



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 8 marca 2018 r.

Poz. 551

UCHWAŁA NR LXIV.881.2018 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej w Zielonej Górze.¹⁾

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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 w ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.³⁾) 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.⁴⁾. **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu 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 uchwałami Rady Miasta Zielona Góra:

- 1) nr XXXIX.448.2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Anny Jagiellonki w Zielonej Górze;
- 2) nr XLI.492.2016 z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej w Zielonej Górze.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *dach płaski* – dach o kącie nachylenia do 12°;

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr VIII.75.2011 z 29 marca 2011 r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

³⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

⁴⁾ Uchwała zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010 r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014 r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014 r. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r.

- 2) *garaż nadziemny* – jedno lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy 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, rynny, jednokondygnacyjne strefy wejściowe, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2 m;
- 4) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta Zielona Góra;
- 5) *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 6) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 7) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) gastronomii,
 - c) finansów i ubezpieczeń,
 - d) obsługi rynku nieruchomości,
 - e) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - f) administrowania i działalności wspierającej,
 - g) edukacji,
 - h) opieki zdrowotnej, z wyłączeniem szpitali,
 - i) informacji i komunikacji,
 - j) pozostałej działalności usługowej, tj.:
 - działalności organizacji członkowskich,
 - naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
 - prania i czyszczenia,
 - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 8) *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej* – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości do jej powierzchni;
- 9) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni;
- 10) *wysokość zabudowy* – 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 oznaczeniami 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) strefa techniczna.

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

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obiekty oraz obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 7 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.

3. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektu użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) garaży nadziemnych,
 - c) składów, magazynów,
 - d) obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową,
 - e) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m, z zastrzeżeniem §7;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, parkingowe, piesze, rowerowe,
 - zieleń,
 - wiaty, obiekty małej architektury, pomniki, rzeźby, place zabaw i rekreacji,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
 - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych całkowicie lub częściowo zagłębionych, w tym parkingów i garaży, bez możliwości przekroczenia określonej w metrach wysokości zabudowy dla nadziemnej części obiektu,

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

2. W zakresie materiałów zewnętrznych zakazuje się stosowania:

- 1) blach trapezowych i falistych - powyżej 10% każdej elewacji;
- 2) tworzyw sztucznych typu siding.

3. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 4 planu.

§ 7. W obszarze objętym planem, ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Przylep, obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz budowlanych, a także urządzeń umieszczanych na obiektach, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Przylep.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) plan obejmuje tereny przeznaczone do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się:
 - a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zabezpieczenie drzew, podlegających ochronie na terenie MW1 przed uszkodzeniem pni i korzeni będących w zasięgu prowadzonych prac ziemnych lub sprzętu budowlanego.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej i do dróg dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych,
 - b) uwzględnienie uzbrojenia technicznego z zachowaniem stref technicznych,
 - c) zachowanie określonego wskaźnika powierzchni zabudowy w przypadku wydzielania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,

d) zachowanie minimalnej powierzchni wydzielanych samodzielnych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, przy czym parametr nie dotyczy nieruchomości wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej;

2) nie określa się:

- a) szerokości frontu wydzielanych działek,
- b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Ustala się strefę techniczną, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości po 11m z każdej strony, licząc od osi linii, w granicach której:

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania, z wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- b) obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

- a) komunikacji, w tym miejsc postojowych i parkingów,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) zieleni niskiej.

2. W przypadku likwidacji linii, o której mowa w ust. 1, wyznaczona na rysunku planu strefa techniczna przestaje obowiązywać.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi zlokalizowane bezpośrednio poza granicami planu: ul. Elektronową, ul. Anny Jagiellonki oraz drogę wyznaczoną do realizacji od północnej strony planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 8m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) zabezpieczenie w granicach nieruchomości objętej inwestycją minimalnej liczby miejsc do parkowania według wskaźnika:
 - a) 1,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 2) realizację minimum 30% parkingów w formie naziemnej ogólnodostępnej;
- 3) realizację w ramach budowanych parkingów miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, w liczbie minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 30 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 30 stanowisk postojowych.

§ 12. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów

uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej:

- 40 kW w przypadku energii wiatrowej,
- 100 kW w pozostałych przypadkach,

b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

3) dopuszcza się realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się pokrycie zapotrzebowania:

1) z sieci wodociągowej;

2) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, a także realizację:

- 1) urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury, zieleni;
- 2) komunikacji pieszej, miejsc postojowych;
- 3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 8.

