruchomości na dwie działki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu. Tym samym nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia złożonej uwagi.

Uwaga Nr 4

Data wpływu uwagi: 27 listopada 2012r.

Składający uwagę: Lucyna Baranowska.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: ul. Wronia 11.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN1 oraz we fragmencie teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

Treść uwagi: sprzeciw wobec poszerzenia pasa drogowego ul. Wroniej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ulica Wronia posiada kategorię drogi gminnej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430) drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej lub dojazdowej. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego ul. Wronia wskazana została jako droga klasy dojazdowej, tj. o najmniejszym znaczeniu i tym samym najmniejszej możliwej szerokości - 10,0m. Na rysunku planu jest ona wprawdzie węższa, jednak zakłada się docelowo jej poszerzenie po północnej stronie, tj. poza granicami sporządzanego dokumentu, tak aby spełniała wymagane parametry. Pas drogowy ul. Wroniej wyznaczony w sporządzanym projekcie planu pokrywa się z przebiegiem tej drogi wskazanym w obowiązującym dla omawianego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, uchwalonym uchwałą Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683). A zatem fragment nieruchomości przy ul. Wroniej 11 już obecnie przeznaczony jest pod poszerzenie pasa drogowego. W związku z tym sytuacja prawna tej nieruchomości nie zmienia się. Jak wynika z rysunku projektu planu, granica pasa drogowego ul. Wroniej jest oddalona od budynku, o którym mowa w uwadze o ok. 5,0m. Jest to wystarczająca odległość, aby móc racjonalnie zagospodarować przestrzeń przed domem i nie narażać jego mieszkańców na dyskomfort związany z ruchem ulicznym.

Uwaga Nr 5

Data wpływu uwagi: 29 listopada 2012r. (data nadania na pocztę – 27 listopada 2012r.).

Składający uwagę: Grzegorz Mielczarek.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 113/3, obręb 39, ul. Wronia.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN1 oraz we fragmencie teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

Treść uwagi: sprzeciw wobec poszerzania pasa drogowego ul. Wroniej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ulica Wronia posiada kategorię drogi gminnej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430) drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej lub dojazdowej. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego ul. Wronia wskazana została jako droga klasy dojazdowej, tj. o najmniejszym znaczeniu i tym samym najmniejszej możliwej szerokości - 10,0m. Na rysunku planu jest ona wprawdzie węższa, jednak zakłada się docelowo jej poszerzenie po północnej stronie, tj. poza granicami sporządzanego dokumentu, tak aby spełniała wymagane parametry. Pas drogowy ul. Wroniej wyznaczony w sporządzanym projekcie planu pokrywa się z przebiegiem tej drogi wskazanym w obowiązującym dla omawianego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, uchwalonym uchwałą Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683). A zatem fragment działki Nr 113/3 już obecnie przeznaczony jest pod poszerzenie pasa drogowego. W związku z tym sytuacja prawna tej nieruchomości nie zmienia się. Przedmiotowa działka posiada powierzchnię 1126,0m², a jej fragment przeznaczony pod poszerzenie pasa drogowego - 75,0m². Po wydzieleniu tego pasa, pozostała część nieruchomości będzie posiadała zarówno wielkość, jak i kształt umożliwiający jej racjonalne zagospodarowanie pod wskazane w projekcie planu budownictwo jednorodzinne.

Uwaga Nr 6

Data wpływu uwagi: 25 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Krzysztof Grab.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki zlokalizowane na terenie MN/U.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem MN/U.

Treść uwagi: wniosek o usunięcie bądź zmianę zapisu o dopuszczeniu budowy bezpośrednio na granicy działki budowlanej budynków gospodarczych, garaży i obiektów towarzyszących na terenie MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w zakresie usunięcia zapisu o dopuszczeniu budowy bezpośrednio na granicy działki budowlanej budynków gospodarczych, garaży i obiektów towarzyszących, natomiast uwzględnia się w zakresie ograniczenia ww. zapisu do zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych zapis dopuszczający budowę bezpośrednio na granicy działki budowlanej budynków gospodarczych, garaży i obiektów towarzyszących został zawarty w rozdziale określającym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a tym samym dotyczy wszystkich terenów objętych planem. Ww. obiekty, a w szczególności garaże i budynki gospodarcze, ze względu na oszczędność terenu, są bardzo często lokalizowane przy granicy działki, szczególnie w zabudowie mieszkaniowej. Dlatego całkowita rezygnacja z omawianego zapisu nie jest uzasadniona. Do terenu MN/U przypisana jest funkcja mieszana mieszkaniowo – usługowa. Obiekty towarzyszące zabudowie usługowej mogą rzeczywiście powodować pewne uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, choćby dlatego, że ich gabaryty i sposób użytkowania mogą być zupełnie inne niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też słusznym jest wykluczenie usług z omawianego zapisu i pozostawienie możliwości budowy takich obiektów bezpośrednio na granicy działki budowlanej jedynie w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga Nr 7

Data wpływu uwagi: 25 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Mirosław Jaskulski (w imieniu mieszkańców – zgodnie z załączoną listą podpisów).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: ul. Wronia.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

Treść uwagi: wniosek o zwężenie szerokości ul. Wroniej do 6,0m i zmianę jej przeznaczenia na ciąg pieszo – jezdny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ulica Wronia posiada kategorię drogi gminnej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430) drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej lub dojazdowej. Najmniejsze znaczenie posiada droga klasy dojazdowej, dla której obowiązuje minimalna szerokość pasa drogowego – 10,0m. Z powyższego rozporządzenia wynika również, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Ulica Wronia znajduje się w systemie komunikacyjnym osiedla Uczonych, ale z racji tego, że nie pełni w nim znaczącej roli, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego wskazana została jako droga klasy dojazdowej, tj. o najmniejszym znaczeniu i tym samym najmniejszej możliwej szerokości - 10,0m. Na rysunku planu jest ona wprawdzie węższa, jednak zakłada się docelowo jej poszerzenie po północnej stronie, tj. poza granicami sporządzanego dokumentu, tak aby spełniała wymagane parametry. Pas drogowy ul. Wroniej wyznaczony w sporządzanym projekcie planu pokrywa się z przebiegiem tej drogi wskazanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, uchwalonym uchwałą Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683), w związku z czym sytuacja prawna nieruchomości wchodzących w granice tego pasa nie zmienia się. W celu realizacji omawianej drogi część gruntów, tj. działki o numerach 111/14, 273 i 119/9, została już przejęta przez miasto. I to one wyznaczają docelową szerokość pasa drogowego wynikającą z ustaleń obowiązującego planu. Należy podkreślić, że wykonanie proponowanej w projekcie planu drogi nie będzie wiązało się z wyburzeniami istniejących zabudowań, a żadna z pomniejszych pod tą inwestycję działek nie straci możliwości zabudowy i zagospodarowania w racjonalny sposób.

Uwaga Nr 8

Data wpływu uwagi: 26 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Lucyna Serba (w imieniu mieszkańców osiedla – zgodnie z załączoną listą podpisów).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 115/3 obręb 39, ul. Nowojędrzychowska.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW1.

Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zachowaniem ustaleń jak dla terenu MN1 oraz ustalenie jego obsługi komunikacyjnej poprzez ciąg pieszo – jezdny z ul. Nowojędrzychowskiej lub ul. Kazimierza Funka.

Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w zakresie zmiany formy zabudowy oraz jej parametrów, ale nie uwzględnia się w zakresie całkowitej zmiany przeznaczenia na teren zabudowy jednorodzinnej, a także w zakresie wnioskowanej obsługi komunikacyjnej.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do niezabudowanej aktualnie działki Nr 115/3 obręb 39, położonej przy ul. Nowojędrzychowskiej. Działka ta stanowi własność prywatnej firmy, natomiast składający uwagę są właścicielami położonych w jej sąsiedztwie nieruchomości, zabudowanych w przeważającej części domami jednorodzinnymi. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, uchwalonym uchwałą Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683) teren, na którym zlokalizowana jest działka Nr 115/3 obręb 39 jest oznaczony symbolem "UM" i wskazany został jako teren budownictwa usługowo - mieszkaniowego, dla którego określono wysokość obiektów do trzech kondygnacji z dachem stromym oraz maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni całkowitej terenu. Ustalenia obowiązującego planu powstawały w oparciu o nieaktualne dziś przepisy, według których parametry zabudowy można było doprecyzować w decyzji o warunkach zabudowy. W dzisiejszym systemie prawa nie ma możliwości nanoszenia dodatkowych ograniczeń dla inwestycji realizowanych na podstawie ww. planu. Z tego powodu na omawianym terenie mogą powstawać domy zarówno jednorodzinne, jak i wielorodzinne 3 - kondygnacyjne, bez ograniczenia wysokości w metrach. Jedynym sposobem zmiany tak nieprecyzyjnych zapisów jest uchwalenie nowego planu dla omawianego terenu. Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy wyważyć argumenty wszystkich stron. Działania jednego właściciela nieruchomości nie mogą bowiem ograniczać możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. W omawianym przypadku bezsprzecznym interesem prawnym właściciela działki Nr 115/3 obręb 39, położonej przy ul. Nowojędrzychowskiej jest możliwość zabudowy tej nieruchomości zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Interesem faktycznym właścicieli nieruchomości sąsiednich jest natomiast ograniczenie uciążliwości powodowanych przez nową inwestycję w stosunku do ich nieruchomości. Przy tworzeniu projektu planu miejscowego osiedla Uczonych starano się chronić zarówno prawa własności inwestorów dopiero planujących realizację swoich inwestycji, jak i interesy aktualnych mieszkańców. W związku z tym dla terenu obejmującego działkę Nr 115/3 obręb 39 ustalono przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną, ale o parametrach i charakterze możliwie zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej, tak by nie powodować konfliktów międzysąsiedzkich. Dla omawianej nieruchomości ustalono także przeznaczenie zamiennie pod zabudowę jednorodziną. Przyjęta forma zabudowy wielorodzinnej została ograniczona do wolnostojących małych domów mieszkalnych zawierających do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych, a wprowadzone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu mają na celu uzyskanie efektu wizualnego jak najbardziej zbliżonego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej na terenie MN1. Zaproponowane ustalenia dla działki Nr 115/3 chronią przede wszystkim mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych przed uciążliwościami powodowanymi przez nową zabudowę na ww. nieruchomości. Należy także uznać, że takie rozwiązanie jest korzystniejsze pod względem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z projektem planu obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem MW1, na którym znajduje się działka Nr 115/3 obręb 39 może odbywać się zarówno z ul. Kazimierza Funka, jak i ul. Oskara Kolberga. Jedynie z przyległej ul. Nowojędrzychowskiej zakazano takiej obsługi, z uwagi na planowaną rangę tej ulicy i tym samym konieczność ograniczenia ilości

lokalizowanych na niej skrzyżowań oraz wykluczenia wjazdów na poszczególne posesje. Ulice Kazimierza Funka i Oskara Kolberga stanowią drogi publiczne i określone są odpowiednio jako droga lokalna i dojazdowa. Drogi takie obsługują komunikacyjnie najczęściej po kilkadziesiąt nieruchomości, natomiast kilka lub kilkanaście nieruchomości obsługiwanych jest głównie przez drogi wewnętrzne. Nie jest więc zasadnym argument mieszkańców ul. Oskara Kolberga, że ulica ta obsługuje już kilkanaście posesji i korzystanie z niej przez kolejnych użytkowników jest niedopuszczalne, ponieważ zwiększy to jej uciążliwość. W obecnej sytuacji z pewnością największe znaczenie dla mieszkańców ma fakt, że aktualnie jest to droga nieutwardzona, co wiąże się z licznymi niedogodnościami. Jest to jednak stan, który w przyszłości się zmieni, a ul. Oskara Kolberga nadal pozostanie publiczną drogą dojazdową. Nie ma zatem powodu żeby zakazać z niej wjazdów na nieruchomości przyległe, w tym działkę Nr 115/3 obręb 39.

Uwaga Nr 9

Data wpływu uwagi: 26 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Marek Pabich, Daniel i Ewa Pabich, Krzysztof i Małgorzata Pabich.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: ul. Janusza Groszkowskiego oraz tereny oznaczone symbolami MN3 i MN5.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW oraz we fragmencie teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem KDL oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami MN3 i MN5.

Treść uwagi 1): wniosek o zmianę przeznaczenia drogi wewnętrznej na drogę publiczną dojazdową.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W obowiązującym dla wskazanego w uwadze terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze wszystkie wyznaczone w tym dokumencie drogi zostały określone jako publiczne. W trakcie prac nad sporządzanym projektem planu osiedla Uczonych układ komunikacyjny został poddany dokładnej analizie. W wyniku tego stwierdzono, że wiele z planowanych dróg nie będzie pełniło znaczącej roli w tym systemie. W związku z tym część z nich, tj. o najmniejszym znaczeniu, została przeznaczona na drogi wewnętrzne, które mają za zadanie obsłużyć przede wszystkim nieruchomości bezpośrednio przyległe do tych dróg. Zarówno działka stanowiąca pas drogowy ul. Janusza Groszkowskiego, będąca przedmiotem uwagi, jak i wszystkie położone wzdłuż niej nieruchomości stanowią własność składających uwagę. Nie ma zatem uzasadnienia dla pozostawienia tej działki w systemie dróg publicznych. Z powyższych względów została ona określona jako droga wewnętrzna.

Treść uwagi 2): wniosek o uzupełnienie typu zabudowy o szeregową na terenach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami MN3 i MN5.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Składający uwagi nie wskazali wyraźnie nieruchomości, jakich dotyczy analizowana część uwagi. Przywołane w złożonym piśmie zapisy §22 i §24 dotyczą wszystkich terenów MN3 i MN5 wyznaczonych w granicach całego obszaru objętego projektem planu. Rozpatrując niniejszą uwagę analizowano ją zatem zarówno w zakresie wszystkich terenów oznaczonych symbolami MN3 i MN5, jak i gruntów stanowiących własność składających uwagę. Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący jednoznacznego przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN3 i MN5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny MN3 i MN5 stanowią w sumie większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na osiedlu Uczonych, dlatego dowolna realizacja w ich ramach tak różnych typów zabudowy jakimi są zabudowa wolnostojąca i szeregowa spowoduje przede wszystkim chaos urbanistyczny. Nieruchomości stanowiące własność składających uwagę położone są wzdłuż ul. Janusza Groszkowskiego, wśród terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące zarówno w obowiązującym planie miejscowym, jak i w opracowywanym projekcie. Wskazane przeznaczenie terenów MN3 i MN5 stanowi więc naturalną kontynuację istniejącego i planowanego przeznaczenia. Nie bez znaczenia jest też fakt, że właściciele

sąsiednich nieruchomości, nabywając je, w tym również w przetargach miejskich, mieli świadomość, że wokół może powstać wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, co z pewnością miało znaczący wpływ na podjęcie przez nich decyzji inwestycyjnych. Możliwe jest zatem powstanie z ich strony roszczeń odszkodowawczych.

