



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 września 2015 r.

Poz. 1532

UCHWAŁA NR XX.172.2015 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 25 sierpnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Mieczysława Karłowicza i ul. Władysława Orkana 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 2015r., poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾ uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Mieczysława Karłowicza i ul. Władysława Orkana w Zielonej Górze, dla obszaru ograniczonego:

- 1) od północy - ul. Lechitów;
- 2) od zachodu - ul. Nową;
- 3) od południa i od wschodu - terenami leśnymi.

2. Załącznikami 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 XIX.154.2011 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Mieczysława Karłowicza i ul. Władysława Orkana w Zielonej Górze.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645 i 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i 1072.

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U z 2015r., poz. 443.

³⁾Uchwała zmieniona uchwałą nr III/19/10 z dnia 21 grudnia 2010r., uchwałą nr LXIV.566.2014 z dnia 25 marca 2014r. oraz uchwałą nr LXVIII.599.2014 z dnia 24 czerwca 2014r.

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wiatrolapy, balkony, ocieplenie wraz z tynkiem mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni:
 - a) całego terenu oznaczonego symbolem MW,
 - b) każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach na pozostałych terenach;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - c) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - d) informacji i komunikacji,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) kultury i sztuki,
 - g) kultu religijnego,
 - h) rzemiosła, działalności artystycznej oraz usług drobnych;
- 7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający pionowy wymiar:
 - a) 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,
 - b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.

§ 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.

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

§ 4. W granicach planu wyznacza się obszar skomplikowanych warunków gruntowych, dla którego nakazuje się realizację nowych lub rozbudowę istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 6. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdz. 3 – 9 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) nakazuje się dostosowanie budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) magazynów, baz i składów, w tym również na wolnej przestrzeni,
 - b) garaży blaszanych, kontenerów, kiosków, straganów,
 - c) obiektów i urządzeń o wysokości równej i wyższej niż 50 m,
 - d) obiektów związanych z handlem hurtowym,
 - e) obiektów produkcyjnych,
 - f) myjni samochodowych, stacji paliw,
 - g) szpitali,
 - h) obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
 - i) masztów kratowych na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi i garaże,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, mała architektura, altany, tarasy, place zabaw i rekreacji, oczka wodne,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
 - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - c) 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 stosowania na dachach stromych pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych: blachodachówki, blach trapezowych i falistych, okładzin zewnętrznych z tworzyw sztucznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wykonanie ocieplenia wraz z tynkiem,
 - przebudowę w istniejących gabarytach,
 - nadbudowę,
 - rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - b) utrzymanie i remont dachów na budynkach posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię i materiały pokrycia niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu.

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 blachy;
- 2) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3m,
 - b) przesłaniających powyżej 30% powierzchni poszczególnych elewacji budynków,
 - c) świetlnych - emitujących zmienne obrazy.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. 5;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 3, dzielenia działek na terenach:
 - a) ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX,
 - b) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2,
 - c) lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wydzielanie działek z terenów o dowolnym przeznaczeniu w celu:
 - realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
 - regulacji melioracji i cieków wodnych,
 - b) wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w § 10 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 powierzchnie mniejszą niż wskazana w § 10 ust. 2 pkt 1 i nie może samodzielnie realizować przeznaczenia ustalonego planem,
 - c) wydzielanie działek pod realizację zabudowy usługowej oraz zespoły garaży na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) wprowadzania przeznaczeń pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,
- c) lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

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

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących dotrzymanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN1 – MN9 oraz MN/U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) teren oznaczony symbolem MW kwalifikuje się, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami ZP1 i ZP2 kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innym przeznaczeniu, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

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

1) nakazuje się:

- a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej ponowne wykorzystanie,
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, w przypadku realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się, poza ochroną gatunkową roślin, zwierząt i grzybów, obowiązek zachowania cennych elementów przyrody występujących na terenie ZP1.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) dróg publicznych klasy lokalnej oraz dojazdowej, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDL i KDD1 – KDD3;
- 2) publicznych ciągów pieszo-jedznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1 – KPJ6;

- 3) publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX;
- 4) lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2.

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

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) stosowanie na terenach dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz terenie publicznego ciągu pieszego rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 10.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

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

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg lub ciągów pieszo-jezdnymi, w tym także poprzez wydzielone dojazdy;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych;
- 4) w przypadku wydzielania działek zabudowanych należy uwzględnić określony dla poszczególnych terenów parametr powierzchni zabudowy.

2. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek:

- 1) określa się odpowiednio minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonej symbolami:
 - MN3 – 600m² i 20m,
 - MN4 – 650m² i 14m,
 - MN5 – 650m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonej symbolem MN6 – 500m² i 12m,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonej symbolem MN7 – 300m² i 8m,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW – 1500m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 3) nie określa się powierzchni nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN8, MN9, MN/U.