Stawki procentowe

§ 14. 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 9.**Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 15.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem oraz w odległości 10m od linii rozgraniczających teren,
- b) zachowanie min. 80% istniejących drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
- c) realizację, przy budowie pierwszego budynku, minimum 1 placu zabaw o powierzchni nie mniejszej niż 150m²,
- d) przy realizacji budynku o elewacji dłuższej niż 30m, wprowadzenie uskoków o minimalnej głębokości 1m lub pionowych elementów architektonicznych, dzielących tę elewację na odcinki nie dłuższe niż 30m,
- e) w przypadku wolno stojących miejsc gromadzenia odpadów ich realizację w formie osłoniętej i zadaszonej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia usługowego wyłącznie w budynku mieszkalnym:
 - w parterach budynków,
 - na kondygnacjach powyżej parteru w formie: biur, pracowni, gabinetów,
- b) zmniejszenie wskaźnika ilości drzew do zachowania do min. 50% jedynie w przypadku realizacji placu zabaw poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7:

- a) budynków mieszkalnych - od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 20m,
- b) pozostałych obiektów - do 5m;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych powyżej 5 kondygnacji - dachy płaskie,
- b) dla budynków mieszkalnych od 3 do 5 kondygnacji:
 - dachy płaskie,
 - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- c) dla pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy o spadku do 35°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2500m².

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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 10m od linii rozgraniczających teren,
 - b) realizację, przy budowie pierwszego budynku, minimum 1 placu zabaw o powierzchni nie mniejszej niż 100m²,
 - c) przy realizacji budynku o elewacji dłuższej niż 20m, wprowadzenie uskoków o minimalnej głębokości 1m lub pionowych elementów architektonicznych, dzielących tę elewację na odcinki nie dłuższe niż 20m,
 - d) w przypadku wolno stojących miejsc gromadzenia odpadów ich realizację w formie osłoniętej i zadaszonej;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia usługowego wyłącznie w budynku mieszkalnym:
 - a) w parterach budynków,
 - b) na kondygnacjach powyżej parteru w formie: biur, pracowni, gabinetów.
 3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - 4) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §7:
 - a) budynków mieszkalnych - od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 20m,
 - b) pozostałych obiektów - do 5m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych powyżej 5 kondygnacji - dachy płaskie,
 - b) dla budynków mieszkalnych od 3 do 5 kondygnacji:
 - dachy płaskie,
 - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - c) dla pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy o spadku do 35°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2000m².

§ 17. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – parking, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się realizację parkingu w formie naziemnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów służących do obsługi funkcji parkingowej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących obsłudze komunikacyjnej parkingu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 5%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 3) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 5m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VIII.75.2011 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 marca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 52, poz. 1001).

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

§ 20. 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.

Przewodniczący Rady

Adam Maciej Urbaniak

WYRSYSZCZENIE

Wyrysze z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra

LEGENDA:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalnie linie zabudowy
- symbole przeznaczenia terenów:
 - MW1 i MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - KS - teren parkingowy
- strefa techniczna

SKALA 1:1000

10 0 50 m

MIJOSŁOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. JAGIELŁKI I UL. ELEKTRONOWEJ W ZIELONEJ GÓRZE

ZESPÓŁ AUTORSKI	SPECJALNOŚĆ
mgr inż. arch. Małgorzata Mielke, główny projektant	urbanistyka
mgr inż. arch. Agnieszka Fabiańczyk	urbanistyka
mgr inż. arch. Michał Pieniążek	urbanistyka
mgr Alina Zasada	urbanistyka
mgr Błażej Dągliński	urbanistyka
mgr Przemysław Sudała	urbanistyka
mgr inż. Joanna Kiciak	urbanistyka
mgr. Jolanta Dziągwa	urbanistyka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXIV.881.2018
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 27 lutego 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. ANNY JAGIELLONKI I UL. ELEKTRONOWEJ W ZIELONEJ GÓRZE.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej w Zielonej Górze, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca do 11 lipca 2017r., od 30 sierpnia do 20 września 2017 r. oraz od 9 listopada do 1 grudnia 2017 r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra liczne pisma zawierające uwagi cząstkowe, które stosownie do art. 17 pkt 12 tej ustawy podlegały rozpatrzeniu. Część ze złożonych uwag rozpatrzono pozytywnie i uwzględniono w zapisach planu, natomiast pozostałe odrzucono. W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

nr 1. Data wpływu uwagi: 5 lipca 2017 r.

