



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 kwietnia 2012 r.

Poz. 835

UCHWAŁA NR XXII.167.2011 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 25 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu osiedla Jędrzychów V cz. III – „Bajkowe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾ uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu osiedla Jędrzychów V cz. III – „Bajkowe”, obejmującą obszar ograniczony:

- 1) od północy – ul. Podwójną i terenem lasu;
- 2) od wschodu – terenem lasu i kompleksem ogródków działkowych;
- 3) od południa – ul. Zbożową;
- 4) od zachodu – ul. Jędrzychowską.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) Nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra;

2) Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153,

²⁾ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

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

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XI/122/07 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu osiedla Jędrzychów V cz. III – „Bajkowe”.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą, tj.:

- 1) przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagające ich ukształtowania;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony zabudowy mieszkaniowej „M”;
- 7) pasy eksploatacyjne sieci infrastruktury technicznej z zakazem zabudowy.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. wymiary oraz treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) budynek istniejący – należy przez to rozumieć budynek, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę lub został wybudowany przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu;
- 2) dominanta – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, a także monumentalną budowlę, koncentrującą uwagę obserwatorów i wyróżniającą się w sylwecie miasta lub zespołu zabudowy indywidualną formą architektoniczną, gabarytami lub wysokością;
- 3) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 4) modernizacja – należy przez to rozumieć działanie zmierzające do unowocześnienia substancji budowlanej w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla ich poprawy funkcjonalnej oraz technologicznej bez zmiany przeznaczenia terenu i obiektu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją;
- 6) obiekt kubaturowy – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt niezwiązany z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 7) odpowiednie zagospodarowanie – należy przez to rozumieć zagospodarowanie mas ziemi, w tym warstwy próchnicznej, oraz wykorzystanie jej po zakończeniu realizacji elementów komunikacji, infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych, do wykorzystania przy kształtowaniu przestrzeni biologicznie czynnych;

8) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie obejmujące min. 51% powierzchni działki budowlanej i/lub min. 51% powierzchni całkowitej obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

9) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia charakteru użytkowania terenu i jest lokalizowane razem z przeznaczeniem podstawowym;

10) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o tożsamym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowym i/lub literowym;

11) tereny ogólnodostępne – należy przez to rozumieć tereny dostępne bez ograniczeń dla ogółu społeczeństwa, w tym także tereny dróg, ciągów pieszo-jezdných oraz tereny komunikacji pieszej i rowerowej;

12) tymczasowe zagospodarowanie – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;

13) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;

14) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem sieci komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego;

15) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, których uciążliwość nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, zgodnie z przepisami ochrony środowiska, w tym tereny i obiekty służące działalności z zakresu m.in.:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m²,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty, nauki i kształcenia,

h) opieki społecznej,

i) kultury, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

16) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określany jako procent, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jej/ich powierzchni, przemnożony przez 100;

17) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako procent, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy liczonej w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100.

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny związane z zabudową mieszkaniową, oznaczone symbolami:

1) MN-a, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

2) MN-a4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) MN-b, MN-b1, MN-b2, MN-b3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) MN/U1, MN/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny związane z zabudową usługową, oznaczone symbolami:

1) U, U1, U/MN – tereny zabudowy usługowej;

2) UKs – teren usług sakralnych.

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny związane z zielenią oraz wodami, oznaczone symbolami:

1) ZP – teren zieleni urządzonej;

2) ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami;

3) ZD – tereny ogrodów działkowych;

4) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny związane z komunikacją i infrastrukturą, oznaczone symbolami:

1) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;

2) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;

3) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

4) KP – tereny komunikacji pieszej i rowerowej;

5) KPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych;

6) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

7) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

8) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.

6. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy ustalony sposób ich użytkowania przy czym dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń towarzyszących podstawowej funkcji terenu;

2) komunikacji, w tym: drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zieleni urządzonej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych na ogrodzeniach działek oraz na budynkach, o ile reklama prezentuje działalność gospodarczą prowadzoną w granicach nieruchomości;

2) w granicach linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;

3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku braku linii wyznaczonych planem w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej dróg i ciągów pieszo – jezdnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o ile jest to zgodne z pozostałymi ustaleniami planu;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem;

5) dopuszcza się modernizację oraz zachowanie istniejących budynków i obiektów w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, przy czym wyklucza się działania powodujące pogłębienie parametrów, wskazanych w Rozdziale 3, które w stanie istniejącym są przekroczone;