Rozdział 6.

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

§ 11. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) lokalizacji elementów małej architektury i urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń trwałych;
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) komunikacji,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,
 - e) zieleni niskiej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
- a) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 – KDD3,
 - c) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1 – KPJ6,
 - d) ul. Nową zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) nakazuje się utrzymanie pasów drogowych o minimalnej szerokości określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy w granicach dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez wydzielone dojazdy o minimalnej szerokości 6m.

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) realizację w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogowe min. 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, na każde rozpoczęte 10 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 2) dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach dróg przyległych do nieruchomości, terenie parkingu oznaczonego symbolem KS oraz terenach innych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

4) dopuszcza się:

- a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących,
- b) realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach innych terenów na wydzielonych działkach.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych,
- c) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych,
- d) na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach tych terenów lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się:

- a) odprowadzanie wód z połaci dachowych do gruntu i do wód powierzchniowych,
- b) wykorzystanie wód do celów gospodarczych,
- c) wprowadzenie wód do zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na spowolnienie zrzutu wody do kanalizacji,
- d) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów nakazuje się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się dostawę ciepła do celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych z sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się:

- a) indywidualne zaopatrzenie w ciepło,
- b) wykorzystanie alternatywnych proekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

- a) budowę stacji transformatorowych na terenach o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,
- b) zasilanie z indywidualnych, proekologicznych źródeł energii, z wyłączeniem wolnostojących masztów przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną.

9. W zakresie budowy sieci teletechnicznych i innych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejących i projektowanych sieci;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów alarmowych, internetowych, telewizji kablowej.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym remont i przebudowę istniejących obiektów;
- 2) utwardzenie terenu pod komunikację pieszą i miejsca postojowe;
- 3) realizację zieleni, infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury;
- 4) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

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

Rozdział 10.

Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 16.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN1, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 1,5m od gazociągu biegnącego wzdłuż ul. Lechitów, oznaczonej symbolem KDL,
 - b) 3m od linii rozgraniczającej ul. Lechitów, oznaczonej symbolem KDD1 oraz KPJ3,
 - c) 4m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KPJ3,
 - d) 5m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KDD2,
 - e) 6m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KPJ4, na odcinku od gazociągu biegnącego wzdłuż ul. Lechitów, do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce nr 553/2,
 - f) wyznaczonej przez elewację istniejących budynków o numerach porządkowych 4, 6 i 8 zlokalizowanych od strony ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KPJ4;
- 2) zakazuje się:
 - a) budowy na działce budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących w pasie terenu o szerokości 20m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) lokalizacji garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w obiekcie wolnostojącym,
- b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
 - b) gospodarczych, garaży i wiat - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
- 5) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 3m od linii rozgraniczających tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych symbolami KPJ5 i KPJ6,
 - b) 4m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem KDD1;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w obiekcie wolnostojącym,
 - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
 - b) gospodarczych, garaży i wiat - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
 - 5) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN3, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 1,5m od gazociągu biegnącego wzdłuż ul. Lechitów, oznaczonej symbolem KDL,
 - b) 4m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KPJ4,
 - c) 5m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KDD2;
- 2) zakazuje się:
 - a) budowy na działce budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących w pasie terenu o szerokości 20m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) budowy garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w obiekcie wolnostojącym,
 - b) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży wolnostojących bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
 - b) gospodarczych, garaży i wiat - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
- 5) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN4 i MN5, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 4m od sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) 3m od linii rozgraniczających tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami KPJ5 i KPJ6,
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w obiekcie wolnostojącym,
- b) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży wolnostojących bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
 - b) gospodarczych, garaży i wiat - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
- 5) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

§ 20.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN6, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 4m od sieci kanalizacji deszczowej oraz od linii rozgraniczającej ul. Lechitów oznaczonej symbolem KPJ3 i ul. Władysława Orkana oznaczonej symbolem KDD1,
 - b) 3m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ5;
- 2) zakazuje się:
 - a) rozbudowy, nadbudowy, przebudowy pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego od strony terenu oznaczonego symbolem KDD1, powodującej różnicę pomiędzy oboma segmentami,
 - b) budowy garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w obiekcie wolnostojącym,
 - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
 - b) gospodarczych, garaży i wiat - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 4) zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;

5) minimalna ilość miejsc postojowych:

- a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN7, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową,
- 2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - 4m od sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w północnej części terenu,
 - 8m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KPJ3,
 - 12m od linii rozgraniczającej teren lasu, oznaczonego symbolem ZL,
 - 6m w pozostałych przypadkach,

- b) realizację nowoprojektowanej zabudowy w formie zwartej, tworzącej ciąg od trzech do kilkunastu przylegających do siebie ścianami bocznymi segmentów, które są jednakowe w zakresie parametrów, gabarytów, elementów wystroju architektonicznego, z dopuszczeniem indywidualnego rozwiązania ścian szczytowych w segmentach skrajnych;