Składający uwagę: Małgorzata M.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS – teren parkingu, MW1 i MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy uwzględnienia w projekcie planu rosnących drzew przy ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej. Drzewa należy pozostawić zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jak też na terenie KS.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ochrony drzewostanu zlokalizowanego na terenie MW1 poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej ochrony całego drzewostanu występującego w granicach planu.
- Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Przed zagospodarowaniem nieruchomości na terenie MW1, będących własnością prywatną, uwzględnione zostaną także zapisy szczegółowe, zgodnie z którymi ochronie podlega minimum 80% istniejących drzew zlokalizowanej poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, iż oprócz ochrony drzewostanu, plan zakłada także realizację powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co dodatkowo podniesie komfort zamieszkania i estetykę całego osiedla. Wprowadzenie wnioskowanych całkowitych obostrzeń radykalnie ograniczy możliwości inwestycyjne, co nie znajduje uzasadnienia w kontekście zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*.

Wnoszone do projektu planu uwagi sygnalizują potrzebę zwiększenia liczby miejsc postojowych na terenie osiedla. Głównie z tego względu nieruchomości zlokalizowane wzdłuż ul. Anny Jagiellonki przeznaczono w planie wyłącznie pod realizację parkingu. Wprowadzenie nakazu zachowania drzew na terenie oznaczonym symbolem KS, głównie ze względu na jego podłużny kształt, może znacznie ograniczyć liczbę przyszłych miejsc postojowych.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy rozwiązania problemu organizacji ruchu i braku parkingów przy giełdzie.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nowe inwestycje, w tym wybudowane parkingi na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zostaną odgrodzone i nie zostaną

udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla. W celu zwiększenia liczby miejsc do parkowania budowa nowych parkingów przewidziana została wzdłuż ul. Anny Jagiellonki na terenie oznaczonym symbolem KS przeznaczonym wyłącznie dla tego typu inwestycji.

Kwestia dotycząca funkcjonowania giełdy wykracza poza zakres opracowania planu miejscowego.

nr 2. Data wpływu uwagi: 24 lipca 2017 r.

Składający uwagę: „ADB POLSKA”, ul. Trasa Północna 16, 65-119 Zielona Góra,

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 8/23 i 10/6, obręb 4, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w południowo-wschodniej części nieruchomości poprzez podzielenie obecnego zadrzewienia na pół i umożliwienie realizacji całego planowanego w tym rejonie budynku.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, w tym zapisy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* wskazujące kierunki kształtowania przestrzeni zielonych w obszarze planu, wyważono argumenty zarówno właścicieli terenu, jak też obecnych mieszkańców osiedla. Głównie ze względu na rodzaj planowanej inwestycji i jej wpływ na otoczenie, uwzględniono pozostawienie drzew szczególnie pomiędzy ternami MW1 i MW2, co korzystnie wpłynie na estetykę oraz funkcjonowanie nowej części osiedla.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy wykreślenia lub zmiany poziomu zachowania drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy do poziomu 40% z możliwością bilansowania drzewami na terenie zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Potrzeba kształtowania przestrzeni zielonych w granicach planu wskazana została zarówno w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*, jak też zgłoszona została we wnioskach i uwagach złożonych przez obecnych mieszkańców osiedla. W zaistniałej sytuacji, po przeprowadzeniu wizji terenowej, wyznaczono obszar o zwartej i szczególnie urozmaiconej szacie roślinnej, na którym nie przewidziano możliwości realizacji zabudowy przeznaczenia podstawowego. Uwzględniając jednak potrzebę uporządkowania terenu, pozostawiono inwestorowi możliwość wykonania częściowej wycinki, pod warunkiem zachowania minimum 80% drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Zwiększenie tej swobody, a także dopuszczenie bilansowania drzew w obszarze zabudowy, może skutkować nadmiernych przerzedzeniem istniejącej roślinności w obrębie skupiska, a co za tym idzie utraty charakteru przedmiotowego obszaru. Głównie ze względu na rodzaj planowanej inwestycji i jej wpływ na otoczenie, uwzględniono pozostawienie drzew szczególnie pomiędzy ternami MW1 i MW2, co korzystnie wpłynie na estetykę oraz funkcjonowanie nowej części osiedla.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy podniesienia maksymalnej wysokości budynków do 22m przy 6 kondygnacjach zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Możliwość realizacji w granicach planu zabudowy 6 kondygnacyjnej jest kontynuacją polityki przestrzennej wyrażonej głównie w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*. Przy tworzeniu ustaleń planu dodatkowo brano pod uwagę istniejące uwarunkowania, w tym wysokość zabudowy zlokalizowanej po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki, która wynosi głównie 4 kondygnacje nadziemne. Mając na uwadze, iż powstająca w granicach planu zabudowa przewyższy liczbą kondygnacji istniejące budynki wielorodzinne, wprowadzono w zapisach planu dodatkową regulację ograniczającą wysokości w metrach. Zwiększenie ustalonego limitu spowoduje nadmierną dysproporcję względem obiektów istniejących i może znacząco zaburzyć ład przestrzenny.