Uwaga Nr 10

Data wpływu uwagi: 26 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Leokadia i Ireneusz Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 156/3, obręb 39, ul. Kazimierza Funka.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem MN/U.

W złożonym piśmie poruszono wiele zagadnień. Po przeanalizowaniu wszystkich, stwierdzono, że przedstawione propozycje zmiany ustaleń planu mają na celu umożliwienie bardzo dużej swobody inwestycyjnej na terenie osiedla. Uwagi cząstkowe oznaczone w dalszej części rozstrzygnięcia numerami od 1) do 19) dotyczą ogólnych zapisów projektu planu odnoszących się do całego obszaru objętego opracowaniem, przy czym część z kwestionowanych ustaleń nie dotyczy działki Nr 156/3, obręb 39 ul. Kazimierza Funka, będącej przedmiotem uwagi. Uwagi od Nr 20) do 29) dotyczą terenu oznaczonego symbolem MN5, który nie obejmuje działki Nr 156/3. Dopiero uwagi od Nr 30) do 41) odnoszą się do terenu oznaczonego symbolem MN/U, na którym zlokalizowana jest ww. działka.

Treść uwagi 1): wniosek o dopuszczenie wystawiania poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów takich jak zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, w odległości do 4,5m zamiast do 2,0m.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Nieprzekraczalna linia zabudowy określa obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, co w praktyce oznacza, że w przypadku spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, zabudowa może powstać na tej linii oraz w obszarze określonym przez tę linię. Jej zadaniem jest określenie miejsca, do którego maksymalnie może zbliżyć się lico budynku. Elementy takie jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony i ocieplenie są elementami współtworzącymi elewację i wystającymi z elewacji. Wprowadzony w projekcie planu 2,0m zakres dopuszczalnej tolerancji ma na celu umożliwić realizację zabudowy atrakcyjnej a zarazem funkcjonalnej, nie przesądza jednak o miejscu usytuowania planowanej zabudowy i nie ogranicza wizji architektonicznej inwestorów.

Treść uwagi 2): wniosek o zmianę proporcji przeznaczenia podstawowego z min. 60% na min. 51%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenie podziału procentowego przeznaczenia podstawowego do uzupełniającego w stosunku 60% do 40% pozwala na wyraźne oddzielenie od siebie poszczególnych funkcji. Zbliżenie proporcji do 50%, co proponują składający uwagę, powoduje, że wszystkie tereny można by uznać za tereny o funkcjach mieszanych, co nie jest zasadne w przypadku obszarów o wyraźnie dominującej zabudowie, jaką w przypadku osiedla Uczonych jest zabudowa mieszkaniowa. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych w Zielonej Górze wyraźnie rozdzielono tereny, w których winna dominować zabudowa mieszkaniowa od terenów, gdzie można lokalizować wyłącznie usługi. Wskazano również tereny, gdzie obie te funkcje mogą się mieszać. Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, oznaczone symbolami U1 i U2, wskazano zatem wyłącznie w pasie terenu pomiędzy ulicami Nowojędrzychowską i Jędrzychowską. W tym samym pasie oraz przy drogach lokalnych, wyodrębniono tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej o symbolu MN/U. Na pozostałym obszarze podtrzymany jest typowo mieszkaniowy charakter zabudowy, w ramach której możliwa jest lokalizacja wyłącznie wybranych usług, służących przede wszystkim lokalnej społeczności.

Treść uwagi 3): wniosek o dopuszczenie handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000m².

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu dopuszcza realizację obiektów handlu wyłącznie detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m². Wprowadzenie handlu hurtowego jest niezgodnie 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.

Treść uwagi 4): wniosek o dopuszczenie w ramach „drobnych usług” wszelkich usług, z wyłączeniem wulkanizacji, napraw samochodów i motocykli.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym stanowi osiedle mieszkaniowe. Ustalona w projekcie planu lista usług obejmuje szeroki zakres działalności, które mogą być realizowane na tym obszarze. Wskazane usługi są wystarczające dla obsługi objętego opracowaniem osiedla mieszkaniowego. Jednocześnie, zważywszy na charakter poszczególnych terenów, na niektórych z nich lista ta została zawężona o działalności mogące stanowić uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej. Jedynie na terenie usług oznaczonych symbolem U2, zlokalizowanych pomiędzy ulicami Nowojędrzychowską i Jędrzychowską, dopuszczono dodatkowe usługi związane z obsługą samochodów, które w tym miejscu nie będą kolidowały z zabudową mieszkaniową.

Treść uwagi 5): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu dopuszcza realizację obiektów handlu wyłącznie detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m². Wprowadzenie handlu hurtowego jest niezgodnie 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.

Treść uwagi 6): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji obiektów produkcyjnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu zakazuje lokalizacji obiektów produkcyjnych na obszarze objętym opracowaniem, ponieważ wprowadzenie takich obiektów jest niezgodnie 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.

Treść uwagi 7): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji składów, w tym na wolnej przestrzeni.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Dopuszczenie lokalizacji magazynów i składów, w tym na wolnej przestrzeni, nie jest wskazane głównie z uwagi na typowo mieszkalny charakter osiedla Uczonych, na którym przeważającą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zapewnienie bezpieczeństwa oraz wysokiej jakości życia mieszkańców, przy współdziałaniu zabudowy usługowej stanowi priorytetowe założenie planistyczne obszaru objętego projektem planu. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium obiekty magazynowe i składy preferowane są szczególnie w obszarach wskazanych pod przeznaczenie przemysłowe, a zatem w miejscach oddzielonych lub oddalonych od osiedli mieszkaniowych.

Treść uwagi 8): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Podstawową zasadą w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Dla każdego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przypisane są ustalenia, zgodnie z którymi, każdy ma prawo do

zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny. Realizowana inwestycja przez jednego właściciela nieruchomości nie może jednak ograniczać możliwości zagospodarowania działek sąsiednich, tj. uniemożliwiać innym właścicielom realizacji na ich nieruchomościach przeznaczenia dopuszczonego planem. Takimi ograniczeniami są m.in. lokalizacja budynków w odległości nie pozwalającej na zabudowę na działce sąsiedniej, pozbawienie dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej, a także dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powodowanie uciążliwości związanych z hałasem, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby. Zapis o zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich ma zatem na celu ochronę zarówno inwestorów działających na obszarze objętym planem, jak i obecnych mieszkańców osiedla.

Treść uwagi 9): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji na terenach MN1-MN5, MN7 i MN/R usług z zakresu gastronomii, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, rozrywki, hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Usługi takie jak gastronomia, opieka nad dziećmi, opieka społeczna, rozrywka, hotelarstwo i zamieszkanie zbiorowe mogą generować konflikty między mieszkańcami i właścicielami lokali usługowych. Zawężenie zakresu wprowadzanych usług na terenach oznaczonych symbolami MN1- MN5, MN7 i MN/R ma na celu ograniczenie uciążliwości związanych np. ze wzmożonym hałasem oraz ruchem komunikacyjnym. Plan wyróżnia przedmiotowe tereny z pozostałych obszarów i podtrzymuje typowo mieszkaniowy charakter lokalizowanej w nich zabudowy.

Treść uwagi 10): wniosek o usunięcie zapisu nakazującego realizację w zabudowie bliźniaczej segmentów jednakowych w zakresie gabarytów i elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej w dowolnej formie, natomiast uwzględnia się w zakresie złagodzenia ustaleń, tj. zmianę powyższego zapisu na nakaz zachowania w obu segmentach jednakowych podstawowych parametrów zabudowy jak: szerokość elewacji, poziom kalenicy i spadek dachu.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zabudowa bliźniacza, podobnie jak szeregowa, charakteryzuje się powtarzalnością segmentów, a nie tylko faktem, że dwa obiekty przylegają do siebie ścianami bocznymi. Na osiedlu Jędrzychów zlokalizowanych jest wiele budynków zlokalizowanych w ten właśnie sposób, jednak poza wspólną granicą mają niewiele podobnych cech, co wpływa na to, że ich wygląd odbierany jest negatywnie. W związku z tym w projekcie planu, w rozdziale dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, wprowadzono zapis o nakazie realizacji zabudowy bliźniaczej w formie dwóch przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie gabarytów i elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego. Należy jednak przyznać racje składającym uwagę, że istnieją też przykłady udanych realizacji zabudowy bliźniaczej, w której segmenty nie są identyczne. Możliwe jest zatem złagodzenie omawianych ustaleń poprzez rezygnację z konieczności realizacji w obu segmentach zabudowy bliźniaczej jednakowych elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego. Konieczne jest natomiast zachowanie w takiej zabudowie takich samych podstawowych parametrów zabudowy jakimi są: szerokość elewacji, poziom kalenicy i spadek dachu.

Treść uwagi 11): wniosek o zmniejszenie z 6,0m na 1,5m odległości, w której obowiązuje zakaz zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Przez teren opracowania, we wschodniej części osiedla, przebiega ciek wodny Dłubnia oraz rowy, których wody dość często wykraczają poza linie brzegowe. Biorąc pod uwagę postępujące zagęszczenie zabudowy, które prowadzi do utwardzania coraz większej powierzchni terenu i zwiększenia ilości wody odprowadzanej do systemu, wprowadzono w projekcie planu strefę wolną od zabudowy, której podstawowym zadaniem jest ochrona rowów i cieków wodnych. Występujący w granicach opracowania system melioracji wymaga regulacji,

dlatego odsunięcie trwałej zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów stanowi istotny element planu miejscowego. Szerokość omawianej strefy o szerokości 6,0m, wolnej od zabudowy, uwzględnia zarówno możliwość wykonania prac remontowych i regulacyjnych, w tym również wjechanie niezbędnych w tym celu pojazdów i maszyn, jak również ma na celu zapewnienie stabilności skarp. Pozostawienie strefy wolnej od zabudowy przyczyni się dodatkowo do prawidłowego przewietrzania wnętrza osiedla.

Treść uwagi 12): wniosek o usunięcie zakazu stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia stosowania materiałów zewnętrznych z blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych materiałów, wyklucza natomiast możliwość wykańczania zewnętrznego budynków materiałami wpływającymi niekorzystnie na krajobraz i otoczenie. Należy też podkreślić, że używane z powodzeniem w nowoczesnym budownictwie blachy płaskie nie są w planie zakazane.

Treść uwagi 13): wniosek o usunięcie sformułowania „w istniejących gabarytach” z zapisu dopuszczającego w istniejących budynkach wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ich przebudowę w istniejących gabarytach.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane pod pojęciem przebudowy rozumie się wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, bądź liczba kondygnacji. Błędnie przyjmuje się, że przebudowa to również zmiana gabarytów obiektu. Użyte w projekcie planu sformułowanie o przebudowie w istniejących gabarytach ma więc za zadanie jedynie zwrócić uwagę inwestora jaki zakres prac jest dopuszczalny w danym obiekcie. Omawiany zapis dotyczy istniejących budynków, które wysunięte są poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Intencją planu jest kształtowanie nowej zabudowy uwzględniającej te linie. Budynki już istniejące są zatem możliwe do zachowania jedynie w dotychczasowej formie. Zmiana w tych budynkach podstawowych parametrów takich jak szerokość, czy wysokość traktowana jest jak realizacja nowej zabudowy, dlatego też w takich wypadkach wymagane jest stosowanie się do wskazanej na rysunku planu linii zabudowy.

Treść uwagi 14): wniosek o dopuszczenie zmiany kształtu dachu z możliwością wprowadzenia nowych powierzchni użytkowych w istniejących budynkach wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis dotyczy istniejących budynków, które wysunięte są poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Intencją planu jest kształtowanie nowej zabudowy uwzględniającej te linie. Budynki już istniejące są zatem możliwe do zachowania jedynie w dotychczasowej formie. Zmiana w tych budynkach podstawowych parametrów takich jak szerokość, czy wysokość traktowana jest tak jak realizacja nowej zabudowy, dlatego też w takich wypadkach wymagane jest stosowanie się do wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Z obostrzeń tych wyłączona jest natomiast zmiana kształtu dachu, którą potraktowano jako zmianę wystroju zewnętrznego. Jeżeli jednak zmiana dachu miałaby prowadzić do powstania nowej powierzchni użytkowej, należałoby potraktować ją jako nadbudowę, a tym samym realizację nowej zabudowy.

Treść uwagi 15): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń betonowych (z wyłączeniem słupów i podmurówek), z siatki metalowej oraz blachy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia formy stosowanych ogrodzeń od dróg i przestrzeni publicznych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych ogrodzeń, wyklucza natomiast możliwość stosowania ogrodzeń skrajnie zróżnicowanych, wpływających niekorzystnie na krajobraz i otoczenie.

Treść uwagi 16): wniosek o zmianę szerokości z 3,0m na 1,5m pasów eksploatacyjnych dla sieci wodociągowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu zbierane są materiały niezbędne do prac projektowych, w tym wnioski od zainteresowanych stron oraz od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych. Ustalenia odnośnie szerokości pasów eksploatacyjnych dla sieci wodociągowych oraz możliwości ich zagospodarowania zostały wprowadzone do projektu planu na wniosek Zielonogórskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedz. 65-120 Zielona Góra, ul. Zjednoczenia 110a. Należy podkreślić, że sieci infrastruktury technicznej lokalizowane są głównie w pasach drogowych, natomiast do prywatnych nieruchomości prowadzą przyłącza, które nie posiadają żadnych stref. W związku z tym szerokości pasów eksploatacyjnych od sieci nie wpływają na możliwość zagospodarowania działek budowlanych. Jedynie w nielicznych przypadkach, gdy sieć rzeczywiście jest zlokalizowana na gruncie prywatnym, strefy te mają znaczenie, ale wówczas zasady korzystania z takich nieruchomości są regulowane w innym trybie, na podstawie przepisów odrębnych.

Treść uwagi 17): wniosek o zmianę szerokości z 4,0m na 1,5m pasów eksploatacyjnych dla sieci kanalizacyjnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu zbierane są materiały niezbędne do prac projektowych, w tym wnioski od zainteresowanych stron oraz od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych. Ustalenia odnośnie szerokości pasów eksploatacyjnych dla sieci kanalizacyjnych oraz możliwości ich zagospodarowania zostały wprowadzone do projektu planu na wniosek Zielonogórskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedz. 65-120 Zielona Góra, ul. Zjednoczenia 110a. Należy podkreślić, że sieci infrastruktury technicznej lokalizowane są głównie w pasach drogowych, natomiast do prywatnych nieruchomości prowadzą przyłącza, które nie posiadają żadnych stref. W związku z tym szerokości pasów eksploatacyjnych od sieci nie wpływają na możliwość zagospodarowania działek budowlanych. Jedynie w nielicznych przypadkach, gdy sieć rzeczywiście jest zlokalizowana na gruncie prywatnym, strefy te mają znaczenie, ale wówczas zasady korzystania z takich nieruchomości są regulowane w innym trybie, na podstawie przepisów odrębnych.