2) dopuszcza się

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zakazuje się budowy garaży wolnostojących.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:

- a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
- b) gospodarczych i wiat – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;

4) zakresie geometrii dachów – dachy:

- a) płaskie,
- b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
- c) mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 80°;

5) minimalna ilość miejsc postojowych:

- a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN8, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;
- 2) uzupełniające – usługi.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 3 m od linii rozgraniczającej ul. Lechitów, oznaczonej symbolem KDL,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej ul. Mieczysława Karłowicza, oznaczonej symbolem KDD2 oraz od terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1,
 - c) 12 m od linii rozgraniczającej teren lasu, oznaczonego symbolem ZL,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ2;

2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

- a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9 m,
- b) gospodarczych i wiat – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5 m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°,
- mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 80°,

b) dla budynków gospodarczych i wiat – dachy:

- jednospadowe,
- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°,

c) jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°;

5) minimalna ilość miejsc postojowych:

- a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN9, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;

2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 4 m od linii rozgraniczającej ul. Władysława Orkana, oznaczonej symbolem KDD1,
- b) 8 m od linii rozgraniczającej z ul. Nową, znajdującą się poza planem,
- c) na granicy z terenem ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KPJ6;

2) zakazuje się budowy na działce budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9 m,
 - b) wiat – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5 m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
- 5) nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych.

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

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

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - a) w odległości 1,5m od gazociągu biegnącego wzdłuż ul. Lechitów, oznaczonej symbolem KDL,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem KDD1;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację usług z zakresu obsługi pojazdów samochodowych, w tym obsługa serwisowa, wulkanizacja, diagnostyka, napraw samochodów i motocykli,
 - b) sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 65% dla zabudowy usługowej,
 - b) 60% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 15% dla zabudowy usługowej,
 - b) 20% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 30% dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9m,
 - b) pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5 m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;

5) minimalna ilość miejsc postojowych:

- a) 1 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, w tym także usługi z zakresu: gastronomii, oświaty, nauki, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, rozrywki.

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

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem MN7,
- 8 m od linii rozgraniczającej z ul. Nową, znajdującą się poza planem,
- 12 m od linii rozgraniczającej z terenem lasu oznaczonego symbolem ZL,

b) realizację minimum jednego placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku minimum 2m² placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym najmniejszy plac nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100m²,

c) wydzielenie pasa technicznego, wolnego od zabudowy i nasadzeń trwałych, zapewniającego dojazd do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się budowy obiektów gospodarczych;

3) dopuszcza się:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego:

- w obiekcie wolnostojącym,
- w parterach obiektów mieszkalnych,
- na kondygnacjach powyżej parteru, wyłącznie z zakresu działalności biurowej, ubezpieczeń, finansów,

b) budowę garaży naziemnych:

- w formie wbudowanej,
- w zespołach co najmniej 5-cio stanowiskowych, zlokalizowanych w odległości minimum 50m od linii rozgraniczającej z ul. Nową, pod warunkiem zapewnienia im jednakowej formy architektonicznej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wysokość zabudowy dla budynków:

- a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15m,
- b) usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 10m,
- c) garażowy i wiat – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy:

- a) płaskie,
- b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;

- 5) szerokość najdłuższej elewacji budynku – do 30 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji pod warunkiem rozczłonkowania na 2 moduły o maksymalnej szerokości 30 m każdy;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 1,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

§ 26. 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) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 2) nakazuje się:
 - a) wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez nasadzenia nowych gatunków,
 - b) kompleksowe zagospodarowanie terenu ZP1 w zakresie rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury,
 - c) przed podjęciem prac budowlanych na terenie ZP1, rozpoznanie w zakresie występowania stanowisk cennych gatunków flory, a w przypadku wystąpienia kolizji między planowaną inwestycją, a potwierdzonym stanowiskiem cennego gatunku, przeniesienie egzemplarza flory na nowe stanowisko;
- 3) zakazuje się:
 - a) realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację małej architektury, placów gier i zabaw, urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - b) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, tras dydaktycznych i krajobrazowych, miejsc widokowych,
 - c) grodzenie fragmentów terenu oznaczonego symbolem ZP1, w szczególności zorganizowanych placów zabaw i miejsc wypoczynku, z jednoczesnym zagwarantowaniem ich ogólnodostępności.

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

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

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego i cieków wodnych;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) grodzenia terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, tras dydaktycznych i krajobrazowych, miejsc widokowych,
 - b) realizację dróg pożarowych,
 - c) rozbudowę systemu melioracyjnego.

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 – KDD3.