Treść uwagi 4): Uwaga dotyczy dopuszczenia wydzielania w granicach terenów dojazdów o szerokości mniejszej niż 8m. Ustalony parametr szerokości 8m należy określić względem styku

z drogą publiczną, bez wpływu na szerokość dróg wewnętrznych dla komunikacji trzech planowanych budynków..

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Szerokość dojazdów na terenach zabudowy wielorodzinnej powinna uwzględniać możliwość umieszczenia niezbędnych elementów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem całego terenu. Powinna gwarantować swobodę przejazdu, co ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo ich użytkowania. Mając na uwadze przede wszystkim rodzaj docelowej inwestycji, jak też powierzchnię terenów inwestycyjnych, wymóg realizacji dojazdów o wskazanym parametrze uznano za priorytet planistyczny.

nr 3. Data wpływu uwagi: 25 lipca 2017 r.

Składający uwagę: Beata H, Andrzej H., Iwona H. i Edward H.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 8/27 i 8/26, obręb 4, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MW2- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych z 2 miejsc na 1,2 miejsca postojowego przypadającego na 1 lokal mieszkalny.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej zmniejszenia wskaźnika parkingowego.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej wprowadzenia wnioskowanego parametru.
- Uzasadnienie: Ustalenie parametru większego niż 1,2 miejsca przypadające na 1 lokal mieszkalny związane jest z tendencją wzrostową liczby samochodów przypadających na gospodarstwo domowe. Nadmierne zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych przypadających 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 obecnie jest znamienne dla osiedli wielorodzinnych oraz centrum miasta. Mając na uwadze, iż obecni mieszkańcy osiedla zgłaszają problem braku parkingów szczególnie istotne jest, aby nowe inwestycje były w tym zakresie samowystarczalne. Plan zakłada realizację 1,5 miejsca do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy podniesienia maksymalnej wysokości budynków do 22m przy 6 kondygnacjach zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Możliwość realizacji w granicach planu zabudowy 6 kondygnacyjnej jest kontynuacją polityki przestrzennej wyrażonej głównie w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*. Przy tworzeniu ustaleń planu dodatkowo brano pod uwagę istniejące uwarunkowania, w tym wysokość zabudowy zlokalizowanej po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki, która wynosi głównie 4 kondygnacje nadziemne. Mając na uwadze, iż powstająca w granicach planu zabudowa przewyższy liczbą kondygnacji istniejące budynki wielorodzinne, wprowadzono w zapisach planu dodatkową regulację ograniczającą wysokości w metrach. Zwiększenie ustalonego limitu spowoduje nadmierną dysproporcję względem obiektów istniejących i może znacząco zaburzyć ład przestrzenny.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy dopuszczenia wydzielania w granicach terenów dojazdów o szerokości mniejszej niż 8m. Ustalony parametr szerokości 8m należy określić względem styku z drogą publiczną, bez wpływu na szerokość dróg wewnętrznych dla komunikacji planowanych budynków.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Szerokość dojazdów na terenach zabudowy wielorodzinnej powinna uwzględniać możliwość umieszczenia niezbędnych elementów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem całego terenu. Powinna gwarantować swobodę przejazdu, co ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo ich użytkowania. Mając na uwadze przede wszystkim rodzaj docelowej inwestycji, jak też powierzchnię terenów inwestycyjnych, wymóg realizacji dojazdów o wskazanym parametrze uznano za priorytet planistyczny.

nr 4. Data wpływu uwagi: 25 lipca 2017 r.

Składający uwagę: Ewa W.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS – teren parkingu, MW1 i MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy pozostawienia zieleni przy ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ochrony drzewostanu zlokalizowanego na terenie MW1 poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej ochrony całego drzewostanu występującego w granicach planu.
- Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Przed zagospodarowaniem nieruchomości na terenie MW1, będących własnością prywatną, uwzględnione zostaną także zapisy szczegółowe, zgodnie z którymi ochronie podlega minimum 80% istniejących drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, iż oprócz ochrony drzewostanu, plan zakłada także realizację powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co dodatkowo podniesie komfort zamieszkania i estetykę całego osiedla. Wprowadzenie wnioskowanych całkowitych obostrzeń radykalnie ograniczy możliwości inwestycyjne, co nie znajduje uzasadnienia w kontekście zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*.