Treść uwagi 18): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zapis, o którym mowa w uwadze dotyczy terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta

Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. – z późn. zm., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewitalizacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie obszaru. Wobec tego w projekcie planu wskazany obszar również musiał zostać w szczególności sposób potraktowany. Zapis w projekcie planu dotyczący likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury ma za zadanie jedynie zwrócić uwagę na konieczność eliminacji z omawianej przestrzeni elementów zaburzających ład przestrzenny. Konkretne ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Treść uwagi 19): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego zakazu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zapis, o którym mowa w uwadze dotyczy terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. – z późn. zm., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewitalizacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie obszaru. Zapis w projekcie planu dotyczący zakazu realizacji na omawianym terenie zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia jest dodatkowym narzędziem, dzięki któremu będzie można wykluczyć możliwość realizacji skrajnie zróżnicowanych rozwiązań, wpływających niekorzystnie na krajobraz i otoczenie. Konkretne ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Treść uwagi 20): wniosek o przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MN5, na teren zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący jednoznacznego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Swobodna realizacja na tym samym terenie dowolnego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powoduje nie tylko chaos urbanistyczny, ale i generuje konflikty między mieszkańcami. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem MN5 w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące. Wskazane w projekcie planu przeznaczenie stanowi więc kontynuację istniejącego i planowanego zagospodarowania. Nie bez znaczenia jest też fakt, że właściciele znajdujących się w granicach tych terenów nieruchomości, nabywając je, w tym również w przetargach miejskich, mieli świadomość, że wokół może powstać wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, co z pewnością miało znaczący wpływ na podjęcie przez nich decyzji inwestycyjnych. Możliwe jest zatem powstanie z ich strony roszczeń odszkodowawczych.

Treść uwagi 21): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów, zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugi przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy określają odległość nowej zabudowy w stosunku do terenów o innym przeznaczeniu, w szczególności dróg, ale także terenów zieleni i infrastruktury technicznej. Warunki techniczne określają natomiast odległość zabudowy od granicy sąsiednich działek budowlanych i innych obiektów. Ustalanie lokalizacji zabudowy wyłącznie na podstawie przepisów budowlanych, pozbawiłaby zatem planu miejscowego jego podstawowego celu, w jakim został powołany, czyli kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 22): wniosek o usunięcie zapisu o nakazie obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie bezpośrednio z dróg wyznaczonych na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalony w projekcie planu dla terenu MN5 nakaz obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie bezpośrednio z dróg wyznaczonych na rysunku planu ma na celu zachowanie ładu przestrzennego. Wielkość i położenie działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN5, ich dostęp do wskazanych na rysunku planu dróg zarówno publicznych, jak i wewnętrznych, pozwala na dogodne rozwiązania w zakresie wjazdów na nieruchomości oraz ich zagospodarowanie. W związku z tym nie przewiduje się wydzielenia dodatkowych dróg. Ich wprowadzenie, a tym samym powstanie kolejnych skrzyżowań, może jedynie skomplikować system komunikacyjny ul. Alfreda Nobla, wzdłuż której zlokalizowane są tereny o symbolu MN5.

Treść uwagi 23): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. W projekcie planu dla terenu MN5 ustalony został zakaz budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk. Ilość miejsc garażowych na danej nieruchomości może być w sumie większa, ale pod warunkiem, że dodatkowe miejsca będą wbudowane w budynek mieszkalny. Zgodnie z projektem planu garaże mogą być lokalizowane na granicy działki budowlanej. Nie można zatem dopuścić do sytuacji, by działka na całej długości została zabudowana wielostanowiskowym obiektem garażowym, co byłoby możliwe gdyby nie ograniczono w nim ilości miejsc postojowych.

Treść uwagi 24): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN5 wynika przede wszystkim z charakteru takiej zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% do 60% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkiem, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia, ścieżki, itp. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 25): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN5 wynika zarówno z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., zgodnie z którym na analizowanym terenie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 20%, jak i z charakteru takiej zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 26): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0m na 16,0m dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zgodnie z projektem planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, w tym dla terenu MN5, ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, ale nie wyższą niż 9,0m. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy projektów budowlanych dla tego typu zabudowy oraz już zlokalizowanych w obrębie osiedla domów jednorodzinnych. Na obszarze objętym planem najwyższe budynki, tj. do 14,0m wysokości przewidziano na terenie zabudowy wielorodzinnej MW3, gdzie aktualnie na podstawie obowiązującego z 2001r. planu miejscowego realizowane są czterokondygnacyjne bloki. Wobec tego propozycja podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do 16,0m dla terenu zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej byłaby sprzeczna z warunkami zachowania ładu przestrzennego na analizowanym osiedlu.

Treść uwagi 27): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 1 na 2 kondygnacje dla budynków gospodarczych i garaży.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Garaże oraz obiekty gospodarcze, które nie realizują podstawowych przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przyjętymi ustaleniami mogą posiadać 1 kondygnację. Zwiększenie wysokości zabudowy dla przedmiotowych obiektów do 2 kondygnacji umożliwi realizację zabudowy wysokiej, o takich samych parametrach jak budynek mieszkalny, ale odbiegającej charakterem od otoczenia, co wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zaburzy podstawową funkcję terenu.

Treść uwagi 28): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Treść uwagi 29): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług na 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej usług.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalony w projekcie planu parametr związany jest z nałożeniem na prowadzącego daną działalność obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej nieruchomości. Zwiększenie powierzchni użytkowej usług z 50,0m² na 100,0m², na którą przypada realizacja minimum 1 miejsca postojowego wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ponieważ w przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, klienci będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni. Powierzchnia 50,0m², dla której w projekcie planu ustalono obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego, jest wystarczająca do prowadzenia niewielkiej działalności typu fryzjer, kosmetyczka, biuro, sklep, które to najczęściej towarzyszą zabudowie jednorodzinnej. Działalność wymagająca większej powierzchni użytkowej budynku, winna gwarantować również większą ilość miejsc parkingowych dla klientów.

Treść uwagi 30): wniosek o rezygnację z określenia typu zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz jednorodziną wolnostojącą z usługami jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynika on także z faktu, że aktualnie na terenach oznaczonych tym symbolem zlokalizowana jest taka właśnie forma zabudowy. Dopuszczenie realizacji dowolnego typu zabudowy spowoduje nie tylko chaos urbanistyczny oraz zagęszczenie zabudowy, ale i będzie generować konflikty między mieszkańcami.

Treść uwagi 31): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów, zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugi przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy określają odległość nowej zabudowy w stosunku do terenów o innym przeznaczeniu, w szczególności dróg, ale także terenów zieleni i infrastruktury technicznej. Warunki techniczne określają natomiast odległość zabudowy od granicy sąsiednich działek budowlanych i innych obiektów. Ustalanie lokalizacji zabudowy wyłącznie na podstawie przepisów budowlanych, pozbawiłaby zatem planu miejscowego jego podstawowego celu, w jakim został powołany, czyli kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 32): wniosek o możliwość lokalizacji garaży powyżej dwóch stanowisk zgodnie z warunkami technicznymi.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne

i drugi przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Dla terenów MN/U wprowadzono w projekcie planu zapis, że garaże posiadające powyżej dwóch stanowisk należy lokalizować w odległości min. 10,0m od granicy z drogami publicznymi i pod warunkiem zapewnienia im jednorodnej formy architektonicznej. Ma to na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo – usługową. Obie te funkcje winny się uzupełniać, a nie ze sobą kolidować. Zespoły garażowe o 3 lub więcej stanowiskach kojarzone są z zabudową typowo usługową lub wielorodzinną. Projekt planu nie wyklucza realizacji takich zespołów na terenach MN/U, ale ich forma i lokalizacja nie może wpływać negatywnie na odbiór krajobrazu i otoczenia. Dlatego wprowadzono zapis powodujący, że takie obiekty nie będą mogły być lokalizowane w pierwszej linii zabudowy, zarezerwowanej pod zabudowę przeznaczenia podstawowego, czyli mieszkaniową i usługową.

Treść uwagi 33): wniosek o dopuszczenie budowy magazynów, wiat dla obsługi przeznaczenia usługowego usług w dowolnym miejscu działki.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Dla terenów MN/U dopuszczono w projekcie planu budowę magazynów, wiat dla obsługi usług, ale wyłącznie w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego. Ma to na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo – usługową. Obie te funkcje winny się uzupełniać, a nie ze sobą kolidować. Obiekty magazynowe i wiaty kojarzone są z zabudową produkcyjną lub typowo usługową. Projekt planu nie wyklucza realizacji takich obiektów na terenach MN/U, ale ich forma i lokalizacja nie może wpływać negatywnie na odbiór krajobrazu i otoczenia. Dlatego wprowadzono zapis powodujący, że takie obiekty nie będą mogły być lokalizowane w pierwszej linii zabudowy, zarezerwowanej pod zabudowę przeznaczenia podstawowego, czyli mieszkaniową i usługową.

Treść uwagi 34): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej MN/U wynika przede wszystkim z charakteru takiej zabudowy. Tereny MN/U nie są typowymi terenami usługowymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wyróżnia się natomiast wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Zważywszy na to, że na analizowanym terenie może być również realizowana samodzielna funkcja usługowa, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na poziomie 50%, co już jest bardzo wysokim parametrem. Jego podniesienie do 60% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkiem, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, itp.

Treść uwagi 35): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%;

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej MN/U wynika zarówno z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., jak również z charakteru wskazanej zabudowy. Zgodnie ze studium na obszarze objętym planem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15%. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo - usługową, a nie są typowymi terenami usługowymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom.

Treść uwagi 36): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 11,0m na 16,0m dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem MN/U ustalono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 11,0m. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy projektów budowlanych dla tego typu zabudowy oraz budynków już zlokalizowanych w obrębie osiedla. Na obszarze objętym planem najwyższe budynki, tj. do 14,0m wysokości przewidziano na terenie zabudowy wielorodzinnej MW3, gdzie aktualnie na podstawie obowiązującego planu miejscowego realizowane są czterokondygnacyjne bloki. Wobec tego propozycja podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do 16,0m dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem MN/U byłaby sprzeczna z warunkami zachowania ładu przestrzennego na analizowanym osiedlu.

Treść uwagi 37): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 1 na 2 kondygnacje dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Garaże oraz obiekty pomocnicze, w tym magazyny i wiaty, które nie realizują podstawowych przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami mogą posiadać 1 kondygnację. Zwiększenie wysokości zabudowy dla przedmiotowych obiektów do 2 kondygnacji umożliwi realizację zabudowy wysokiej, o takich samych parametrach jak podstawowy budynek mieszkalny lub usługowy, ale odbiegającej charakterem od otoczenia, co wpłynie niekorzystnie na krajobraz.

Treść uwagi 38): wniosek o rezygnację z ustalenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalone na terenach zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczonej symbolem MN/U, kształty dachów oraz ich układ w stosunku do dróg, zostały przyjęte na podstawie układu istniejącej zabudowy na tych terenach. Na działce Nr 156/3 obr. 39 położonej przy ul. Kazimierza Funka, będącej przedmiotem uwagi, dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do dróg KDZ2 i KDD, w pasie 20,0m od tych dróg,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, na pozostałej części terenu.

Na analizowanym terenie, wzdłuż ul. Jędrzychowskiej oraz ul. Kiełpińskiej, zlokalizowane są budynki o dachach dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do tych dróg. Dwa z tych budynków wpisane są do gminnej ewidencji zabytków. Wprowadzenie innej geometrii dachów na tym terenie zaburzyłoby zatem istniejący układ urbanistyczny. Na pozostałych terenach MN/U, gdzie zabudowa jest rzadka, lub nie ma jej wcale dopuszczono dachy zarówno dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, jak i płaskie, co daje inwestorom dużą swobodę w kształtowaniu zabudowy. Oddanie całkowitej dowolności w tym zakresie spowodowałoby natomiast chaos urbanistyczny.

Treść uwagi 39): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Treść uwagi 40): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług na 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej usług.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie planu parametr związany jest z nałożeniem na prowadzącego daną działalność usługową obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej nieruchomości. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo – usługową, co oznacza, że w ich granicach może być realizowana również samodzielna funkcja usługową. Zwiększenie powierzchni użytkowej usług z 30,0m² na 100,0m², na którą przypada realizacja minimum 1 miejsca postojowego, wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ponieważ w przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc postojowych w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, klienci będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni. Określony w projekcie planu wskaźnik nie jest wygórowany, ponieważ powierzchnia użytkowa, o której mowa w ustaleniach, nie jest tożsama z powierzchnią wszystkich pomieszczeń w budynku. Jest to tylko ta powierzchnia, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, w więc nie obejmuje pomieszczeń pomocniczych, np. obiektów magazynowych, garaży itp.

Treść uwagi 41): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych dla usług gastronomii z 1 miejsca postojowego przypadającego na 6 miejsc konsumpcyjnych na 1 miejsce postojowe przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie planu parametr związany jest z nałożeniem na prowadzącego działalność gastronomiczną zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej nieruchomości. Zwiększenie ilości miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomii z 6 na 10, na które przypada realizacja minimum 1 miejsca postojowego, wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ponieważ w przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, klienci będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni. Określony w projekcie planu wskaźnik nie jest wygórowany. Przyjęto bowiem, że co najmniej 1 osoba na 6 gości przyjedzie do lokalu własnym samochodem. Tym samym w przypadku sali na 30 osób właściciel lokalu winien zagwarantować min. 5 miejsc postojowych. Założenie składających uwagę, że tylko co 10 osoba będzie potrzebowała zaparkować auto jest mało prawdopodobne.

Uwaga Nr 11

Data wpływu uwag: 26 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Ireneusz Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 90/3, obręb 40, ul. Ignacego Łukasiewicza.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MN5 oraz teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP2.

W złożonym piśmie poruszono wiele zagadnień. Po przeanalizowaniu wszystkich, stwierdzono, że przedstawione propozycje zmiany ustaleń planu mają na celu umożliwienie bardzo dużej swobody inwestycyjnej na terenie osiedla. Uwagi cząstkowe oznaczone w dalszej części rozstrzygnięcia numerami od 1) do 19) dotyczą ogólnych zapisów projektu planu odnoszących się do całego obszaru objętego opracowaniem, przy czym część z kwestionowanych ustaleń nie dotyczy działki będącej przedmiotem uwagi. Uwagi od Nr 30) do 41) dotyczą terenu oznaczonego symbolem MN/U, który nie obejmuje analizowanej działki. Jedynie uwagi od Nr 20) do 29) odnoszą się bezpośrednio do terenu oznaczonego symbolem MN5, na którym zlokalizowana jest ww. działka.