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

- 1) nakazuje się, w przypadku budowy nowego układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów związanych wyłącznie z komunikacją,
 - b) lokalizację wiat przystankowych, kiosków przy przystankach autobusowych,
 - c) lokalizację miejsc postojowych, za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - d) utrzymanie istniejącej zieleni,
 - e) realizację ścieżek rowerowych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) 10 m dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu w pozostałych przypadkach.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1 - KPJ6, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi pieszo-jezdne.

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

- 1) nakazuje się, w przypadku budowy nowego układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację wiat przystankowych, kiosków przy przystankach autobusowych na terenie oznaczonym symbolem KPJ2,
 - b) lokalizację miejsc postojowych,
 - c) lokalizację małej architektury i zieleni,
 - d) realizację ścieżek rowerowych.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągów pieszo-jezdnym:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu oznaczonego symbolem KPJ2;
- 2) 8 m dla pozostałych terenów, z dopuszczeniem lokalnych zwężeń, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

- 1) zakazuje się ruchu kołowego;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – parking naziemny terenowy.

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

- 1) nakazuje się aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska i ludzi nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) funkcji transportowych,
 - b) grodzenia terenu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami IT1 - IT3, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie dojazdu do terenu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) grodzenie terenu,
 - b) realizacji zieleni urządzonej i izolacyjnej,
 - c) realizacji funkcji komunikacyjnych;
- 3) nie określa się:
 - a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
 - b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) geometrii dachów.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

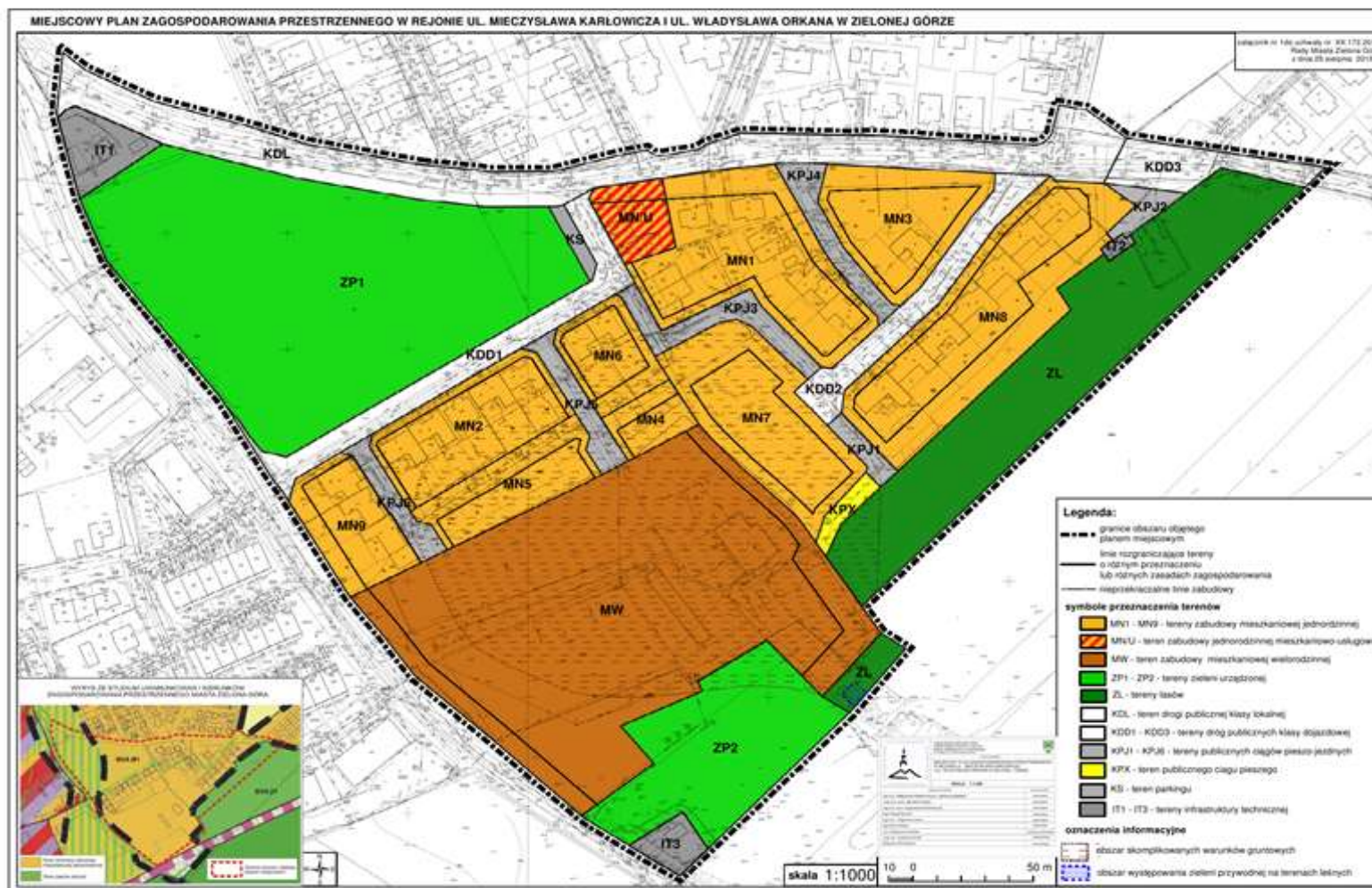
§ 33. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego przy ul. Karłowicza w Zielonej Górze uchwalonego uchwałą nr XXI/195/04 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 lutego 2004r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 43, poz. 773) w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą uchwałą.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Marcin Bogusław Pabierowski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XX.172.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2015r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XX.172.2015
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 sierpnia 2015r.

ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. MIECZYŚLAWA KARŁOWICZA I UL. WŁADYSŁAWA ORKANA W ZIELONEJ
GÓRZE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Mieczysława Karłowicza i ul. Władysława Orkana w Zielonej Górze, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 6 listopada do 28 listopada 2013r. oraz od 9 marca do 30 marca 2015r.

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, do Prezydenta Miasta Zielona Góra, w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 pisma zawierające uwagi, a po drugim wyłożeniu – 1 pismo. Ze wszystkich złożonych uwag, jedna została uwzględniona w całości, natomiast pozostałe 4, zawierające szereg uwag cząstkowych, zostały częściowo uwzględnione, a częściowo nieuwzględnione.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga nr 1

Data wpływu uwagi : 26 listopada 2013 r.

Składający uwagę : Ryszard Majewski (w imieniu mieszkańców).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga : działka nr 550/7, obręb 34, ul. Mieczysława Karłowicza.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN7, teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDD2, teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1 oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem KPX.

Treść uwagi: sprzeciw na likwidację terenu zieleni, przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym na boisko i plac zabaw dla dzieci.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do działki niezabudowanej, położonej przy ul. Mieczysława Karłowicza, stanowiącej własność Gminy Zielona Góra o statusie miejskim, składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w jej sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została w przeważającej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w niewielkim fragmencie pod realizację komunikacji. Nadana funkcja wynika z konieczności pozyskania nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Jest to teren uzbrojony, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych. Przeznaczenie fragmentu nieruchomości pod realizację drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego oraz pieszego związane jest z rozbudową istniejącego układu komunikacyjnego. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, terenami na których mogą być lokalizowane elementy małej architektury, place gier i zabaw, urządzenia rekreacyjne i sportowe są tereny oznaczone symbolami ZP1 i ZP2, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie.

Uwaga nr 2

Data wpływu uwagi: 11 grudnia 2013r., 13 grudnia 2013r.

Składający uwagę: Krzysztof Szymański.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 174, obręb 34, ul. Nowa.

Ustalenia w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW.

Treść uwagi 1: zmiana przeznaczenia podstawowego z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową mieszaną – usługową.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi niezagospodarowany teren o powierzchni 18107 m², zlokalizowany peryferyjnie na osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Wielkość, kształt, położenie oraz charakter nieruchomości (działka niezabudowana) dają możliwość kompleksowego zagospodarowania przedmiotowego terenu i stworzenia kompozycji przestrzennej, harmonijnie wkomponowanej w istniejące osiedle. Jako element osiedla cechującego się określonymi parametrami teren winien posiadać funkcję dominującą, określającą podstawowe przeznaczenie. Dopuszczenie swobodnej realizacji różnych form zabudowy spowodowałoby powstanie chaosu urbanistycznego. W związku z powyższym w projekcie planu, dla przedmiotowego terenu ustalone zostało przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z możliwością lokalizowania usług jako przeznaczenie uzupełniające.

Treść uwagi 2: utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Nowej i od terenu oznaczonego symbolem MN8 oraz o zniesienie pozostałych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w zakresie likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem ZL.

Uzasadnienie:

W treści pisma składający uwagę wskazał linie rozgraniczające, jednak z uzasadnienia do uwagi wynika że przedmiotem są nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające możliwość zabudowy nieruchomości zgodnie z oczekiwaniami inwestora. W wyniku prac legislacyjnych teren oznaczony w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem MN8, otrzymał symbol MN7. 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. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu lasu oznaczonego symbolem ZL, związana jest z koniecznością zachowania bezpieczeństwa pożarowego i wynika z § 271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Treść uwagi 3: dopuszczenie realizacji zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji i 15m.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia ilości kondygnacji.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego 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., maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie może wynosić 3 kondygnacje.

Treść uwagi 4: zmianę ograniczenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek z 1500m², na powierzchnię przypadającą odpowiednim typom zabudowy, przy zachowaniu wielkości określonych w projekcie planu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu określono powierzchnię dla nowo wydzielanych działek, uwzględniając określone dla przedmiotowego terenu przeznaczenie podstawowe. Przyjęta wielkość nowo wydzielanych działek wynika zarówno z charakteru zabudowy określonej w planie miejscowym, jak i konieczności lokalizowania powierzchni biologicznie czynnej, realizacji niezbędnych dojazdów i dojść do budynków w ramach realizowanej inwestycji.