Wnoszone do projektu planu uwagi sygnalizują potrzebę zwiększenia liczby miejsc postojowych na terenie osiedla. Głównie z tego względu nieruchomości zlokalizowane wzdłuż ul. Anny Jagiellonki przeznaczone w planie wyłącznie pod realizację parkingu. Wprowadzenie nakazu zachowania drzew na terenie oznaczonym symbolem KS, głównie ze względu na jego podłużny kształt, może znacznie ograniczyć liczbę przyszłych miejsc postojowych.

Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy obniżenia wysokości zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Ustalenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych stanowi kontynuację polityki przestrzennej wyrażonej głównie w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*. Dodatkową wprowadzoną w zapisach projektu regulacją jest określenie maksymalnej wysokości zabudowy w metrach. Powstające budynki przewyższą wprawdzie liczbą kondygnacji istniejącą zabudowę wielorodzinną, jednak ich maksymalna wysokość jest ściśle ustalona i ograniczona do minimum. Zaznaczyć także należy, że obszar planu zlokalizowany jest po przeciwnej stronie ul. Anny Jagiellonki na terenie wolnym od zabudowy. Nowe budynki wielorodzinne nie będą bezpośrednio oddziaływać na istniejące, nie powinny także powodować dysharmonii przestrzennej w obrębie całego osiedla.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy wynika przede wszystkim z charakteru wskazanej zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna funkcjonuje wraz z niezbędnym zagospodarowaniem, w skład którego wchodzi m.in. parkingi, dojazdy, powierzchnia biologicznie czynna. Zadaniem planu jest wywarzenie powyższych proporcji, dlatego projekt dopuszcza możliwość zabudowania terenów w ilości do 25% oraz nakłada obowiązek realizacji minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej. Założone parametry nie odbiegają znacząco od istniejącego zagospodarowania terenów po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki oraz nie stoją w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*.

Treść uwagi 4): Uwaga dotyczy sprzeciwu dla likwidacji zieleni stanowiącej tereny wypoczynkowe dla osób starszych.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ochrony drzewostanu zlokalizowanego na terenie MW1 poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej ochrony całego drzewostanu

występującego w granicach planu.

▪ Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Przed zagospodarowaniem nieruchomości na terenie MW1, będących własnością prywatną, uwzględnione zostaną także zapisy szczegółowe, zgodnie z którymi ochronie podlega minimum 80% istniejących drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, iż oprócz ochrony drzewostanu, plan zakłada także realizację powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co dodatkowo podniesie komfort zamieszkania i estetykę całego osiedla. Wprowadzenie wnioskowanych całkowitych obostrzeń radykalnie ograniczy możliwości inwestycyjne, co nie znajduje uzasadnienia w kontekście zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*.

Wnoszone do projektu planu uwagi sygnalizują potrzebę zwiększenia liczby miejsc postojowych na terenie osiedla. Głównie z tego względu nieruchomości zlokalizowane wzdłuż ul. Anny Jagiellonki przeznaczono w planie wyłącznie pod realizację parkingu. Wprowadzenie nakazu zachowania drzew na terenie oznaczonym symbolem KS, głównie ze względu na jego podłużny kształt, może znacznie ograniczyć liczbę przyszłych miejsc postojowych.

Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla.

Treść uwagi 5): Uwaga dotyczy realizacji placu zabaw dla całego osiedla.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu na terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2 wprowadzono obowiązek realizacji placów zabaw o określonych parametrach. Zaznaczyć jednak należy, iż przedmiotowe nieruchomości stanowią własność prywatną i wyłącznie od decyzji właścicieli terenu zależeć będzie sposób i zakres udostępnienia placów zabaw dla mieszkańców całego osiedla.

Treść uwagi 6): Uwaga dotyczy rozwiązania problemu organizacji ruchu i braku parkingów przy gieldzie.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nowe inwestycje, w tym wybudowane parkingi na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zostaną odgrodzone i nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla. W celu zwiększenia liczby miejsc do parkowania budowa nowych parkingów przewidziana została wzdłuż ul. Anny Jagiellonki na terenie oznaczonym symbolem KS przeznaczonym wyłącznie dla tego typu inwestycji.