Treść uwagi 1): wniosek o dopuszczenie wystawiania poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów takich jak zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, w odległości do 4,5m zamiast do 2,0m.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Nieprzekraczalna linia zabudowy określa obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, co w praktyce oznacza, że w przypadku spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, zabudowa może powstać na tej linii oraz w obszarze określonym przez tę linię. Jej zadaniem jest określenie miejsca, do którego maksymalnie może zbliżyć się lico budynku. Elementy takie jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony i ocieplenie są elementami współtworzącymi elewację i wystającymi z elewacji. Wprowadzony w projekcie planu 2,0m zakres dopuszczalnej tolerancji ma na celu umożliwić realizację zabudowy atrakcyjnej a zarazem funkcjonalnej, nie przesądza jednak o miejscu usytuowania planowanej zabudowy i nie ogranicza wizji architektonicznej inwestorów.

Treść uwagi 2): wniosek o zmianę proporcji przeznaczenia podstawowego z min. 60% na min. 51%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenie podziału procentowego przeznaczenia podstawowego do uzupełniającego w stosunku 60% do 40% pozwala na wyraźne oddzielenie od siebie poszczególnych funkcji. Zbliżenie proporcji do 50%, co proponują składający uwagę, powoduje, że wszystkie tereny można by uznać za tereny o funkcjach mieszanych, co nie jest zasadne w przypadku obszarów o wyraźnie dominującej zabudowie, jaką w przypadku osiedla Uczonych jest zabudowa mieszkaniowa. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Uczonych w Zielonej Górze wyraźnie rozdzielono tereny, w których winna dominować zabudowa mieszkaniowa od terenów, gdzie można lokalizować wyłącznie usługi. Wskazano również tereny, gdzie obie te funkcje mogą się mieszać. Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, oznaczone symbolami U1 i U2, wskazano zatem wyłącznie w pasie terenu pomiędzy ulicami Nowojędrzychowską i Jędrzychowską. W tym samym pasie oraz przy drogach lokalnych, wyodrębniono tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej o symbolu MN/U. Na pozostałym obszarze podtrzymany jest typowo mieszkaniowy charakter zabudowy, w ramach której możliwa jest lokalizacja wyłącznie wybranych usług, służących przede wszystkim lokalnej społeczności.

Treść uwagi 3): wniosek o dopuszczenie handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000m².

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu dopuszcza realizację obiektów handlu wyłącznie detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m². Wprowadzenie handlu hurtowego jest niezgodnie 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.

Treść uwagi 4): wniosek o dopuszczenie w ramach „drobnych usług” wszelkich usług, z wyłączeniem wulkanizacji, napraw samochodów i motocykli.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym stanowi osiedle mieszkaniowe. Ustalona w projekcie planu lista usług obejmuje szeroki zakres działalności, które mogą być realizowane na tym obszarze. Wskazane usługi są wystarczające dla obsługi objętego opracowaniem osiedla mieszkaniowego. Jednocześnie, zważywszy na charakter poszczególnych terenów, na niektórych z nich lista ta została zawężona o działalności mogące stanowić uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej. Jedynie na terenie usług oznaczonych symbolem U2, zlokalizowanych pomiędzy ulicami Nowojędrzychowską i Jędrzychowską, dopuszczono dodatkowe usługi związane z obsługą samochodów, które w tym miejscu nie będą kolidowały z zabudową mieszkaniową.

Treść uwagi 5): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji obiektów związanych z handlem hurtowym.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu dopuszcza realizację obiektów handlu wyłącznie detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m². Wprowadzenie handlu hurtowego jest niezgodnie 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.

Treść uwagi 6): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji obiektów produkcyjnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu zakazuje lokalizacji obiektów produkcyjnych na obszarze objętym opracowaniem, ponieważ wprowadzenie takich obiektów jest niezgodnie 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.

Treść uwagi 7): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji składów, w tym na wolnej przestrzeni.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Dopuszczenie lokalizacji magazynów i składów, w tym na wolnej przestrzeni, nie jest wskazane głównie z uwagi na typowo mieszkalny charakter osiedla Uczonych, na którym przeważającą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zapewnienie bezpieczeństwa oraz wysokiej jakości życia mieszkańców, przy współdziałaniu zabudowy usługowej stanowi priorytetowe założenie planistyczne obszaru objętego projektem planu. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium objekty magazynowe i składy preferowane są szczególnie w obszarach wskazanych pod przeznaczenie przemysłowe, a zatem w miejscach oddzielonych lub oddalonych od osiedli mieszkaniowych.

Treść uwagi 8): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Podstawową zasadą w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Dla każdego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przypisane są ustalenia, zgodnie z którymi, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny. Realizowana inwestycja przez jednego właściciela nieruchomości nie może jednak ograniczać możliwości zagospodarowania działek sąsiednich, tj. uniemożliwiać innym właścicielom realizacji na ich nieruchomościach przeznaczenia dopuszczonego planem. Takimi ograniczeniami są m.in. lokalizacja budynków w odległości nie pozwalającej na zabudowę na działce sąsiedniej, pozbawienie dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej, a także dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powodowanie uciążliwości związanych z hałasem, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby. Zapis o zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich ma zatem na celu ochronę zarówno inwestorów działających na obszarze objętym planem, jak i obecnych mieszkańców osiedla.

Treść uwagi 9): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji na terenach MN1-MN5, MN7 i MN/R usług z zakresu gastronomii, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, rozrywki, hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Usługi takie jak gastronomia, opieka nad dziećmi, opieka społeczna, rozrywka, hotelarstwo i zamieszkanie zbiorowe mogą generować konflikty między mieszkańcami i właścicielami lokali usługowych. Zawężenie zakresu wprowadzanych usług na terenach oznaczonych symbolami MN1- MN5, MN7 i MN/R ma na celu ograniczenie uciążliwości związanych np. ze wzmożonym hałasem oraz ruchem komunikacyjnym. Plan

wyróżnia przedmiotowe tereny z pozostałych obszarów i podtrzymuje typowo mieszkaniowy charakter lokalizowanej w nich zabudowy.

Treść uwagi 10): wniosek o usunięcie zapisu nakazującego realizację w zabudowie bliźniaczej segmentów jednakowych w zakresie gabarytów i elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej w dowolnej formie, natomiast uwzględnia się w zakresie złagodzenia ustaleń, tj. zmianę powyższego zapisu na nakaz zachowania w obu segmentach jednakowych podstawowych parametrów zabudowy jak: szerokość elewacji, poziom kalenicy i spadek dachu.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zabudowa bliźniacza, podobnie jak szeregowa, charakteryzuje się powtarzalnością segmentów, a nie tylko faktem, że dwa obiekty przylegają do siebie ścianami bocznymi. Na osiedlu Jędrzychów zlokalizowanych jest wiele budynków zlokalizowanych w ten właśnie sposób, jednak poza wspólną granicą mają niewiele podobnych cech, co wpływa na to, że ich wygląd odbierany jest negatywnie. W związku z tym w projekcie planu, w rozdziale dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, wprowadzono zapis o nakazie realizacji zabudowy bliźniaczej w formie dwóch przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie gabarytów i elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego. Należy jednak przyznać racje składającym uwagę, że istnieją też przykłady udanych realizacji zabudowy bliźniaczej, w której segmenty nie są identyczne. Możliwe jest zatem złagodzenie omawianych ustaleń poprzez rezygnację z konieczności realizacji w obu segmentach zabudowy bliźniaczej jednakowych elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego. Konieczne jest natomiast zachowanie w takiej zabudowie takich samych podstawowych parametrów zabudowy jakimi są: szerokość elewacji, poziom kalenicy i spadek dachu.

Treść uwagi 11): wniosek o zmniejszenie z 6,0m na 1,5m odległości, w której obowiązuje zakaz zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Przez teren opracowania, we wschodniej części osiedla, przebiega ciek wodny Dłubnia oraz rowy, których wody dość często wykraczają poza linie brzegowe. Biorąc pod uwagę postępujące zagęszczenie zabudowy, które prowadzi do utwardzania coraz większej powierzchni terenu i zwiększenia ilości wody odprowadzanej do systemu, wprowadzono w projekcie planu strefę wolną od zabudowy, której podstawowym zadaniem jest ochrona rowów i ciek wodny. Występujący w granicach opracowania system melioracji wymaga regulacji, dlatego odsunięcie trwałej zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów stanowi istotny element planu miejscowego. Szerokość omawianej strefy o szerokości 6,0m, wolnej od zabudowy, uwzględnia zarówno możliwość wykonania prac remontowych i regulacyjnych, w tym również wjechanie niezbędnych w tym celu pojazdów i maszyn, jak również ma na celu zapewnienie stabilności skarp. Pozostawienie strefy wolnej od zabudowy przyczyni się dodatkowo do prawidłowego przewietrzania wnętrza osiedla.

Treść uwagi 12): wniosek o usunięcie zakazu stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia stosowania materiałów zewnętrznych z blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych, jest elementem ochrony i kształtowania ład przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych materiałów, wyklucza natomiast możliwość wykańczania zewnętrznego budynków materiałami wpływającymi niekorzystnie na krajobraz i otoczenie. Należy też podkreślić, że używane z powodzeniem w nowoczesnym budownictwie blachy płaskie nie są w planie zakazane.

Treść uwagi 13): wniosek o usunięcie sformułowania „w istniejących gabarytach” z zapisu dopuszczającego w istniejących budynkach wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ich przebudowę w istniejących gabarytach.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane pod pojęciem przebudowy rozumie się wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, bądź liczba kondygnacji. Błędnie przyjmuje się, że przebudowa to również zmiana gabarytów obiektu. Użyte w projekcie planu sformułowanie o przebudowie w istniejących gabarytach ma więc za zadanie jedynie zwrócić uwagę inwestora jaki zakres prac jest dopuszczalny w danym obiekcie. Omawiany zapis dotyczy istniejących budynków, które wysunięte są poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Intencją planu jest kształtowanie nowej zabudowy uwzględniającej te linie. Budynki już istniejące są zatem możliwe do zachowania jedynie w dotychczasowej formie. Zmiana w tych budynkach podstawowych parametrów takich jak szerokość, czy wysokość traktowana jest jak realizacja nowej zabudowy, dlatego też w takich wypadkach wymagane jest stosowanie się do wskazanej na rysunku planu linii zabudowy.

Treść uwagi 14): wniosek o dopuszczenie zmiany kształtu dachu z możliwością wprowadzenia nowych powierzchni użytkowych w istniejących budynkach wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis dotyczy istniejących budynków, które wysunięte są poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Intencją planu jest kształtowanie nowej zabudowy uwzględniającej te linie. Budynki już istniejące są zatem możliwe do zachowania jedynie w dotychczasowej formie. Zmiana w tych budynkach podstawowych parametrów takich jak szerokość, czy wysokość traktowana jest tak jak realizacja nowej zabudowy, dlatego też w takich wypadkach wymagane jest stosowanie się do wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Z obostrzeń tych wyłączona jest natomiast zmiana kształtu dachu, którą potraktowano jako zmianę wystroju zewnętrznego. Jeżeli jednak zmiana dachu miałaby prowadzić do powstania nowej powierzchni użytkowej, należałoby potraktować ją jako nadbudowę, a tym samym realizację nowej zabudowy.

Treść uwagi 15): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń betonowych (z wyłączeniem słupów i podmurówek), z siatki metalowej oraz blachy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia formy stosowanych ogrodzeń od dróg i przestrzeni publicznych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych ogrodzeń, wyklucza natomiast możliwość stosowania ogrodzeń skrajnie zróżnicowanych, wpływających niekorzystnie na krajobraz i otoczenie.

Treść uwagi 16): wniosek o zmianę szerokości z 3,0m na 1,5m pasów eksploatacyjnych dla sieci wodociągowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu zbierane są materiały niezbędne do prac projektowych, w tym wnioski od zainteresowanych stron oraz od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych. Ustalenia odnośnie szerokości pasów eksploatacyjnych dla sieci wodociągowych oraz możliwości ich zagospodarowania zostały wprowadzone do projektu planu na wniosek Zielonogórskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedz. 65-120 Zielona Góra, ul. Zjednoczenia 110a. Należy podkreślić, że sieci infrastruktury technicznej lokalizowane są głównie w pasach drogowych, natomiast do prywatnych

nieruchomości prowadzą przyłącza, które nie posiadają żadnych stref. W związku z tym szerokości pasów eksploatacyjnych od sieci nie wpływają na możliwość zagospodarowania działek budowlanych. Jedynie w nielicznych przypadkach, gdy sieć rzeczywiście jest zlokalizowana na gruncie prywatnym, strefy te mają znaczenie, ale wówczas zasady korzystania z takich nieruchomości są regulowane w innym trybie, na podstawie przepisów odrębnych.

Treść uwagi 17): wniosek o zmianę szerokości z 4,0m na 1,5m pasów eksploatacyjnych dla sieci kanalizacyjnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu zbierane są materiały niezbędne do prac projektowych, w tym wnioski od zainteresowanych stron oraz od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych. Ustalenia odnośnie szerokości pasów eksploatacyjnych dla sieci kanalizacyjnych oraz możliwości ich zagospodarowania zostały wprowadzone do projektu planu na wniosek Zielonogórskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedz. 65-120 Zielona Góra, ul. Zjednoczenia 110a. Należy podkreślić, że sieci infrastruktury technicznej lokalizowane są głównie w pasach drogowych, natomiast do prywatnych nieruchomości prowadzą przyłącza, które nie posiadają żadnych stref. W związku z tym szerokości pasów eksploatacyjnych od sieci nie wpływają na możliwość zagospodarowania działek budowlanych. Jedynie w nielicznych przypadkach, gdy sieć rzeczywiście jest zlokalizowana na gruncie prywatnym, strefy te mają znaczenie, ale wówczas zasady korzystania z takich nieruchomości są regulowane w innym trybie, na podstawie przepisów odrębnych.

Treść uwagi 18): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zapis, o którym mowa w uwadze dotyczy terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W 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., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie obszaru. Wobec tego w projekcie planu wskazany obszar również musiał zostać w szczególny sposób potraktowany. Zapis w projekcie planu dotyczący likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury ma za zadanie jedynie zwrócić uwagę na konieczność eliminacji z omawianej przestrzeni elementów zaburzających ład przestrzenny. Konkretnie ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Treść uwagi 19): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego zakazu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zapis, o którym mowa w uwadze dotyczy terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. – z późn. zm., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie

obszaru. Zapis w projekcie planu dotyczący zakazu realizacji na omawianym terenie zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia jest dodatkowym narzędziem, dzięki któremu będzie można wykluczyć możliwość realizacji skrajnie zróżnicowanych rozwiązań, wpływających niekorzystnie na krajobraz i otoczenie. Konkretne ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Treść uwagi 20): wniosek o przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MN5, na teren zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący jednoznacznego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Swobodna realizacja na tym samym terenie dowolnego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powoduje nie tylko chaos urbanistyczny, ale i generuje konflikty między mieszkańcami. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem MN5 w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące. Wskazane w projekcie planu przeznaczenie stanowi więc kontynuację istniejącego i planowanego zagospodarowania. Nie bez znaczenia jest też fakt, że właściciele znajdujących się w granicach tych terenów nieruchomości, nabywając je, w tym również w przetargach miejskich, mieli świadomość, że wokół może powstać wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, co z pewnością miało znaczący wpływ na podjęcie przez nich decyzji inwestycyjnych. Możliwe jest zatem powstanie z ich strony roszczeń odszkodowawczych.