Treść uwagi 5: zniesienie ograniczenia dotyczącego maksymalnej najwyższej elewacji budynku.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Parametr szerokości najdłuższej elewacji budynków, wynoszący 30m określony został na podstawie analizy zabudowy terenów sąsiednich, w celu dopasowania nowej zabudowy do istniejącego osiedla, które charakteryzuje się przybliżonymi szerokościami elewacji. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się wydłużenie elewacji budynku, pod warunkowaniem rozczłonkowania bryły, co ma na celu urozmaicenie kompozycji przestrzennej obiektu.

Uwaga nr 3

Data wpływu uwagi: 27 listopada 2013 r.

Składający uwagę: Jan Olejnik (w imieniu mieszkańców).

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 1: obszar objęty projektem planu, działka nr 175, obręb 34, ul. Lechitów.

Ustalenia w projekcie planu : ustalenia ogólne, teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U.

Treść uwagi: wprowadzenie zapisu, że przeznaczenie podstawowe jest funkcją dominującą dla terenów budownictwa mieszkaniowego oraz pozostałych terenów i nie może być zmienione w czasie obowiązywania planu; sprzeciw na utworzenie terenu MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do pojęć użytych w projekcie planu oraz do ustaleń dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz obiektem usługowym, położonej przy ul. Lechitów 2. Działka ta stanowi własność prywatną, natomiast składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w jej sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. W § 2 pkt 4 lit. b) planu zdefiniowane zostało pojęcie przeznaczenia podstawowego - przez które należy rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach, natomiast w pkt 5 zdefiniowano przeznaczenie uzupełniające, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego. Projekt planu miejscowego, po uchwaleniu przez Radę Miasta Zielona Góra, a następnie po opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego stanie się aktem prawa miejscowego, którego zmiana będzie mogła nastąpić jedynie zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym bezzasadne jest wprowadzenie do dokumentu przedmiotowego zapisu. Dla nieruchomości oznaczonej nr działki 175, obręb 34, określono w projekcie planu przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej. Wielofunkcyjność tego terenu wynika zarówno z potrzeby wyznaczenia terenów potencjalnej lokalizacji usług dla ogółu mieszkańców jak i wniosku właścicieli przedmiotowej nieruchomości, dotyczącym możliwości kontynuowania prowadzonej działalności gospodarczej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 2: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia w projekcie planu: Przepisy ogólne.

Treść uwagi: wprowadzenie zmiany w § 2 ust. 1 pkt 5 lit a, polegającej na zmniejszeniu powierzchni sprzedaży dla handlu detalicznego, z 2000m² na 100m².

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W wyniku prac legislacyjnych nad projektem planu ustalenia zawarte § 2 ust. 1 pkt 5 lit a, zlokalizowane zostały w § 2 pkt 6. Zarówno obszar objęty projektem planu, jak i tereny osiedla znajdującego się w jego sąsiedztwie cechuje bardzo uboga gama prowadzonej działalności usługowej. Brak jest sklepów, w których mieszkańcy mogliby zaopatrywać się w artykuły codziennej potrzeby, przez co nie jest zapewnione zaspokajanie podstawowych potrzeb egzystencjonalnych. W celu umożliwienia rozwoju działalności usługowej, przy jednoczesnym ograniczeniu związanych z tym uciążliwości, w obszarze objętym planem miejscowym, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono lokalizowanie usług z zakresu wymienionego w § 2 pkt 6, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m². Ograniczenie powierzchni sprzedaży na takim poziomie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Zielona Góra nr XXVIII/392/08 z późn zm. Brak jest podstaw prawnych do ograniczenia na przedmiotowym terenie możliwości lokalizowania usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m².

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 3: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia w projekcie planu: Przepisy ogólne.

Treść uwagi: wprowadzenie zmiany § 2 ust. 1 pkt 5 lit. g, polegającej na zakończeniu lit. g po słowach „sprzętu codziennego użytku” oraz dodanie lit. h, o treści „z wyłączeniem usług z zakresu obsługi pojazdów samochodowych, w tym obsługi serwisowej, wulkanizacji, diagnostyki, napraw samochodów i motocykli”, w celu całkowitego wyłączenia prowadzenia usług napraw samochodów, a nie tylko drobnych napraw.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu sformułowane zostały w celu zagwarantowania ładu przestrzennego, z jednoczesnym uwzględnieniem potrzeb rozwojowych miasta. Aktualnie ustalenia umożliwiają prowadzenie określonych usług na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej, w ramach realizowanego przeznaczenia uzupełniającego oraz na jednym terenie, który jest wielofunkcyjny, w ramach przeznaczenia podstawowego. Ustalenia projektu wykluczają możliwość prowadzenia działalności z zakresu obsługi pojazdów samochodowych, w tym obsługi serwisowej, wulkanizacji, diagnostyki, napraw samochodów i motocykli, w obszarze planu, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem MN/U, na którym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi taka działalność jest dopuszczona. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U, określono przeznaczenie podstawowe teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej. Wielofunkcyjność tego terenu wynika zarówno z potrzeby wyznaczenia terenów potencjalnej lokalizacji usług dla ogółu mieszkańców jak i wniosku właścicieli przedmiotowej nieruchomości, dotyczącym możliwości kontynuowania prowadzonej działalności gospodarczej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 4: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia w projekcie planu: Przepisy ogólne.