Kwestia dotycząca funkcjonowania giełdy wykracza poza zakres opracowania planu miejscowego.

nr 5. Data wpływu uwagi: 25 lipca 2017 r.

Składający uwagę: Zielonogórskie Towarzystwo Upiększania Miasta, ul. Fabryczna 13, 65-001 Zielona Góra

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS – teren parkingu, MW1 i MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy pozostawienia zieleni przy ul. Anny Jagiellonki i ul. Elektronowej.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ochrony drzewostanu zlokalizowanego na terenie MW1 poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej ochrony całego drzewostanu występującego w granicach planu.
- Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Przed zagospodarowaniem nieruchomości na terenie MW1, będących własnością prywatną, uwzględnione zostaną także zapisy szczegółowe, zgodnie z którymi ochronie podlega minimum 80% istniejących drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy

przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, iż oprócz ochrony drzewostanu, plan zakłada także realizację powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co dodatkowo podniesie komfort zamieszkania i estetykę całego osiedla. Wprowadzenie wnioskowanych całkowitych obostrzeń radykalnie ograniczy możliwości inwestycyjne, co nie znajduje uzasadnienia w kontekście zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*.

Wnoszone do projektu planu uwagi sygnalizują potrzebę zwiększenia liczby miejsc postojowych na terenie osiedla. Głównie z tego względu nieruchomości zlokalizowane wzdłuż ul. Anny Jagiellonki przeznaczone w planie wyłącznie pod realizację parkingu. Wprowadzenie nakazu zachowania drzew na terenie oznaczonym symbolem KS, głównie ze względu na jego podłużny kształt, może znacznie ograniczyć liczbę przyszłych miejsc postojowych.

Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy obniżenia wysokości zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Ustalenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych stanowi kontynuację polityki przestrzennej wyrażonej głównie w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*. Dodatkową wprowadzoną w zapisach projektu regulacją jest określenie maksymalnej wysokości zabudowy w metrach. Powstające budynki przewyższą wprawdzie liczbą kondygnacji istniejącą zabudowę wielorodzinną, jednak ich maksymalna wysokość jest ściśle ustalona i ograniczona do minimum. Zaznaczyć także należy że obszar planu zlokalizowany jest po przeciwnej stronie ul. Anny Jagiellonki na terenie wolnym od zabudowy. Nowe budynki wielorodzinne nie będą bezpośrednio oddziaływać na istniejące, nie powinny także powodować dysharmonii przestrzennej w obrębie całe osiedla.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy wynika przede wszystkim z charakteru wskazanej zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna funkcjonuje wraz z niezbędnym zagospodarowaniem, w skład którego wchodzi m.in. parkingi, dojazdy, powierzchnia biologicznie czynna. Zadaniem planu jest wywarzenie powyższych proporcji, dlatego projekt dopuszcza możliwość zabudowania terenów w ilości do 25% oraz nakłada obowiązek realizacji minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej. Założone parametry nie odbiegają znacząco od istniejącego zagospodarowania terenów po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki oraz nie stoją w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*.

Treść uwagi 4): Uwaga dotyczy sprzeciwu dla likwidacji zieleni stanowiącej tereny wypoczynkowe dla osób starszych.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ochrony drzewostanu zlokalizowanego na terenie MW1 poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej ochrony całego drzewostanu występującego w granicach planu.
- Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Przed zagospodarowaniem nieruchomości na terenie MW1, będących własnością prywatną, uwzględnione zostaną także zapisy szczegółowe, zgodnie z którymi ochronie podlega minimum 80% istniejących drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, iż oprócz ochrony drzewostanu, plan zakłada także realizację powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co dodatkowo podniesie komfort zamieszkania i estetykę całego osiedla. Wprowadzenie wnioskowanych całkowitych obostrzeń radykalnie ograniczy możliwości inwestycyjne, co nie znajduje uzasadnienia w kontekście zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*.

Wnoszone do projektu planu uwagi sygnalizują potrzebę zwiększenia liczby miejsc

postojowych na terenie osiedla. Głównie z tego względu nieruchomości zlokalizowane wzdłuż ul. Anny Jagiellonki przeznaczono w planie wyłącznie pod realizację parkingu. Wprowadzenie nakazu zachowania drzew na terenie oznaczonym symbolem KS, głównie ze względu na jego podłużny kształt, może znacznie ograniczyć liczbę przyszłych miejsc postojowych.

Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla.