Treść uwagi 21): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów, zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugi przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy określają odległość nowej zabudowy w stosunku do terenów o innym przeznaczeniu, w szczególności dróg, ale także terenów zieleni i infrastruktury technicznej. Warunki techniczne określają natomiast odległość zabudowy od granicy sąsiednich działek budowlanych i innych obiektów. Ustalanie lokalizacji zabudowy wyłącznie na podstawie przepisów budowlanych, pozbawiłaby zatem planu miejscowego jego podstawowego celu, w jakim został powołany, czyli kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 22): wniosek o usunięcie zapisu o nakazie obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie bezpośrednio z dróg wyznaczonych na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie planu dla terenu MN5 nakaz obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie bezpośrednio z dróg wyznaczonych na rysunku planu ma na celu zachowanie ładu przestrzennego. Wielkość i położenie działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN5, ich dostęp do wskazanych na rysunku planu dróg zarówno publicznych, jak i wewnętrznych, pozwala na dogodne rozwiązania w zakresie wjazdów na nieruchomości oraz ich zagospodarowanie. W związku z tym nie przewiduje się wydzielania dodatkowych dróg. Ich wprowadzenie, a tym samym powstanie kolejnych skrzyżowań, może jedynie skomplikować system komunikacyjny ul. Alfreda Nobla, wzdłuż której zlokalizowane są tereny o symbolu MN5.

Treść uwagi 23): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla terenu MN5 ustalony został zakaz budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk. Ilość miejsc garażowych na danej nieruchomości może być w sumie większa, ale pod warunkiem, że dodatkowe miejsca będą wbudowane w budynek mieszkalny. Zgodnie z projektem planu garaże mogą być lokalizowane na granicy działki budowlanej. Nie można zatem dopuścić do sytuacji, by działka na całej długości została zabudowana wielostanowiskowym obiektem garażowym, co byłoby możliwe gdyby nie ograniczono w nim ilości miejsc postojowych.

Treść uwagi 24): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN5 wynika przede wszystkim z charakteru takiej zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% do 60% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkiem, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia, ścieżki, itp. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 25): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN5 wynika zarówno z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., zgodnie z którym na analizowanym terenie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 20%, jak i z charakteru takiej zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 26): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0m na 16,0m dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, w tym dla terenu MN5, ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, ale nie wyższą niż 9,0m. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy projektów budowlanych dla tego typu zabudowy oraz już zlokalizowanych w obrębie osiedla domów jednorodzinnych. Na obszarze objętym planem najwyższe budynki, tj. do 14,0m wysokości przewidziano na terenie zabudowy wielorodzinnej MW3, gdzie aktualnie na podstawie obowiązującego z 2001r. planu miejscowego realizowane są czterokondygnacyjne bloki. Wobec tego propozycja podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do 16,0m dla terenu zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej byłaby sprzeczna z warunkami zachowania ładu przestrzennego na analizowanym osiedlu.

Treść uwagi 27): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 1 na 2 kondygnacje dla budynków gospodarczych i garaży.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Garaże oraz obiekty gospodarcze, które nie realizują podstawowych przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przyjętymi ustaleniami mogą posiadać 1 kondygnację. Zwiększenie wysokości zabudowy dla przedmiotowych obiektów do 2 kondygnacji umożliwi realizację zabudowy wysokiej, o takich samych parametrach jak budynek mieszkalny, ale odbiegającej charakterem od otoczenia, co wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zaburzy podstawową funkcję terenu.

Treść uwagi 28): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Treść uwagi 29): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług na 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej usług.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie planu parametr związany jest z nałożeniem na prowadzącego daną działalność obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej nieruchomości. Zwiększenie powierzchni użytkowej usług z 50,0m² na 100,0m², na którą przypada realizacja minimum 1 miejsca postojowego wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ponieważ w przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, klienci będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni. Powierzchnia 50,0m², dla której w projekcie planu ustalono obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego, jest wystarczająca do prowadzenia niewielkiej działalności typu fryzjer, kosmetyczka, biuro, sklep, które to najczęściej towarzyszą zabudowie jednorodzinnej. Działalność wymagająca większej powierzchni użytkowej budynku, winna gwarantować również większą ilość miejsc parkingowych dla klientów.

Treść uwagi 30): wniosek o rezygnację z określenia typu zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz jednorodziną wolnostojącą z usługami jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynika on także z faktu, że aktualnie na terenach oznaczonych tym symbolem zlokalizowana jest taka właśnie forma zabudowy. Dopuszczenie realizacji dowolnego typu zabudowy spowoduje nie tylko chaos urbanistyczny oraz zagęszczenie zabudowy, ale i będzie generować konflikty między mieszkańcami.

Treść uwagi 31): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów, zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugi przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy określają odległość nowej zabudowy w stosunku do terenów o innym przeznaczeniu, w szczególności dróg, ale także terenów zieleni i infrastruktury technicznej. Warunki techniczne określają natomiast odległość zabudowy od granicy sąsiednich działek budowlanych i innych obiektów. Ustalenie lokalizacji zabudowy wyłącznie na podstawie przepisów budowlanych, pozbawiłaby zatem planu miejscowego jego podstawowego celu, w jakim został powołany, czyli kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 32): wniosek o możliwość lokalizacji garaży powyżej dwóch stanowisk zgodnie z warunkami technicznymi.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugi przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Dla terenów MN/U wprowadzono w projekcie planu zapis, że garaże posiadające powyżej dwóch stanowisk należy lokalizować w odległości min. 10,0m od granicy z drogami publicznymi i pod warunkiem zapewnienia im jednorodnej formy architektonicznej. Ma to na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo – usługową. Obie te funkcje winny się uzupełniać, a nie ze sobą kolidować. Zespoły garażowe o 3 lub więcej stanowiskach kojarzone są z zabudową typowo usługową lub wielorodzinną. Projekt planu nie wyklucza realizacji takich zespołów na terenach MN/U, ale ich forma i lokalizacja nie może wpływać negatywnie na odbiór krajobrazu i otoczenia. Dlatego wprowadzono zapis powodujący, że takie obiekty nie będą mogły być lokalizowane w pierwszej linii zabudowy, zarezerwowanej pod zabudowę przeznaczenia podstawowego, czyli mieszkaniową i usługową.

Treść uwagi 33): wniosek o dopuszczenie budowy magazynów, wiat dla obsługi przeznaczenia usługowego usług w dowolnym miejscu działki.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Dla terenów MN/U dopuszczono w projekcie planu budowę magazynów, wiat dla obsługi usług, ale wyłącznie w głębi działki, tj. za budynkami przeznaczenia podstawowego. Ma to na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo – usługową. Obie te funkcje winny się uzupełniać, a nie ze sobą kolidować. Obiekty magazynowe i wiaty kojarzone są z zabudową produkcyjną lub typowo usługową. Projekt planu nie wyklucza realizacji takich obiektów na terenach MN/U, ale ich forma i lokalizacja nie może wpływać negatywnie na odbiór krajobrazu i otoczenia. Dlatego wprowadzono zapis powodujący, że takie obiekty nie będą mogły być lokalizowane w pierwszej linii zabudowy, zarezerwowanej pod zabudowę przeznaczenia podstawowego, czyli mieszkaniową i usługową.

Treść uwagi 34): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej MN/U wynika przede wszystkim z charakteru takiej zabudowy. Tereny MN/U nie są typowymi terenami usługowymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wyróżnia się natomiast wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania

zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Zważywszy na to, że na analizowanym terenie może być również realizowana samodzielna funkcja usługowa, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono na poziomie 50%, co już jest bardzo wysokim parametrem. Jego podniesienie do 60% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkiem, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, itp.

Treść uwagi 35): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%;

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej MN/U wynika zarówno z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., jak również z charakteru wskazanej zabudowy. Zgodnie ze studium na obszarze objętym planem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15%. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo - usługową, a nie są typowymi terenami usługowymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom.

Treść uwagi 36): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 11,0m na 16,0m dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Zgodnie z projektem planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem MN/U ustalono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 11,0m. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy projektów budowlanych dla tego typu zabudowy oraz budynków już zlokalizowanych w obrębie osiedla. Na obszarze objętym planem najwyższe budynki, tj. do 14,0m wysokości przewidziano na terenie zabudowy wielorodzinnej MW3, gdzie aktualnie na podstawie obowiązującego planu miejscowego realizowane są czterokondygnacyjne bloki. Wobec tego propozycja podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do 16,0m dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem MN/U byłaby sprzeczna z warunkami zachowania ładu przestrzennego na analizowanym osiedlu.

Treść uwagi 37): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 1 na 2 kondygnacje dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Garaże oraz obiekty pomocnicze, w tym magazyny i wiaty, które nie realizują podstawowych przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami mogą posiadać 1 kondygnację. Zwiększenie wysokości zabudowy dla przedmiotowych obiektów do 2 kondygnacji umożliwi realizację zabudowy wysokiej, o takich samych parametrach jak podstawowy budynek mieszkalny lub usługowy, ale odbiegającej charakterem od otoczenia, co wpłynie niekorzystnie na krajobraz.

Treść uwagi 38): wniosek o rezygnację z ustalenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalone na terenach zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczonej symbolem MN/U, kształty dachów oraz ich układ w stosunku do dróg, zostały przyjęte na podstawie układu istniejącej zabudowy na tych terenach. Na działce Nr 156/3 obr. 39 położonej przy ul. Kazimierza Funka, będącej przedmiotem uwagi, dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do dróg KDZ2 i KDD, w pasie 20,0m od tych dróg,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, na pozostałej części terenu.

Na analizowanym terenie, wzdłuż ul. Jędrzychowskiej oraz ul. Kiełpińskiej, zlokalizowane są budynki o dachach dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do tych dróg. Dwa z tych budynków wpisane są do gminnej ewidencji zabytków. Wprowadzenie innej geometrii dachów na tym terenie zaburzyłoby zatem istniejący układ urbanistyczny. Na pozostałych terenach MN/U, gdzie zabudowa jest rzadka, lub nie ma jej wcale dopuszczono dachy zarówno dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, jak i płaskie, co daje inwestorom dużą swobodę w kształtowaniu zabudowy. Oddanie całkowitej dowolności w tym zakresie spowodowałoby natomiast chaos urbanistyczny.

Treść uwagi 39): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Treść uwagi 40): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni użytkowej usług na 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej usług.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalony w projekcie planu parametr związany jest z nałożeniem na prowadzącego daną działalność usługową obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej nieruchomości. Tereny MN/U posiadają funkcję mieszaną mieszkaniowo – usługową, co oznacza, że w ich granicach może być realizowana również samodzielna funkcja usługowa. Zwiększenie powierzchni użytkowej usług z 30,0m² na 100,0m², na którą przypada realizacja minimum 1 miejsca postojowego, wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ponieważ w przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc postojowych w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, klienci będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni. Określony w projekcie planu wskaźnik nie jest wygórowany, ponieważ powierzchnia użytkowa, o której mowa w ustaleniach, nie jest tożsama z powierzchnią wszystkich pomieszczeń w budynku. Jest to tylko ta powierzchnia, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, w więc nie obejmuje pomieszczeń pomocniczych, np. obiektów magazynowych, garaży itp.

Treść uwagi 41): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych dla usług gastronomii z 1 miejsca postojowego przypadającego na 6 miejsc konsumpcyjnych na 1 miejsce postojowe przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Ustalony w projekcie planu parametr związany jest z nałożeniem na prowadzącego działalność gastronomiczną zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej nieruchomości. Zwiększenie ilości miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomii z 6 na 10, na które przypada realizacja minimum 1 miejsca postojowego, wpłynie niekorzystnie na komfort użytkownika terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich, ponieważ w przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, klienci będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni. Określony w projekcie planu wskaźnik nie jest wygórowany. Przyjęto bowiem, że co najmniej 1 osoba na 6 gości przyjedzie do lokalu własnym samochodem. Tym samym w przypadku sali na 30 osób właściciel lokalu winien zagwarantować min. 5 miejsc postojowych. Założenie składających uwagę, że tylko co 10 osoba będzie potrzebowała zaparkować auto jest mało prawdopodobne.

Uwaga Nr 12

Data wpływu uwag: 26 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Marcin Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 90/15, obręb 40, ul. Ignacego Łukasiewicza.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MN5.

Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w uwadze opisanej w pkt 11, ponieważ zawiera ona identyczną treść.

Uwaga Nr 13

Data wpływu uwag: 26 czerwca 2013r.

Składający uwagę: Łukasz Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki Nr 90/13 i 90/16, obręb 40, ul. Ignacego Łukasiewicza.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MN5.

Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w uwadze opisanej w pkt 11, ponieważ zawiera ona identyczną treść.

Uwaga Nr 14

Data wpływu uwag: 26 czerwca 2013r. (data nadania pisma na pocztę)

Składający uwagę: Ewa Miszewska SKY PROJEKT Bachalski i Miszewska Sp. z o.o. (w imieniu Agencji Handlowej Boll Wojciech Dalewski s.j.), z siedz. 61-655 Poznań, ul. Murawa 31.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 115/3, obręb 39, ul. Nowojędrzychowska.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW1.

Treść uwagi 1): wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 4,0m od strony ulic.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na działce Nr 115/3 obręb 39 w odległości 8,0m od strony ul. Nowojędrzychowskiej oraz 5,0m od ul. Kazimierza Funka ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę zabudowy mieszkaniowej przed potencjalnymi uciążliwościami powodowanymi przez ruch komunikacyjny. Omawiana działka nie straci z powodu tej linii możliwości zabudowy i zagospodarowania w racjonalny sposób. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznacza bowiem obszar przeznaczony wyłącznie pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, a w pasie terenu pomiędzy granicą działki a linią zabudowy można realizować m.in.: dojścia, dojazdy, parkingi, tereny zieleni, miejsca na odpady komunalne, obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. W systemie komunikacyjnym osiedla Jędrzychów

ul. Nowojędrzychowska pełni znaczącą rolę. Dlatego też wskazana została ona jako droga klasy zbiorczej. Aktualnie ulica ta kończy bieg na wysokości ul. Kazimierza Funka, ale docelowo ma prowadzić aż do granicy administracyjnej miasta, do wylotu na Kozuchów. Realizacja brakującego obecnie odcinka z pewnością przyczyni się do wzmocnienia ruchu komunikacyjnego, w tym również autobusowego, co przełoży się na wzrost hałasu oraz zanieczyszczeń. Wobec tego dla wszystkich terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Nowojędrzychowskiej, w tym dla trenu MW1, ustalono w projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od pasa drogowego tej ulicy. Od granicy pozostałych dróg publicznych zlokalizowanych na terenie osiedla, linia zabudowy wyznaczona została w odległości 5,0m od linii rozgraniczających, co wynika z położenia już istniejących budynków i stanowi element ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Jednocześnie odsunięcie zabudowy od granicy działki o ww. odległość pozwala na racjonalne wykorzystanie terenu przed budynkiem, w szczególności na miejsca postojowe.