Treść uwagi: wprowadzenie w projekcie planu zakazu lokalizacji usług generujących ruch pojazdów mechanicznych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz usług związanych z naprawą samochodów.

Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w zakresie zakazu prowadzenia działalności związanej z naprawą samochodów na terenach MN, uwagi nie uwzględnia się w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie:

Projekt planu dopuszcza realizację usług na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN, jedynie jako przeznaczenie uzupełniające, umożliwiające prowadzenie działalności z zamkniętego katalogu określonego w § 2 pkt 6. Na terenach tych nie dopuszcza się prowadzenia działalności związanych z naprawą samochodów. Wprowadzenie zakazu lokalizacji usług generujących ruch pojazdów mechanicznych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wiązałoby się z uniemożliwieniem prowadzenia wszelkiej działalności usługowej. Każda działalność gospodarcza wiąże się z koniecznością dojazdu potencjalnych pracowników oraz klientów i kontrahentów, dostaw towarów, wywozu nieczystości, itp. Wszystkie powyższe czynniki powodują nasilenie ruchu pojazdów w obrębie nieruchomości, na której poprowadzona jest działalność usługowa.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 5: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia w projekcie planu: Przepisy ogólne.

Treść uwagi: wprowadzenie w projekcie planu w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. d zakazu lokalizacji warsztatów naprawy i obsługi samochodów.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W wyniku prac legislacyjnych nad projektem planu ustalenia zawarte § 7 ust. 1 pkt 2 lit. d, zlokalizowane zostały w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. f. Ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację warsztatów naprawy i obsługi samochodów, jedynie na terenie wielofunkcyjnym, oznaczonym symbolem MN/U. Wprowadzenie przedmiotowego zakazu wiązałoby się z uniemożliwieniem kontynuowania prowadzonej działalności usługowej na tym terenie.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 6: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia w projekcie planu: Przepisy ogólne.

Treść uwagi: wprowadzenie w projekcie planu zapisu że każda prowadzona działalność nie może być wykonywana poza granicami posiadanego terenu.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Działalność prowadzona może być jedynie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub jakiegokolwiek prawo do dysponowania nieruchomością, co wynika z obowiązujących przepisów prawa, w tym między innymi z ustawy Prawo Budowlane. Wprowadzenie przedmiotowego zapisu byłoby zatem powielaniem obowiązujących aktów prawnych z zakresu planowania przestrzennego i budownictwa.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 7: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia w projekcie planu: Przepisy ogólne.

Treść uwagi: sprzeciw odnośnie wprowadzenia w §17 stawki wzrostu wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Obligatoryjnym elementem ustaleń planu miejscowego jest określenie stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynika to z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 8: działka nr 175, obręb 34, ul. Nowa.

Ustalenia w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U.

Treść uwagi: sprzeciw odnośnie utworzenia terenu MN/U, na którym istnieje możliwość lokalizowania usług z zakresu napraw samochodów; wniosek o przeznaczenie tego terenu pod budownictwo jednorodzinne z możliwością wprowadzenia usług jako przeznaczenia uzupełniającego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz obiektem usługowym, położonej przy ul. Lechitów 2. Działka ta stanowi własność prywatną, natomiast składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w jej sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U, określono przeznaczenie podstawowe teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej. Wielofunkcyjność tego terenu wynika zarówno z potrzeby wyznaczenia terenów potencjalnej lokalizacji usług dla ogółu mieszkańców jak i wniosku właścicieli przedmiotowej nieruchomości, dotyczącym możliwości kontynuowania prowadzonej działalności gospodarczej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 9: część działki nr 628/1 oraz 628/2, obręb 34, ul. Lechitów.

Ustalenia w projekcie planu: teren parkingowy, oznaczony symbolem KS.