Treść uwagi 5): Uwaga dotyczy realizacji placu zabaw dla całego osiedla.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu na terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2 wprowadzono obowiązek realizacji placów zabaw o określonych parametrach. Zaznaczyć jednak należy, iż przedmiotowe nieruchomości stanowią własność prywatną i wyłącznie od decyzji właścicieli terenu zależeć będzie sposób i zakres udostępnienia placów zabaw dla mieszkańców całego osiedla.

Treść uwagi 6): Uwaga dotyczy rozwiązania problemu organizacji ruchu i braku parkingów przy giełdzie.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Może się zatem zdarzyć, iż nowe inwestycje, w tym wybudowane parkingi na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zostaną odgródzone i nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom osiedla. W celu zwiększenia liczby miejsc do parkowania budowa nowych parkingów przewidziana została wzdłuż ul. Anny Jagiellonki na terenie oznaczonym symbolem KS przeznaczonym wyłącznie dla tego typu inwestycji.

Kwestia dotycząca funkcjonowania giełdy wykracza poza zakres opracowania planu miejscowego.

nr 6. Data wpływu uwagi: 25 września 2017 r.

Składający uwagę: „ADB POLSKA” Sp. z o.o., ul. Trasa Północna 16, 65-119 Zielona Góra.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 8/23 i 10/6, obręb 4, Zielona Góra.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy całkowitego wykreślenia zapisu nakazującego pozostawienie drzew zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym do zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Wyznaczone nieprzekraczalne linie w południowo-wschodniej części terenu MW1 zostały wyraźnie odsunięte od linii rozgraniczającej teren MW2. Celem takiej regulacji jest ograniczenie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy w obrębie największego skupiska zieleni występującej w granicach planu. Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, w tym zapisy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* wskazujące kierunki kształtowania przestrzeni zielonych w obszarze planu, wyważono argumenty zarówno właścicieli terenu, jak też obecnych mieszkańców osiedla. Głównie ze względu na rodzaj planowanej inwestycji i jej wpływ na otoczenie, uwzględniono pozostawienie drzew szczególnie pomiędzy terenami MW1 i MW2, co korzystnie wpłynie na estetykę oraz funkcjonowanie nowej części osiedla.

Treść uwagi 2) Uwaga dotyczy zmniejszenia ilości drzew do zachowania poza obszarem wyznaczonym do zabudowy z 80% do 50% w przypadku realizacji placu zabaw, a także umożliwienia bilansowania drzewostanu w obszarze zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwagę uwzględnia się w części dotyczącej zmniejszenia wskaźnika ilości drzew do zachowania w przypadku realizacji placu zabaw poza obszarem wyznaczonym do zabudowy.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia bilansowania drzew zlokalizowanych w obszarze zabudowy.
- Uzasadnienie: Potrzeba kształtowania przestrzeni zielonych w granicach planu wskazana została zarówno w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*, jak też zgłoszona została we wnioskach i uwagach złożonych przez obecnych mieszkańców osiedla. W zaistniałej sytuacji, po przeprowadzeniu wizji terenowej, wyznaczono obszar o zwartej i szczególnie urozmaiconej szacie roślinnej, na którym nie przewidziano możliwości realizacji zabudowy przeznaczenia podstawowego. Uwzględniając

jednak potrzebę uporządkowania terenu oraz umożliwienie korzystnej dla przyszłych mieszkańców lokalizacji placu zabaw, przy realizacji którego wymagane są ustalone w przepisach odrębnych warunki nasłonecznienia, wprowadzono w planie możliwość dokonania częściowej wycinki drzew. Regulacje te uzależnione zostały od rodzaju prowadzonych działań, przy czym zmniejszenie parametru zachowania drzew do 50% dopuszczono jedynie w przypadku realizacji placu zabaw poza obszarem wyznaczonym do zabudowy. Zwiększenie powyższych swobód dla innych potrzeb, a także dopuszczenie bilansowania drzew w obszarze zabudowy, może skutkować nadmiernym przereźaniem istniejącej roślinności w obrębie skupiska, a co za tym idzie utraty obecnego charakteru przedmiotowego obszaru. Głównie ze względu na rodzaj planowanej inwestycji i jej wpływ na otoczenie, uwzględniono pozostawienie drzew szczególnie pomiędzy terenami MW1 i MW2, co korzystnie wpłynie na estetykę oraz funkcjonowanie nowej części osiedla.

nr 7. Data wpływu uwagi: 4 października 2017 r.