Treść uwagi 2): wniosek o dopuszczenie stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu miejscowego osiedla Uczonych, dla budynków mieszkalnych na terenie zabudowy wielorodzinnej MW1, ustalona została maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m i przekrycie dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°. Z założenia zabudowa wielorodzinna na terenie MW1 miała nawiązywać do charakteru zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na bezpośrednio sąsiadującym terenie MN1. Dlatego jej forma została ograniczona do wolnostojących małych domów mieszkalnych do 8 samodzielnych lokali mieszkalnych, a ustalone parametry miały na celu uzyskanie efektu wizualnego jak najbardziej zbliżonego do zabudowy jednorodzinnej. Dachy spadziste powodują, że kubatura się pomniejsza, a budynki nie przypominają bloków. W przypadku realizacji budynków o dachach płaskich i jednoczesnym zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 12,0m, jaka ustalona jest na terenie MW1, obiekty takie z pewnością robiłyby przytłaczające wrażenie.

Treść uwagi 3): wniosek o dookreślenie sformułowania „nieruchomość” w definicjach „przeznaczenia podstawowego” i „przeznaczenia uzupełniającego”.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Pojęcie „nieruchomość” zdefiniowane jest ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 Nr 16, poz. 93 – z późn. zm.). Zgodnie z tą ustawą nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość nie jest zatem tożsama z działką. W ramach jednej nieruchomości może występować kilka działek wykazanych w tej samej księdze wieczystej. Występujące w projekcie planu miejscowego pojęcia „przeznaczenia podstawowego” i „przeznaczenia uzupełniającego” odnoszą się do nieruchomości, a nie pojedynczej działki budowlanej, co w świetle powyższego nie powinno budzić wątpliwości.

Treść uwagi 4): wniosek zsynchronizowanie definicji „wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej” z definicjami zawartymi w przepisach techniczno – budowlanych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W przepisach techniczno – budowlanych nie ma pojęcia „wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej”, jest natomiast pojęcie „terenu biologicznie czynnego”, przez co, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) należy rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Definicja „terenu biologicznie czynnego” zawarta w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz definicja „wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej” ustalona w projekcie planu miejscowego osiedla Uczonych wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Pierwsza z nich wymienia jakie powierzchnie zaliczają się do terenów biologicznie czynnych, natomiast wskaźnik, o którym mowa w projekcie

planu, opisuje wzór matematyczny, jakim należy się posługiwać przy obliczaniu ilości powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni całej nieruchomości.

Treść uwagi 5): wniosek o zsynchronizowanie definicji „wskaźnika powierzchni zabudowy” z definicjami zawartymi w przepisach techniczno – budowlanych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W przepisach techniczno – budowlanych nie ma pojęcia „wskaźnika powierzchni zabudowy”. Definicja „powierzchni zabudowy” znajduje się jedynie w normie ISO, która nie jest aktem prawa. Zgodnie z tą normą powierzchnia zabudowy jest to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, czyli powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek. Definicja „powierzchni zabudowy” zawarta w normie ISO oraz definicja „wskaźnika powierzchni zabudowy” ustalona w projekcie planu miejscowego osiedla Uczonych wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Pierwsza z nich określa co wchodzi w skład powierzchni zabudowy w odniesieniu do budynku, natomiast wskaźnik, o którym mowa w projekcie planu, opisuje wzór matematyczny, jakim należy się posługiwać przy obliczaniu ilości powierzchni zabudowanych w stosunku do powierzchni całej nieruchomości.

Treść uwagi 6): wniosek o zsynchronizowanie definicji „wysokości zabudowy” z definicjami zawartymi w przepisach techniczno – budowlanych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W przepisach techniczno – budowlanych nie ma pojęcia „wysokości zabudowy”. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) jest natomiast określenie „wysokości budynku”, które ma na celu przyporządkowanie budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia. Sposób mierzenia tej wysokości przedstawiony jest w sposób techniczny i odnosi się do elementów konstrukcyjnych budynku. Definicja „wysokości zabudowy”, opisana w projekcie planu miejscowego osiedla Uczonych jako parametr określający pionowy wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich, odnosi się do elementów zewnętrznych budynków, które mają znaczenie dla ładu przestrzennego, tj. ich wizualnego odbioru w kontekście szerszego otoczenia, w tym budynków położonych na sąsiednich nieruchomościach. Tak pojmowaną wysokość zabudowy, w aspekcie ładu przestrzennego, potwierdza rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588), stanowiące akt wykonawczy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozporządzeniu tym ustawodawca posługuje się pojęciami wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, a więc również elementów stanowiących o zewnętrznej formie budynków.

Uwaga Nr 15

Data wpływu uwagi: 9 września 2013r.

Składający uwagę: Mirosław Jaskulski.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 110/1 i działki przyległe, obręb 39, ul. Wronia.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia ul. Wroniej na ciąg pieszo - jezdny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ulica Wronia posiada kategorię drogi gminnej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych

powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej lub dojazdowej. Najmniejsze znaczenie posiada droga klasy dojazdowej, dla której obowiązuje minimalna szerokość pasa drogowego – 10,0m. Z powyższego rozporządzenia wynika również, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Ulica Wronia znajduje się w systemie komunikacyjnym osiedla Uczonych, ale z racji tego, że nie pełni w nim znaczącej roli, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego wskazana została jako droga klasy dojazdowej, tj. o najmniejszym znaczeniu i tym samym najmniejszej możliwej szerokości - 10,0m. Na rysunku planu jest ona wprawdzie węższa, jednak zakłada się docelowo jej poszerzenie po północnej stronie, tj. poza granicami sporządzanego dokumentu, tak aby spełniała wymagane parametry. Pas drogowy ul. Wroniej wyznaczony w sporządzanym projekcie planu pokrywa się z przebiegiem tej drogi wskazanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, uchwalonym uchwałą Nr XLI/502/01 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 94, poz. 683), w związku z czym sytuacja prawna nieruchomości wchodzących w granice tego pasa nie zmienia się. W celu realizacji omawianej drogi część gruntów, tj. działki o numerach 111/14, 273 i 119/9, została już przejęta przez miasto. I to one wyznaczają docelową szerokość pasa drogowego wynikającą z ustaleń obowiązującego planu. Należy podkreślić, że wykonanie proponowanej w projekcie planu drogi nie będzie wiązało się z wyburzeniami istniejących zabudowań, a żadna z pomniejszych pod tą inwestycję działek nie straci możliwości zabudowy i zagospodarowania w racjonalny sposób.

Uwaga Nr 16

Data wpływu uwagi: 13 września 2013r.

Składający uwagę: Agencja Handlowa BOLL Wojciech Dalewski s.j., z siedz. 65-713 Zielona Góra, ul. Chemiczna 3.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 115/3 obręb 39, ul. Nowojędrzychowska.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW1.

Treść uwagi 1): wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o dowolnej strukturze, bez określania ilości mieszkań w budynku.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Jędrzychów IV w Zielonej Górze, teren, na którym zlokalizowana jest działka Nr 115/3 obręb 39 wskazany został jako teren budownictwa usługowo - mieszkaniowego, dla którego określono wysokość obiektów do trzech kondygnacji z dachem stromym oraz maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni całkowitej terenu. Ustalenia obowiązującego planu umożliwiają bardzo dużą swobodę inwestycyjną, co grozi powstaniem gęstej zabudowy, bez konieczności zagwarantowania elementów niezbędnych do jej prawidłowego funkcjonowania, m.in. miejsc parkingowych, placów zabaw itp. Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy wyważyć argumenty wszystkich stron. Przy tworzeniu projektu planu miejscowego osiedla Uczonych starano się chronić zarówno prawa własności nowych inwestorów, jak i interesy dotychczasowych mieszkańców. Działka Nr 115/3 obręb 39, położona przy ul. Nowojędrzychowskiej, będąca przedmiotem uwagi stanowi niezagospodarowany teren, wokół którego zlokalizowana jest głównie niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stanowiąca podstawową formę zabudowy na terenie osiedla Uczonych. W związku z tym umożliwienie na omawianej nieruchomości realizacji zabudowy wielorodzinnej o dowolnej strukturze, tj. bez ograniczania ilości lokali mieszkalnych, o co wnosi właściciel nieruchomości, wprowadzi chaos urbanistyczny i konflikty społeczne. Wobec powyższego dla działki Nr 115/3 obręb 39 ustalono przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną, ale o parametrach i charakterze możliwie zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej, tak by zachować ład przestrzenny i nie powodować znacznych konfliktów międzysąsiedzkich. Przyjęta forma zabudowy została ograniczona początkowo do wolnostojących małych domów mieszkalnych zawierających maksymalnie 8 lokali

mieszkalnych i wysokości do 3 kondygnacji. Wprowadzone ustalenia miały na celu uzyskanie efektu wizualnego jak najbardziej zbliżonego do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej na terenie MN1. Mimo tego zaproponowane zapisy zostały oprotestowane przez właścicieli okolicznych domów jednorodzinnych, którzy wnieśli o wprowadzenie jeszcze luźniejszej i niższej zabudowy. W wyniku przyjęcia złożonych przez nich uwag ustalenia dla terenu MW1 zostały zmienione w zakresie ograniczenia ilości lokali mieszkalnych do 4 oraz zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Zaproponowane w obecnej wersji projektu planu ustalenia dla działki Nr 115/3 chronią przede wszystkim mieszkańców sąsiadujących z terenem MW1 przed uciążliwościami powodowanymi przez nową zabudowę na tej nieruchomości. Należy także uznać, że aktualnie przyjęte rozwiązanie jest korzystniejsze pod względem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 2): wniosek o ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 50%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 115/3 znajduje się na terenie, który przeznaczony został pod realizację zabudowy wielorodzinnej w formie wolnostojących małych domów mieszkalnych do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zamiennie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Określony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 30% wynika przede wszystkim z analizy zagospodarowania terenów sąsiednich oraz planowanej na omawianym terenie formy zabudowy, która wyróżnia się luźną zabudową oraz wysokim udziałem zieleni w urządzeniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie znacząco zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkami, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia do budynków, ścieżki, itp. Teren MW1 posiada wystarczająco dużą powierzchnię, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni zabudowy do 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 3): wniosek o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 115/3 znajduje się na terenie, który przeznaczony został pod realizację zabudowy wielorodzinnej w formie wolnostojących małych domów mieszkalnych do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zamiennie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Określona w projekcie planu wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 11,0m została przyjęta na podstawie analizy wysokości budynków tego typu zabudowy oraz już zlokalizowanych w obrębie osiedla domów jednorodzinnych. Propozycja wyższej zabudowy została oprotestowana przez mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych. Skutkiem tego są przyjęte w aktualnym projekcie zapisy dla terenu MW1, dla którego parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zbliżone do charakteru zabudowy jednorodzinnej.

Treść uwagi 4): wniosek o dopuszczenie realizacji miejsc postojowych wyłącznie w formie podziemnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami projektu planu w zabudowie wielorodzinnej należy zapewnić określoną ilość miejsc postojowych, w tym co najmniej 50% w formie miejsc naziemnych. Zapis ten ma na celu umożliwienie parkowania co najmniej połowy samochodów na poziomie terenu. Miejsca postojowe realizowane w budynkach mieszkalnych, najczęściej na kondygnacjach podziemnych, zazwyczaj należy wykupić, a nie wszyscy właściciele mieszkań chcą ponosić takie koszty. Miejsca naziemne służą także do chwilowego parkowania, a także jako miejsca dla gości, lub klientów lokali usługowych. Istnieje zatem obawa, że wielu mieszkańców będzie parkowało na poziomie terenu, w miejscach do tego nie przeznaczonych. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc naziemnych, kierowcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta. Rezygnacja z realizacji naziemnych miejsc postojowych wpłynie zatem niekorzystnie na komfort użytkownika

dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich.

Treść uwagi 5): wniosek o usunięcie nakazu realizacji placu zabaw o pow. 100m².

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Dla terenu MW1, w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej, ustalony został w projekcie planu obowiązek realizacji w granicach terenu co najmniej jednego placu zabaw o minimalnej powierzchni 100,0m². Dzięki temu inwestor będzie zobowiązany do zarezerwowania placu ok. 10x10m, który faktycznie będzie mógł być wykorzystany pod funkcje rekreacyjne i pomieści odpowiednie urządzenia do zabawy. Proponowana wielkość placu nie jest wygórowana, ponieważ odnosi się do całego terenu, którego powierzchnia wynosi 4951m². Oznacza to, że planowany plac zabaw będzie zajmował 2% całego terenu. Warunki techniczne, na które powołuje się składający uwagę zakładają jedynie, że w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych. Nie określają one jednak wielkości tych placów, co najczęściej skutkuje wydzieleniem niewielkiego kąta, w którym prócz ławki i piaskownicy, nie można zmieścić innych urządzeń do zabawy czy rekreacji.

Uwaga Nr 17

Data wpływu uwagi: 23 września 2013r.

Składający uwagę: Leokadia i Ireneusz Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 156/3, obręb 39, ul. Kazimierza Funka.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem MN/U.

Treść uwagi 1): wniosek o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem MN/U, w granicach którego zlokalizowana jest działka Nr 156/3 przy ul. Kazimierza Funka obejmuje grunty w większości zabudowane, m.in. budynkami przedwojennymi, w tym również ujętymi w gminnej ewidencji zabytków. Jedyną formą zabudowy występującą na tym terenie jest luźna zabudowa wolnostojąca, dlatego w ustaleniach projektu planu ta forma została utrzymana. Wprowadzenie na tym terenie całkowicie obcego typu, jakim jest zabudowa szeregowa zaburzyłoby istniejący układ przestrzenny. Zarzut składającego uwagę o ograniczenie dotychczasowego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości jest bezzasadny, gdyż działka Nr 156/3 położona przy ul. Kazimierza Funka stanowi nieruchomość niezabudowaną, wykorzystywaną jako miejsce składowania materiałów budowlanych, co nie mieści się ani w zakresie obowiązującego planu miejscowego ani sporządzanego projektu planu.