Treść uwagi: sprzeciw odnośnie utworzenia terenu przeznaczanego na parking, wniosek o utworzenie obszaru zieleni urządzonej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do niezabudowanych działek, zlokalizowanych przy ul. Lechitów. Działki te stanowią własność Gminy Zielona Góra o statusie miejskim, natomiast składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w jej sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. Gruntowna analiza terenu wykazała, że w tej części miasta brakuje zorganizowanych miejsc postojowych. W celu unormowania powyższego stanu rzeczy, w planie miejscowym wyznaczony został teren przeznaczony pod realizację parkingu.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 10 lit a: część działki nr 550/7, obręb 34, ul. Mieczysława Karłowicza.

Ustalenia w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN7, teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDD2 oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem KPX.

Treść uwagi: sprzeciw odnośnie likwidacji terenów zieleni rekreacyjnej, oznaczonej w obowiązującym planie symbolami ZR oraz utworzenie w ich miejsce terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do niezabudowanej działki, położonej przy ul. Mieczysława Karłowicza. Działka ta stanowi własność Gminy Zielona Góra o statusie miejskim, natomiast składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w jej sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została w przeważającej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w niewielkim fragmencie pod realizację komunikacji. Nadana funkcja wynika z konieczności pozyskania nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Jest to teren uzbrojony w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych. Przeznaczenie fragmentu nieruchomości pod realizację drogi publicznej oraz ciągu pieszego związane jest z rozbudową istniejącego układu komunikacyjnego. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, terenami na których mogą być zlokalizowane elementy małej architektury, place gier i zabaw, urządzenia rekreacyjne i sportowe są tereny oznaczone symbolami ZP1 i ZP2, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 10 lit b: działki nr 524/2, 524/3, 524/5, 524/6, 548/4, 549/1, 549/2, 549/3, 549/4, 549/5, 549/7, obręb 34, ul. Mieczysława Karłowicza.

Ustalenia w projekcie planu : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN5 i MN6.

Treść uwagi: sprzeciw na utworzenie terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami MN5 i MN6, wniosek o zachowanie drogi na tyłach posesji umożliwiającej dojazd do działek oraz możliwość wykupu nieruchomości proporcjonalnie do szerokości posiadanych działek.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do zespołu niezabudowanych działek, położonych przy ul. Mieczysława Karłowicza. Działki te stanowią własność Gminy Zielona Góra o statusie miejskim, natomiast składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w ich sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. W projekcie planu przedmiotowe nieruchomości przeznaczone zostały pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Są to działki w pełni uzbrojone, posiadające dostęp do drogi publicznej, które na dzień dzisiejszy pełnią funkcję dzikiego wysypiska. Mieszkańcy korzystający z dostępu do swoich ogrodów poprzez przedmiotowe nieruchomości zagwarantowany mają dostęp do drogi publicznej od frontowej elewacji budynków, poprzez publiczną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDD1. Nadana w projekcie planu miejscowego funkcja wynika z konieczności uporządkowania tych terenów oraz pozyskania nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości wykupu i przyłączenia przedmiotowego terenu do nieruchomości celem powiększenia posesji.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 10 lit c: działka nr 174, obręb 34, ul. Nowa 8.

Ustalenia w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW.

Treść uwagi: sprzeciw odnośnie utworzenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, wniosek o pozostawienie przeznaczenia zgodnego z obowiązującym planem miejscowym.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga odnosi się do niezabudowanej działki, położonej przy ul. Mieczysława Karłowicza. Działka ta stanowi własność osoby prywatnej, natomiast składający uwagę są właścicielami nieruchomości położonych zarówno w jej sąsiedztwie jak i w znacznym oddaleniu. Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Takie przeznaczenie daje możliwość najbardziej efektywnego wykorzystania terenów inwestycyjnych. Dotychczasowe przeznaczenie tej nieruchomości odbiega od rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych oraz od polityki rozwojowej miasta. Ponadto parametry zabudowy, w tym między innymi wysokość nowo projektowanych budynków nie odbiegają znacznie od parametrów zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w sąsiedztwie tego terenu.

Uwaga nr 4

Data wpływu uwagi: 7 kwietnia 2015 r.

Składający uwagę: Krzysztof Szymański.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 174, obręb 34, ul. Nowa.

Ustalenia w projekcie planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW.

Treść uwagi 1: zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 15%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. – z późn. zm., dla przedmiotowego terenu określony został wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej - od 30%.

Treść uwagi 2: dla budynków z dachami stromymi zwiększenie wysokości do 19m w kalenicy.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie 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. dla przedmiotowego terenu określona została maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i 15m. Parametr wysokości określony został na podstawie analizy zabudowy terenów sąsiednich, w celu dopasowania nowej zabudowy do istniejącego osiedla. Dopuszczenie sytuowania zabudowy o wysokości 19m wprowadziłoby perturbację urbanistyczną całego obszaru.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XX.172.2015
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 sierpnia 2015r.**

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr z 2015r., poz. 199 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 2013r., poz. 594 tekst jednolity z późn. zm.), obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych oraz 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.

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. z 2013r., poz. 885 tekst jednolity 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.