Składający uwagę: Ewa W.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MW1 i MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zwiększenia liczby miejsc postojowych przypadających dla 1 lokalu mieszkalnego z 1,5 na 2 miejsca postojowe.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Składający uwagę mieszka w sąsiedztwie opracowania i nie jest właścicielem działek zlokalizowanych w przedmiotowym obszarze. Może się zatem zdarzyć, iż nowe inwestycje, w tym wybudowane parkingi na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę wielorodzinną, zostaną odgródzone i nie zostaną udostępnione aktualnym mieszkańcom. Sytuacja taka nie poprawi jakości komunikacyjnej obszarów już zainwestowanych bez względu na liczbę nakazanych miejsc postojowych w planie miejscowym.

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 rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców zagospodarowanego obecnie osiedla, zlokalizowanego po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki, oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji nowych budynków mieszkalnych w obszarze opracowania. Podkreślić przy tym należy, iż obie ze stron uczestniczyły w procedurze sporządzenia planu wnosząc wnioski i uwagi do sporządzanych projektów. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania spójnego kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na pozostawieniu części istniejącego drzewostanu oraz wprowadzeniu określonych parametrów zabudowy, z drugiej natomiast na zmniejszeniu liczby wymaganych miejsc postojowych. Zaznaczyć przy tym należy, iż wprowadzony współczynnik 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie jest jednym z wyższych wprowadzanych w planach miejscowych na terenie Zielonej Góry dla zabudowy wielorodzinnej.

W celu zwiększenia ogólnego komfortu zamieszkania budowa nowych parkingów ogólnodostępnych przewidziana została wzdłuż ul. Anny Jagiellonki na terenie oznaczonym symbolem KS przeznaczonym wyłącznie dla tego typu inwestycji.

nr 8. Data wpływu uwagi: 15 grudnia 2017 r.

Składający uwagę: Ewa W.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zachowania terenu zielonego w niezmiennionej formie. Wnioskodawca wyraża sprzeciw dla zmniejszenia parametru zachowania drzew w przypadku lokalizacji placu zabaw w obszarze zadrzewionym.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych w przedmiotowym obszarze.

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 rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców zagospodarowanego obecnie osiedla, zlokalizowanego po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki, oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji nowych budynków mieszkalnych w obszarze opracowania. Podkreślić przy tym należy, iż obie ze stron uczestniczyły w procedurze sporządzenia planu wnosząc wnioski i uwagi do sporządzanych projektów. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od południowej granicy terenu MW1 w celu ochrony części istniejącego drzewostanu, z drugiej natomiast na uwzględnieniu możliwości realizacji w tym obszarze placu zabaw. Wprowadzone do projektu planu dopuszczenie zmniejszenia parametru zachowania drzew do 50% dotyczy wyłącznie przypadku realizacji placu zabaw i związane jest z koniecznością zapewnienia dla niego odpowiedniego nasłonecznienia, o którym mowa w § 40 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).

nr 9. Data wpływu uwagi: 15 grudnia 2017 r.

Składający uwagę: Zielonogórskie Towarzystwo Upiększania Miasta, ul. Fabryczna 13, 66-011 Zielona Góra.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zachowania terenu zielonego w niezmienionej formie. Wnioskodawca wyraża sprzeciw dla zmniejszenia parametru zachowania drzew w przypadku lokalizacji placu zabaw w obszarze zadrzewionym.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nieruchomości zlokalizowane w granicach planu stanowią w większości własność prywatną. Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych w przedmiotowym obszarze.

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 rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców zagospodarowanego obecnie osiedla, zlokalizowanego po drugiej stronie ul. Anny Jagiellonki, oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji nowych budynków mieszkalnych w obszarze opracowania. Podkreślić przy tym należy, iż obie ze stron uczestniczyły w procedurze sporządzenia planu wnosząc wnioski i uwagi do sporządzanych projektów. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od południowej granicy terenu MW1 w celu ochrony części istniejącego drzewostanu, z drugiej natomiast na uwzględnieniu możliwości realizacji w tym obszarze placu zabaw. Wprowadzone do projektu planu dopuszczenie zmniejszenia parametru zachowania drzew do 50% dotyczy wyłącznie przypadku realizacji placu zabaw i związane jest z koniecznością zapewnienia dla niego odpowiedniego nasłonecznienia, o którym mowa w § 40 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady

Adam Maciej Urbaniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXIV.881.2018
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 27 lutego 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Anny Jagiellonki
i ul. Elektronowej w Zielonej Górze

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Z ustaleń zawartych w uchwale wynika, że nie przewiduje się budowy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, tj. dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, należących do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*.

Przewodniczący Rady

Adam Maciej Urbaniak