Treść uwagi 2): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów, zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugie przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy określają odległość nowej zabudowy od terenów o innym przeznaczeniu, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w szczególności od dróg, ale także terenów zieleni i infrastruktury technicznej. Warunki techniczne określają natomiast odległość zabudowy od granicy sąsiednich działek budowlanych i innych obiektów. Dotyczą one zatem zupełnie innych elementów zagospodarowania terenu. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na działce Nr 156/3 przy ul. Kazimierza Funka w odległości 5,0m od przyległych dróg

ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę zabudowy mieszkaniowej przed potencjalnymi uciążliwościami powodowanymi przez ruch komunikacyjny. Omawiana działka z powodu tej linii nie straci możliwości zabudowy i zagospodarowania w racjonalny sposób. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznacza bowiem obszar przeznaczony wyłącznie pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, a w pasie terenu pomiędzy granicą działki a linią zabudowy można realizować m.in.: dojścia, dojazdy, zieleń, śmietniki, a przede wszystkim miejsca postojowe przed budynkiem. Ustalanie lokalizacji zabudowy wyłącznie na podstawie przepisów budowlanych pozbawiłoby planu miejscowego podstawowego celu, w jakim został powołany, czyli kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 3): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Treść wniesionej w ww. zakresie uwagi dotyczy §25, odnoszącego się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, określonej na rysunku planu symbolem MN6. Wszystkie nieruchomości znajdujące w granicach tych terenów są własnością gminy Zielona Góra o statusie miejskim, a tym samym przypisane do nich ustalenia w żaden sposób nie mogą wpływać na ograniczenie prawa własności składających uwagę. Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN6 jest wystarczająco wysoki dla realizacji tej formy zabudowy. Jego podniesienie z 50% do 60% oznaczałoby zwiększenie zagęszczenia zabudowy i jednocześnie zmniejszenie ilości terenów biologicznie czynnych, co znacząco obniżyłoby komfort zamieszkania zarówno tych obiektów, jak i terenów sąsiednich.

Treść uwagi 4): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 5%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Treść wniesionej w ww. zakresie uwagi dotyczy §25, odnoszącego się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, określonej na rysunku planu symbolem MN6. Wszystkie nieruchomości znajdujące w granicach tych terenów są własnością gminy Zielona Góra o statusie miejskim, tym samym przypisane do nich ustalenia w żaden sposób nie mogą wpływać na prawo własności składającego uwagę. Określony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN6 wynika bezpośrednio z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., w związku z czym nie ma możliwości jego zmniejszenia.

Treść uwagi 5): wniosek o zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Treść wniesionej w ww. zakresie uwagi dotyczy § 25, odnoszącego się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, określonej na rysunku planu symbolem MN6. Wszystkie nieruchomości znajdujące w granicach tych terenów są własnością gminy Zielona Góra o statusie miejskim, tym samym przypisane do nich ustalenia w żaden sposób nie mogą wpływać na prawo własności składającego uwagę. Treść uwagi w omawianym zakresie jest bardzo nieprecyzyjna. Składający uwagę zarzuca jedynie, że przyjęte w projekcie planu wysokości nie są możliwe do realizacji. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej MN6 zgodnie z projektem planu mogą być realizowane wyłącznie budynki mieszkalne, w ramach których może być również realizowana funkcja usługowa. Dla omawianych obiektów ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 11,0m. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy wysokości budynków tego typu zabudowy. Należy zatem stwierdzić, że obiekty o proponowanej wysokości przy zachowaniu pozostałych założeń, w tym również spadków dachu, są możliwe do realizacji.

Treść uwagi 6): wniosek o zmianę geometrii dachów z 30° do 50° na do 50°.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Treść wniesionej w ww. zakresie uwagi dotyczy §25, odnoszącego się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, określonej na rysunku planu symbolem MN6. Wszystkie nieruchomości znajdujące w granicach tych terenów są własnością gminy Zielona Góra o statusie miejskim, tym samym przypisane do nich ustalenia w żaden sposób nie mogą wpływać na prawo własności składającego uwagę. W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonych symbolem MN6, dopuszczono zarówno realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 50°, jak i dachów płaskich, co daje inwestorom wystarczająco dużą swobodę w kształtowaniu zabudowy. Należy podkreślić, że zabudowa szeregowa jest zwarta. Określenie jedynie maksymalnego spadku dachu w granicach 50°, czyli oddanie niemal całkowitej dowolności w zakresie geometrii dachów umożliwiłoby realizację skrajnie różnej zabudowy, co spowodowałoby chaos urbanistyczny.

Treść uwagi 7): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Treść wniesionej w ww. zakresie uwagi dotyczy § 25, odnoszącego się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, określonej na rysunku planu symbolem MN6. Wszystkie nieruchomości znajdujące w granicach tych terenów są własnością gminy Zielona Góra o statusie miejskim, tym samym przypisane do nich ustalenia w żaden sposób nie mogą wpływać na prawo własności składającego uwagę. Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Uwaga Nr 18

Data wpływu uwag: 23 września 2013r.

Składający uwagę: Ireneusz Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka Nr 90/3, obręb 40, ul. Ignacego Łukasiewicza.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MN5 oraz teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP2.

Treść uwagi 1): wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący jednoznacznego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zbyt duża swoboda realizacji na tym samym terenie dowolnego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej spowoduje przede wszystkim chaos urbanistyczny. Działka Nr 90/3 w obowiązującym planie miejscowym przeznaczona jest prawie w całości pod usługi publiczne przeznaczone pod inwestycje związane z rekreacją i wypoczynkiem oraz we fragmentach pod część drogi oraz tereny zieleni łęgowej. Tym samym zmiana przeznaczenia tej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe już podnosi jej wartość, a przede wszystkim umożliwia właścicielowi budowę domu. Należy także podkreślić, że w najbliższym sąsiedztwie tej nieruchomości przeważają tereny przeznaczone w obowiązującym planie oraz w sporządzanym projekcie planu pod zielen, sport i rekreację oraz budownictwo jednorodzinne wolnostojące. Wszystkie te funkcje charakteryzują się bardzo dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu nieruchomości. Umożliwienie zagęszczenia zabudowy

poprzez dopuszczenie budowy domów bliźniaczych czy szeregowych pozbawi ten obszar zarówno komfortu zamieszkania, jak i walorów krajobrazowych.

Treść uwagi 2): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym tym dokumentem. Jest to narzędzie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Przepisy budowlane są natomiast prawem powszechnym, obowiązującym wszystkich. Jedne i drugie przepisy wzajemnie się uzupełniają, a nie wykluczają. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy określają odległość nowej zabudowy od terenów o innym przeznaczeniu, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w szczególności od dróg, ale także terenów zieleni i infrastruktury technicznej. Warunki techniczne określają natomiast odległość zabudowy od granicy sąsiednich działek budowlanych i innych obiektów. Dotyczą one zatem zupełnie innych elementów zagospodarowania terenu. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na działce Nr 90/3 przy ul. Ignacego Łukasiewicza w odległości 4,0m od przyległej drogi ma na celu zachowanie ładu przestrzennego. Omawiana działka nie straci z powodu tej linii możliwości zabudowy i zagospodarowania w racjonalny sposób. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznacza bowiem obszar przeznaczony wyłącznie pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, a w pasie terenu pomiędzy granicą działki a linią zabudowy można realizować m.in.: dojścia, dojazdy, zieleń, śmietniki, a przede wszystkim miejsca postojowe dla samochodów. Ustalanie lokalizacji zabudowy wyłącznie na podstawie przepisów budowlanych pozbawiłoby planu miejscowego podstawowego celu, w jakim został powołany, czyli kształtowania ładu przestrzennego.

Treść uwagi 3): wniosek o likwidację nakazu obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie z dróg wyznaczonych na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Wprowadzony do projektu planu nakaz obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie z dróg wyznaczonych na rysunku planu jest ustalony dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN5, w granicach którego znajduje się m.in. działka Nr 90/3, obręb 40, ul. Ignacego Łukasiewicza, będąca przedmiotem uwagi. Znacząca większość działek znajdujących się na terenach MN5 posiada wielkość typowej działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Każda z działek ma także bezpośredni dostęp do wskazanych na rysunku planu dróg, zarówno publicznych, jak i wewnętrznych. Wobec tego umożliwienie dodatkowych podziałów tych działek poprzez wydzielenia dróg wewnętrznych jest nieracjonalne. Wyjątek stanowi kilka działek, w tym działka Nr 90/3, które posiadają powierzchnię większą niż przeciętna. Ich kształt i położenie względem wyznaczonych w planie dróg pozwala jednak na ich racjonalny podział bez konieczności wydzielenia dodatkowej komunikacji.

Treść uwagi 4): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla terenu MN5 ustalony został zakaz budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk. Ilość miejsc garażowych na danej nieruchomości może być w sumie większa, ale pod warunkiem, że dodatkowe miejsca będą wbudowane w budynek mieszkalny. Zgodnie z projektem planu garaże mogą być lokalizowane na granicy działki budowlanej. Nie można zatem dopuścić do sytuacji, by działka na całej długości została zabudowana wielostanowiskowym obiektem garażowym, co byłoby możliwe gdyby nie ograniczono w nim ilości tych stanowisk.

Treść uwagi 5): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wolnostojącego wynika przede wszystkim z charakteru takiej formy zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% do 60% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkiem, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia, ścieżki, itp. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 6): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN5 wynika zarówno z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., zgodnie z którym na analizowanym terenie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 20%, jak i z charakteru takiej zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 7): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0m na 12,0m dla budynków mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu miejscowego osiedla Uczonych, dla budynków mieszkalnych na terenie zabudowy jednorodzinnej MN5 ustalona została maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m i przekrycie dachami płaskimi lub dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy wysokości budynków tego typu zabudowy oraz już zlokalizowanych w obrębie osiedla domów jednorodzinnych. Na obszarze objętym planem najwyższe budynki, tj. do 14,0m wysokości przewidziano na terenie zabudowy wielorodzinnej MW3, gdzie aktualnie na podstawie obowiązującego z 2001 r. planu miejscowego realizowane są czterokondygnacyjne bloki. W przypadku realizacji budynków o dachach płaskich i jednoczesnym zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 12,0m, o jaką wnosi składający uwagę, budynki przyjęłyby formę bloków wielorodzinnych, co koliduje z charakterem budownictwa jednorodzinnego. Wobec tego proponowane podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0m na omawianym terenie jest sprzeczne z warunkami zachowania ładu przestrzennego na analizowanym osiedlu.

Treść uwagi 8): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 1 na 2 kondygnacje dla budynków gospodarczych i garaży.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Garaże oraz obiekty gospodarcze, które nie realizują podstawowych przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przyjętymi ustaleniami mogą posiadać 1 kondygnację. Zwiększenie wysokości zabudowy dla przedmiotowych obiektów do 2 kondygnacji umożliwi realizację zabudowy wysokiej, o takich samych parametrach jak budynek mieszkalny, ale odbiegającej charakterem od otoczenia, co wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zaburzy podstawową funkcję terenu. Zgodnie z projektem planu w zabudowie mieszkaniowej istnieje możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych na granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Gdyby zatem dopuścić realizację na tej granicy obiektów 2 kondygnacyjnych, w znaczący sposób wpłynęłoby to niekorzystnie na sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Treść uwagi 9): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Treść uwagi 10): wniosek o zmniejszenie z 6,0m na 1,5m odległości, w której obowiązuje zakaz zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Przez teren opracowania, we wschodniej części osiedla, przebiega ciek wodny Dłubnia oraz rowy, których wody dość często wykraczają poza linie brzegowe. Biorąc pod uwagę postępujące zagęszczenie zabudowy, które prowadzi do utwardzania coraz większej powierzchni terenu i zwiększenia ilości wody odprowadzanej do systemu, wprowadzono w projekcie planu strefę wolną od zabudowy, której podstawowym zadaniem jest ochrona rowów i cieków wodnych. Występujący w granicach opracowania system melioracji wymaga regulacji, dlatego odsunięcie trwałej zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów stanowi istotny element planu miejscowego. Szerokość omawianej strefy o szerokości 6,0m, wolnej od zabudowy, uwzględnia zarówno możliwość wykonania prac remontowych i regulacyjnych, w tym również wjechanie niezbędnych w tym celu pojazdów i maszyn, jak również ma na celu zapewnienie stabilności skarp. Pozostawienie strefy wolnej od zabudowy przyczyni się dodatkowo do prawidłowego przewietrzania wnętrza osiedla.

Treść uwagi 11): wniosek o usunięcie zakazu stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia stosowania na budynkach materiałów zewnętrznych z blach trapezowych i falistych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych materiałów, wyklucza natomiast możliwość wykańczania zewnętrznego budynków materiałami wpływającymi niekorzystnie na ich estetykę. Należy też podkreślić, że używane z powodzeniem w nowoczesnym budownictwie np. blachy płaskie nie są w planie zakazane.

Treść uwagi 12): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń betonowych (z wyłączeniem słupów i podmurówek), z siatki metalowej oraz blachy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia formy stosowanych ogrodzeń od dróg i przestrzeni publicznych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych ogrodzeń, wyklucza natomiast możliwość stosowania ogrodzeń pozbawionych walorów estetycznych. Należy podkreślić, że omawiany zapis nie dotyczy ogrodzeń sytuowanych od sąsiednich nieruchomości, które nie są terenami publicznymi, w tym np. od dróg wewnętrznych. Tym samym ustalenie to nie dotyczy działki będącej przedmiotem uwagi.

Treść uwagi 13): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury w obszarze ochrony zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 90/3 przy ul. Ignacego Łukasiewicza, będąca przedmiotem uwagi znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis odnosi się do terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. – z późn. zm., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie obszaru. Wobec tego w projekcie planu wskazany obszar również musiał zostać w szczególny sposób potraktowany. Zapis w projekcie planu dotyczący likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury ma za zadanie jedynie zwrócić uwagę na konieczność eliminacji z omawianej przestrzeni elementów zaburzających ład przestrzenny. Konkretnie ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Treść uwagi 14): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji w strefie zieleni wzdłuż terenów wód powierzchniowych obiektów kubaturowych niezwiązanych z utrzymaniem cieku oraz utwardzania terenu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Przy wschodniej granicy planu przebiega ciek wodny Dłubnia, którego wody dość często wykraczają poza linie brzegowe. Ciek ten w projekcie planu określony został jako teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS. Wzdłuż niego wyznaczono strefę zieleni, w granicach której zakazano lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z utrzymaniem cieku, a także utwardzania terenu, z wyjątkiem niezbędnego do stabilizacji koryta cieku. W strefie tej dopuszczono natomiast realizację obiektów i urządzeń typu: wiaty, altany, place zabaw, urządzenia sportowe i rekreacyjne, elementy małej architektury, ścieżki piesze i rowerowe oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę postępujące zagęszczenie zabudowy, które prowadzi do utwardzania coraz większej powierzchni terenu i zwiększenia ilości wody odprowadzanej do systemu wód powierzchniowych, wprowadzono w projekcie planu strefę wolną od zabudowy. Strefa ta wyznaczona została na terenach posiadających szczególnie trudne warunki wodno – gruntowe. Jej zadaniem jest więc nie tylko ochrona cieku wodnego, zwłaszcza zapewnienie stabilności skarp, ale także uniemożliwienie lokalizowania trwałej zabudowy na terenach, które ze względu na uwarunkowania środowiskowe nie nadają się do tego celu. Części nieruchomości położone w granicy omawianej strefy mogą być natomiast wykorzystane na funkcje rekreacyjne i ogrody przydomowe wraz z niezbędnymi dla nich urządzeniami.

Treść uwagi 15): wniosek o usunięcie zapisu o nakazie utrzymania naturalnego ukształtowania terenu oraz zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem WS.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 90/3 przy ul. Ignacego Łukasiewicza, będąca przedmiotem uwagi, znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis odnosi się do terenu oznaczonego symbolem WS, stanowiącego wody powierzchniowe śródlądowe cieku Dłubnia, zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu. Teren ten obejmuje działkę Nr 80, obręb 40 stanowiącą własność Skarbu Państwa. Ustalony w projekcie planu nakaz utrzymania naturalnego ukształtowania terenu istniejącego cieku wodnego oraz zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wynika z nakazanego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązku uwzględnienia walorów krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Treść uwagi 16): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie grodzenia terenu na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem WS.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 90/3 przy ul. Ignacego Łukasiewicza, będąca przedmiotem uwagi, znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis odnosi się do terenu oznaczonego symbolem WS, stanowiącego wody powierzchniowe śródlądowe cieką Dłubnia, zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu. Teren ten obejmuje działkę Nr 80, obręb 40 stanowiącą własność Skarbu Państwa. Ustalony w projekcie planu zakaz grodzenia terenu istniejącego cieką wodnego ma na celu przede wszystkim umożliwienie wykonania prac remontowych i regulacyjnych, w tym również wjechanie niezbędnych w tym celu pojazdów i maszyn, zwłaszcza, że aktualnie koryto tego cieką na wielu odcinkach jest nieuregulowane i linia brzegowa wykracza poza granice działki stanowiącej wody płynące. Zakaz grodzenia omawianego cieką ma także podkreślić jego walory krajobrazowe.

Treść uwagi 17): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem WS.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działka Nr 90/3 przy ul. Ignacego Łukasiewicza, będąca przedmiotem uwagi, znajduje się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis odnosi się do terenu oznaczonego symbolem WS, stanowiącego wody powierzchniowe śródlądowe cieką Dłubnia, zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy planu. Teren ten obejmuje działkę Nr 80, obręb 40 stanowiącą własność Skarbu Państwa. Zgodnie z projektem planu dla terenu cieką wodnego dopuszczono wyłącznie prace związane z jego utrzymaniem i ochroną. Zważywszy na charakter tego terenu oczywistym jest zakaz lokalizacji w jego granicach zabudowy kubaturowej.

Uwaga Nr 19

Data wpływu uwag: 23 września 2013r.

Składający uwagę: Łukasz Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki Nr 90/13 i 90/16, obręb 40, ul. Ignacego Łukasiewicza.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MN5.

Treść uwagi 1): wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący jednoznacznego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zbyt duża swoboda realizacji na tym samym terenie dowolnego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej spowoduje przede wszystkim chaos urbanistyczny. Działki Nr 90/13 i 90/16 w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. W najbliższym sąsiedztwie tych nieruchomości przeważają tereny przeznaczone zarówno w obowiązującym planie, jak i sporządzanym projekcie planu pod zielen, sport i rekreację oraz budownictwo jednorodzinne wolnostojące. Wszystkie te funkcje charakteryzują się bardzo dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu nieruchomości. Umożliwienie zagęszczenia zabudowy poprzez dopuszczenie budowy domów bliźniaczych czy szeregowych pozbawi ten obszar zarówno komfortu zamieszkania, jak i walorów krajobrazowych.

Treść uwagi 2): wniosek o możliwość lokalizacji zabudowy w stosunku do granic terenów zgodnie z odległościami wynikającymi z warunków technicznych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W granicach działek Nr 90/13 i 90/16 nie wyznaczono w projekcie planu linii zabudowy. Odległości zabudowy wynikające z przepisów budowlanych obowiązują przy realizacji każdej inwestycji.

Treść uwagi 3): wniosek o likwidację nakazu obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie z dróg wyznaczonych na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Wprowadzony do projektu planu nakaz obsługi komunikacyjnej nieruchomości wyłącznie z dróg wyznaczonych na rysunku planu jest ustalony dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN5, w granicach którego znajdują się m.in. działki Nr 90/13 i 90/16, obręb 40 przy ul. Ignacego Łukasiewicza. Znacząca większość nieruchomości znajdujących się na terenach MN5, w tym działki będące przedmiotem uwagi, posiada wielkość typowej działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Każda z działek ma także bezpośredni dostęp do wskazanych na rysunku planu dróg, zarówno publicznych, jak i wewnętrznych. Wobec tego umożliwienie dodatkowych podziałów tych działek poprzez wydzielenie terenów pod komunikację jest nieracjonalne.

Treść uwagi 4): wniosek o usunięcie zapisu o zakazie budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla terenu MN5 ustalony został zakaz budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk. Ilość miejsc garażowych na danej nieruchomości może być w sumie większa, ale pod warunkiem, że dodatkowe miejsca będą wbudowane w budynek mieszkalny. Zgodnie z projektem planu garaże mogą być lokalizowane na granicy działki budowlanej. Nie można zatem dopuścić do sytuacji, by działka na całej długości została zabudowana wielostanowiskowym obiektem garażowym, co byłoby możliwe gdyby nie ograniczono w nim ilości tych stanowisk.

Treść uwagi 5): wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% na 60%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wolnostojącego wynika przede wszystkim z charakteru takiej formy zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy z 30% do 60% oznaczałoby przede wszystkim zwiększenie zagęszczenia zabudowy. Jednocześnie zmniejszona zostałaby ilość terenów biologicznie czynnych, ponieważ z powierzchni tej wykluczony zostałby nie tylko grunt pod budynkiem, ale także większa część terenów utwardzonych, stanowiących dojazdy, dojścia, ścieżki, itp. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni zabudowy w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 6): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN5 wynika zarówno z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., zgodnie z którym na analizowanym terenie minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 20%, jak i z charakteru takiej zabudowy, która wyróżnia się wysokim udziałem zieleni w zagospodarowaniu działek, co daje duży komfort

zamieszkania zarówno właścicielom danej nieruchomości, jak i ich sąsiadom. Na terenie MN5 powierzchnie działek są wystarczająco duże, żeby umożliwić budowę domów odpowiedniej wielkości przy zachowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni nieruchomości.

Treść uwagi 7): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0m na 12,0m dla budynków mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu miejscowego osiedla Uczonych, dla budynków mieszkalnych na terenie zabudowy jednorodzinnej MN5 ustalona została maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9,0m do i przekrycie dachami płaskimi lub dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°. Wysokość taka została przyjęta na podstawie analizy wysokości budynków tego typu zabudowy oraz już zlokalizowanych w obrębie osiedla domów jednorodzinnych. Na obszarze objętym planem najwyższe budynki, tj. do 14,0m wysokości przewidziano na terenie zabudowy wielorodzinnej MW3, gdzie aktualnie na podstawie obowiązującego z 2001 r. planu miejscowego realizowane są czterokondygnacyjne bloki. W przypadku realizacji budynków o dachach płaskich i jednoczesnym zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 12,0m, o jaką wnosi składający uwagę, budynki przyjęłyby formę bloków wielorodzinnych, co z pewnością robiłyby przytłaczające wrażenie. Wobec tego proponowane podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0m na omawianym terenie jest sprzeczne z warunkami zachowania ładu przestrzennego na analizowanym osiedlu.

Treść uwagi 8): wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 1 na 2 kondygnacje dla budynków gospodarczych i garaży.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Garaże oraz obiekty gospodarcze, które nie realizują podstawowych przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przyjętymi ustaleniami mogą posiadać 1 kondygnację. Zwiększenie wysokości zabudowy dla przedmiotowych obiektów do 2 kondygnacji umożliwi realizację zabudowy wysokiej, o takich samych parametrach jak budynek mieszkalny, ale odbiegającej charakterem od otoczenia, co wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zaburzy podstawową funkcję terenu. Zgodnie z projektem planu w zabudowie mieszkaniowej istnieje możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych na granicy z sąsiednią działką budowlaną. Gdyby zatem dopuścić realizację na tej granicy obiektów 2 kondygnacyjnych, w znaczący sposób wpłynęłoby to niekorzystnie na sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Treść uwagi 9): wniosek o zmianę minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenie parametru 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych z 2 na 1 miejsce przypadające na 1 lokal mieszkalny wpłynie niekorzystnie na komfort użytkowania terenów publicznych, a w szczególności dróg przylegających do inwestycji oraz będzie stanowiło uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości sąsiednich. W przypadku braku zagwarantowania właściwej ilości miejsc w granicach działek budowlanych, mieszkańcy będą parkować samochody w pasach drogowych lub na terenach zieleni, co jest obecnie znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta.

Treść uwagi 10): wniosek o zmniejszenie z 6,0m na 1,5m odległości, w której obowiązuje zakaz zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działki Nr 90/13 i 90/16 przy ul. Ignacego Łukasiewicza, będące przedmiotem uwagi znajdują się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Przez teren opracowania, we wschodniej części osiedla, przebiega ciek wodny Dłubnia oraz rowy, których wody dość często wykraczają poza linie brzegowe. Biorąc

pod uwagę postępujące zagęszczenie zabudowy, które prowadzi do utwardzania coraz większej powierzchni terenu i zwiększenia ilości wody odprowadzanej do systemu, wprowadzono w projekcie planu strefę wolną od zabudowy, której podstawowym zadaniem jest ochrona rowów i cieków wodnych. Występujący w granicach opracowania system melioracji wymaga regulacji, dlatego odsunięcie trwałej zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów stanowi istotny element planu miejscowego. Szerokość omawianej strefy o szerokości 6,0m, wolnej od zabudowy, uwzględnia zarówno możliwość wykonania prac remontowych i regulacyjnych, w tym również wjechanie niezbędnych w tym celu pojazdów i maszyn, jak również ma na celu zapewnienie stabilności skarp. Pozostawienie strefy wolnej od zabudowy przyczyni się dodatkowo do prawidłowego przewietrzania wnętrza osiedla.

Treść uwagi 11): wniosek o usunięcie zakazu stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia stosowania na budynkach materiałów zewnętrznych z blach trapezowych i falistych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych materiałów, wyklucza natomiast możliwość wykańczania zewnętrznego budynków materiałami wpływającymi niekorzystnie na ich estetykę. Należy też podkreślić, że używane z powodzeniem w nowoczesnym budownictwie np. blachy płaskie nie są w planie zakazane.

Treść uwagi 12): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń betonowych (z wyłączeniem słupów i podmurówek), z siatki metalowej oraz blachy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia formy stosowanych ogrodzeń od dróg i przestrzeni publicznych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych ogrodzeń, wyklucza natomiast możliwość stosowania ogrodzeń pozbawionych walorów estetycznych. Należy podkreślić, że omawiany zapis nie dotyczy ogrodzeń sytuowanych od sąsiednich nieruchomości, które nie są terenami publicznymi, w tym również od dróg wewnętrznych. Tym samym ustalenie to nie dotyczy działki będącej przedmiotem uwagi.

Treść uwagi 13): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury w obszarze ochrony zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działki Nr 90/13 i 90/16 przy ul. Ignacego Łukasiewicza, będące przedmiotem uwagi znajdują się poza terenem, którego dotyczą ww. ustalenia projektu planu. Omawiany zapis odnosi się do terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. – z późn. zm., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie obszaru. Wobec tego w projekcie planu wskazany obszar również musiał zostać w szczególny sposób potraktowany. Zapis w projekcie planu dotyczący likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury ma za zadanie jedynie zwrócić uwagę na konieczność eliminacji z omawianej przestrzeni elementów zaburzających ład przestrzenny. Konkretnie ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Uwaga Nr 20

Data wpływu uwag: 23 września 2013r.

Składający uwagę: Marcin Olejniczak.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren objęty opracowaniem.

Należy podkreślić, że treść pisma głównego nie pokrywa się z dołączonym załącznikiem.

Treść uwagi 1): wniosek o zmniejszenie z 6,0m na 1,5m odległości, w której obowiązuje zakaz zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Przez teren opracowania, we wschodniej części osiedla, przebiega ciek wodny Dłubnia oraz rowy, których wody dość często wykraczają poza linie brzegowe. Biorąc pod uwagę postępujące zagęszczenie zabudowy, które prowadzi do utwardzania coraz większej powierzchni terenu i zwiększenia ilości wody odprowadzanej do systemu, wprowadzono w projekcie planu strefę wolną od zabudowy, której podstawowym zadaniem jest ochrona rowów i ciek wodny. Występujący w granicach opracowania system melioracji wymaga regulacji, dlatego odsunięcie trwałej zabudowy od linii brzegowej cieków oraz rowów stanowi istotny element planu miejscowego. Szerokość omawianej strefy o szerokości 6,0m, wolnej od zabudowy, uwzględnia zarówno możliwość wykonania prac remontowych i regulacyjnych, w tym również wjechanie niezbędnych w tym celu pojazdów i maszyn, jak również ma na celu zapewnienie stabilności skarp. Pozostawienie strefy wolnej od zabudowy przyczyni się dodatkowo do prawidłowego przewietrzania wnętrza osiedla.

Treść uwagi 2): wniosek o usunięcie zakazu stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia stosowania na budynkach materiałów zewnętrznych z blach trapezowych i falistych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych materiałów, wyklucza natomiast możliwość wykańczania zewnętrznego budynków materiałami wpływającymi niekorzystnie na ich estetykę. Należy też podkreślić, że używane z powodzeniem w nowoczesnym budownictwie np. blachy płaskie nie są w planie zakazane.

Treść uwagi 3): wniosek o usunięcie zakazu lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń betonowych (z wyłączeniem słupów i podmurówek), z siatki metalowej oraz blachy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zawarty w projekcie planu zapis dotyczący ograniczenia formy stosowanych ogrodzeń od dróg i przestrzeni publicznych, jest elementem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu nie narzuca konkretnego rodzaju stosowanych ogrodzeń, wyklucza natomiast możliwość stosowania ogrodzeń pozbawionych walorów estetycznych. Należy podkreślić, że omawiany zapis nie dotyczy ogrodzeń sytuowanych od sąsiednich nieruchomości, które nie są terenami publicznymi, w tym również od dróg wewnętrznych.

Treść uwagi 4): wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury w obszarze ochrony zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Omawiany zapis odnosi się do terenu zlokalizowanego w północnej części osiedla, w okolicach skrzyżowania ulic: Jędrzychowskiej, Zbożowej i Wierzbowej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 19 sierpnia 2008 r. – z późn. zm., analizowany teren wskazany jest jako obszar ochrony historycznej zabudowy mieszkaniowej, dla której podstawowym działaniem winna być ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz wartościowych elementów na terenie obszaru. Wobec tego w projekcie planu wskazany obszar również musiał zostać w szczególny sposób potraktowany. Zapis w projekcie planu dotyczący likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury ma za zadanie jedynie zwrócić uwagę na konieczność eliminacji z omawianej przestrzeni elementów zaburzających ład przestrzenny. Konkretnie ustalenia dla nieruchomości zlokalizowanych w granicach analizowanego obszaru zostały natomiast zawarte w projekcie planu w rozdziale 12, zawierającym szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVI.472.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 października 2013r.**

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

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity z późn. zm.), obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, jak:

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

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne.

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

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.