6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

7) wyklucza się stosowanie:

a) tworzyw sztucznych typu siding w elewacjach projektowanych budynków,

b) kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych w projektowanych budynkach;

8) ustala się następujące parametry dla ogrodzeń przyległych do dróg publicznych:

a) maksymalna wysokość – 2,3m,

b) ażurowość nie może być mniejsza niż 30% dla pojedynczego przęsła,

c) dopuszcza się w ogrodzeniach posesji stosowanie elementów prefabrykowanych wyłącznie do budowy słupów i podmurówek.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

1) nakazuje się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem sieci dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, o parametrach technicznych określonych w § 14, § 15, § 16 niniejszej uchwały lub za pośrednictwem nowo wydzielanych dróg wewnętrznych o parametrach określonych w § 18;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania i garażowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 18 ust 3 w obrębie własnych nieruchomości lub na innych terenach za zgodą ich właściciela lub zarządcy;

3) nakazuje się obsługę w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.

3. Nakazuje się zapewnienie dostępności terenów ogólnodostępnych osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez:

1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując m.in. jako uzupełnienie komunikacji pionowej – odpowiednich łagodnych pochylni, platform i podjazdów, wind, podnośników itp;

2) zagospodarowanie nowych terenów i projektowanie obiektów budowlanych, poprzez umożliwienie, na wszystkich drogach, ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

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

4. Zakazuje się realizacji instalacji i urządzeń o wysokości równej bądź większej niż 50,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przypadków, o których mowa w pkt 2;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć w ramach ustalonego w planie przeznaczenia, lokalizację urządzeń towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu oraz realizację inwestycji celu publicznego, pod

warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;

3) w granicach planu zakazuje się realizacji:

- a) działalności uciążliwych,
- b) usług innych niż usługi nieuciążliwe,
- c) handlu hurtowego,
- d) obiektów produkcyjnych,
- e) stacji paliw;

4) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi;

5) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

7) przy modernizacji istniejących, a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg ustala się, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości dróg uwzględnienie pasa zieleni towarzyszącej w postaci zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

8) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się utrzymanie niższego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż określony w Rozdziale 3, w przypadku istniejących działek budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem niniejszego planu, na których zlokalizowane są budynki wraz z urządzeniami towarzyszącymi, bez możliwości zmniejszania zastanego parametru, a także zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych przeznaczeń terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-a, MN-b, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a4, MN-a5 MN-b1, MN-b2, MN-b3 ; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, U1, UKs, U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w przepisach odrębnych;

3) dla terenów: zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, ZP/U, ZD - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy czym zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

5. Dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć ukryty przedmiot,
 b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwy organ ochrony zabytków, a jeśli to nie jest możliwe Prezydenta Miasta Zielona Góra;

2) ustala się obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej M, wyznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się nakaz wprowadzania ujednoliconych stylistycznie elementów małej architektury, oświetlenia ulic, nawierzchni, zieleni itp.;

3) ustala się ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w pkt 4, dla których:

a) nakazuje się, z zastrzeżeniem lit. c, zachowanie pierwotnych:

- proporcji bryły, ukształtowania i formy dachu,
- cech układu i wystroju elewacji między innymi: balkonów, gzymsów, opasek okiennych, pasów dzielących elewację,
- podziałów stolarki okiennej, dla której w przypadku koniecznej wymiany, stosować należy pierwotne podziały,

b) w zakresie materiałów przekryć dachowych, należy zastosować materiał historyczny użyty w danym obiekcie, bądź materiał rodzimego pochodzenia np.: dachówka, łupek, gont bitumiczny, blachę w rąbek, inne materiały imitujące pokrycie historyczne, z zakazem pokryć dachowych w technologii blachy falistej oraz dachówkopodobnej, płyt falistych bitumicznych,

c) dopuszcza się roboty budowlane przy zachowaniu ustaleń i zaleceń przypisanych budynkom zabytkowym wydanych na podstawie przepisów odrębnych;

4) dla obiektów, wymienionych w pkt 5, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków ustalenia pkt 3 nie obowiązują;

5) wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przedstawia tabela:

l.p.	ulica	przeznaczenie	numer obiektu	opis
a	Jędrzychowska	Dom	35	mur, XIX w.,
b	Jędrzychowska	Dom	39	mur, pocz. XX w.,
c	Jędrzychowska	Dom	41	mur, pocz. XX w.,
d	Jędrzychowska	Dom	43	mur, 1909 r.,
e	Jędrzychowska	Dom	45	mur, pocz. XX w.,
f	Jędrzychowska	Dom	47	mur, XIX w.,
g	Jędrzychowska	Dom	49	mur, pocz. XX w.,
h	Jędrzychowska	Dom	53	mur, k. XIX w.,
i	Jędrzychowska	Budynek gospodarczy	57	ceg, k. XIX w.,
j	Jędrzychowska	Budynek, ob. Ruina	57	mur, poł. XIX w.,
k	Zbożowa	Dom wraz z budynkiem gospodarczym	15	mur, pocz. XX w.,
l	Zbożowa	Stodoła	15	mur, pocz. XX w.,
ł	Zbożowa	Dom wraz z budynkiem gospodarczym	17	mur, pocz. XX w.,
m	Zbożowa	Stodoła	17	mur, pocz. XX w.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-a, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a5 ;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-b, MN-b1, MN-b2, MN-b3 ;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN-a4;

4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U1, MN/U2 .

2. W granicach terenów dopuszcza się:

1) wprowadzanie następującego przeznaczenia uzupełniającego, z możliwością lokalizowania ich również w odrębnym budynku;

a) usługi,

b) ogrodnictwo wraz z lokalizacją obiektów związanych z jego funkcjonowaniem,

c) miejsca postojowe i garaże dla samochodów osobowych;

2) wymiennosc w calosci przeznaczenia mieszkaniowego terenow oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U2 na przeznaczenie uslugowe z zastrzezeniem, iz w przypadku realizacji samodzielnej uslugi obowiazuja ustalenia planu, jak dla terenu oznaczonego symbolem U;

3) wymiennosc w calosci formy zabudowy określonej dla terenu oznaczonego symbolem MN-b3 na zabudowe mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojaca i bliźniacza, pod warunkiem zachowania ustalen przypisanych w planie jak dla terenow oznaczonych symbolem MN-a.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się uporządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez stosowanie paliw i systemów ekologicznych;

2) zakazuje się prowadzenia, w ramach usług, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ustala się:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U2 kształtowanie układów zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) wysokość budynków - do 12,0m, liczoną od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

c) maksymalną długość elewacji frontowych pojedynczych segmentów budynków bliźniaczych i szeregowych, dla terenów oznaczonych symbolami:

- MN-b, MN-b1, MN-b2, MN-b3, MN-a, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a4, MN-a5- do 12,0m,

- MN/U1, MN/U2- do 30,0m,

d) maksymalną długość elewacji frontowych budynków wolnostojących, dla terenów oznaczonych symbolami: MN-a, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a4, MN-a5, MN-b3, MN/U1, MN/U2 - do 20,0m;

2) nakazuje się:

a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej i wielospadowej, o nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45° dla nowej zabudowy, poza budynkami istniejącymi lub modernizowanymi, posiadającymi inne parametry nachylenia połaci dachowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 lit. c,

b) stosowanie ujednoliconych gabarytów zabudowy w każdym kolejnym segmencie budynku bliźniaczego i/lub szeregowego;

3) dopuszcza się:

a) wykonanie w elewacjach, w tym także dla budynków modernizowanych i przebudowywanych, wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, jednak nie dalej niż do granicy działki budowlanej:

- gzymsów, okapów, części budynków wzbogacających architektonicznie i funkcjonalnie jego elewacje, takie jak wykusze, balkony i galerie,

- tarasów na poziomie parteru, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp – według lokalnych uwarunkowań,

b) budowę wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, w tym garaży,

c) dachy indywidualne dla obiektów towarzyszących budynkom istniejącym o przeznaczeniu podstawowym, pod warunkiem nawiązania formą i wykończeniem do przedmiotowego budynku istniejącego;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenów oznaczonych symbolami:

a) MN/U2, MN-a2, MN-b, MN-b2, MN-b3, MN-a, MN-a4, MN-a5, MN-b1, MN/U1 - 30%,

b) MN-a1, MN-a3 - 40%;

5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenów oznaczonych symbolami:

a) MN-a, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a5, MN/U1, MN/U2 - 50%,

b) MN-b, MN-b1, MN-b2, MN-b3, MN-a4 - 60%;

6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zgodność z przepisami odrębnymi,

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolami MN/U2, MN-a2, MN-b, MN-b2, MN-b3, MN-a, MN-b1, MN/U1, MN-a1, MN-a3:

- 700,0 m² pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej,

- 500,0 m² pod realizację projektowanego obiektu w zabudowie bliźniaczej,

- 300,0 m² pod realizację projektowanego obiektu w zabudowie szeregowej,

c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenu oznaczonego symbolem MN-a4:

- 400 m² pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej,

- 250 m² pod realizację projektowanego obiektu w zabudowie bliźniaczej,

- 200 m² pod realizację projektowanego obiektu w zabudowie szeregowej,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenu oznaczonego symbolem MN-a5:

- 700,0 m² pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej,

- 250 m² pod realizację projektowanego obiektu w zabudowie bliźniaczej,

e) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone pkt 6 lit. b, c i d w przypadku:

- wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,

- gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu,

f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi od 60° do 120°,

g) minimalna szerokość wydzielanych działek: 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej, 12,0m dla obiektu w zabudowie bliźniaczej oraz 7,0m dla obiektu w zabudowie szeregowej, mierzona na granicy przylegającej do drogi z której odbywa się główny wjazd na działkę, za wyjątkiem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usługi, oznaczone na rysunku planu symbolami: U, U1, U/MN ;
- 2) usługi sakralne, oznaczone na rysunku planu symbolem UKs .

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem UKs dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego- usługi z zakresu: administracji, oświaty, kultury i sztuki.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolem U/MN dopuszcza się wymiennosc w calosci przeznaczenia podstawowego terenu na zabudowe mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojaca i bliźniacza, pod warunkiem zachowania ustalení przypisanych w planie jak dla terenów oznaczonych symbolem MN-a.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się uporządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez stosowanie paliw i systemów ekologicznych;

2) zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: U, U1, UKs ustala się wysokość budynków - do 14,0m, liczoną od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

2) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN ustala się wysokość budynków - do 12,0m, liczoną od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

3) dla terenu oznaczonego symbolem UKs dopuszcza się budowę dominant związanych z usługami sakralnymi, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie lub w ramach budynku, dla których ustala się maksymalną wysokość 25,0m;

4) dopuszcza się stosowanie dachów indywidualnych, dostosowanych do charakteru miejsca;

5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:

a) UKs, U, U1 - 15%,

b) U/MN - 30%;

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;

7) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zgodność z przepisami odrębnymi,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi od 60° do 120°,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi:

- 400,0 m² a terenów oznaczonych symbolami U, U1,

- 600,0 m² dla terenu oznaczonego symbolem U/MN,

d) dla terenu oznaczonego symbolem UKs nie wyznacza się minimalnej powierzchni wydzielanych działek,

e) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych, niż określone w pkt 7 lit. c, w przypadku:

- wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,

- gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP ;
 - 2) zieleni urządzonej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/U .
2. W granicach terenów dopuszcza się:
- 1) wprowadzenie usług, jako przeznaczenie uzupełniające;
 - 2) budowę obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji, w tym obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe itp;
 - 3) budowę ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) dla terenów ZP/U ustala się:
 - a) wysokość budynków od 4,5m do 12,0m, liczoną od poziomu terenu do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 55%,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 40%;
 - 2) dla terenu ZP ustala się:
 - a) wysokość budynków do 6,0m, liczoną od poziomu terenu do wysokości kalenicy dachu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów indywidualnych, dostosowanych do charakteru miejsca;
 - 4) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zgodność z przepisami odrębnymi,
 - b) łączenie działek może odbywać się wyłącznie w granicach terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi od 60° do 120°,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi:
 - 300,0 m² dla terenów oznaczonych symbolami ZP,
 - 600,0 m² dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych, niż określone w pkt 4 lit. d, w przypadku wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji.
- § 12. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD .
2. W granicach terenów dopuszcza się budowę obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, nakazuje się:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 70%;
 - 2) kształtowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;

2) zakazuje się:

- a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
- c) uszkodzania darniny lub innych umocnień.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: wysokość urządzeń należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią.

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

1) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń związanych z funkcjonowaniem zbiorników i cieków wodnych;

2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0m od lustra wody.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym- drogi publiczne:

1) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL ;

2) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD .

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) korekty linii rozgraniczających terenów dróg publicznych wynikających z projektów technicznych budowy i modernizacji dróg z zakazem ich zwężania,

b) budowę obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

c) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych,

d) wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym;

3) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) 12,0 m na terenach oznaczonych symbolem KDL,

b) 10,0 m na terenach oznaczonych symbolem KDD.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW .

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg;

2) ustala się utrzymanie terenów dróg w minimalnej szerokości określonej na rysunku planu;

3) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym

1) komunikacji pieszej i rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem KP ;

2) ciągów pieszo- jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ .

2. W granicach terenów dopuszcza się:

1) wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym;

2) użytkowanie terenów oznaczonych symbolem KPJ jako drogi wewnętrzne.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających terenów;

2) ustala się utrzymanie terenów komunikacji pieszej i rowerowej oraz pieszo- jezdnych w minimalnej szerokości określonej na rysunku planu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym infrastruktury technicznej:

1) elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolem E ;

2) kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolem K ;

3) gazownictwo oznaczone na rysunku planu symbolem G .

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dopuszcza się indywidualne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) nakazuje się zagwarantowanie dojazdu, dla obsługi technicznej terenu.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 18. 1. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania.

2. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg, oznaczonych symbolami, KDL i KDD , a także wyklucza się budowę nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady za zgodą zarządcy drogi.

3. W obrębie terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ponadto ustala się następujące wskaźniki:

1) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN-a, MN-b, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a5 ;

2) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami: MN-b1, MN-b2, MN-b3, MN-a4, MN/U1, MN/U2 ;

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni lokali użytkowych realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach oznaczonych symbolami: MN-a, MN-b, MN-a1, MN-a2, MN-a3, MN-a4, MN-b1, MN-b2, MN-b3, MN/U1, MN/U2;

4) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0m² powierzchni lokali użytkowych na terenach oznaczonych symbolami U, U1, U/MN, ZP/U ;

5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej usług na terenach oznaczonych symbolami ZP/U, UKs, ZP ;

6) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;

7) w przypadku realizacji kilku przeznaczeń na jednej działce inwestycyjnej, miejsca postojowe należy sumować ustalając ich ilość odpowiednio do wskaźników określonych w pkt 1 – 6.

4. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe, przy czym:

1) szerokość nowo realizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8,0m;

2) szerokość w liniach rozgraniczających nowo realizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

a) do 100,0 m nie może być mniejsza niż 6,0m,

b) powyżej 100,0 m nie może być mniejsza niż 8,0m;

3) nowo realizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;

4) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0m.

Rozdział 5.

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 19.1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;

2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg , lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych, i ciągów pieszo- jezdnych przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;

3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;

4) dopuszcza się .

a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu,

b) zmianę szerokości pasów technicznych i eksploatacyjnych dla infrastruktury technicznej występującej na terenie, za zgodą danego operatora danej zarządcy sieci oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z gestorem danej zarządcą sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci systemu zasilania oraz , nie pogarsza warunków jej obsługi i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) utrzymanie:

a) systemów wodociągowych zaopatrujących osiedle z ujęcia miejskiego,

b) istniejących studni,

c) pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistrali wodociągowych, o szerokości 5,0m z każdej strony, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych;

2) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla projektowanych przebiegów sieci wodociągowych o szerokości 3,0m, wolnych od zabudowy i trwałych nasadzeń;

3) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, zaopatrywanych z ujęcia miejskiego oraz stacji uzdatniania połączonych w system zamknięty;

4) dopuszcza się lokalizację nowych studni na terenach oznaczonych symbolem ZD.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej;

2) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych przebiegów kolektorów sanitarnych o szerokości 4,0m z każdej strony, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych;

3) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;

4) dopuszczenie realizowania zbiorników bezodpływowych wyłącznie na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej do czasu wybudowania miejskiego systemu kanalizacji.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszczenie gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności;

3) obowiązek podczyszczenia wód opadowych z terenów parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo-składowych;

4) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) w zależności od potrzeb i możliwości – dopuszczenie sukcesywnej rozbudowy drugorzędnych sieci ciepłowniczych na obszarze planu, równoległe z realizacją planowanych do przyłączenia obiektów;

2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych.

6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) utrzymanie przebiegu sieci magistralnej gazu;

2) budowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z wnioskami przyszłych odbiorców gazu.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania miasta liniami napowietrznymi i podziemnymi;

2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) zagwarantowanie stref ochronnych dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia o szerokości 5,0m z każdej strony, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych z dopuszczeniem ich zmian ich parametrów na podstawie § 19 ust. 1 pkt 4;

4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z zapewnieniem dojazdu do wydzielanych nieruchomości;

5) skablowanie i/lub przełożenie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla rozbudowy i budowy sieci teletechnicznych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Stawka procentowa

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 21. Wyłącznie dla terenów objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

1) uchwały Nr LIII/393/98 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 28 maja 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego Jędrzychów V, część III w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17, poz. 174);

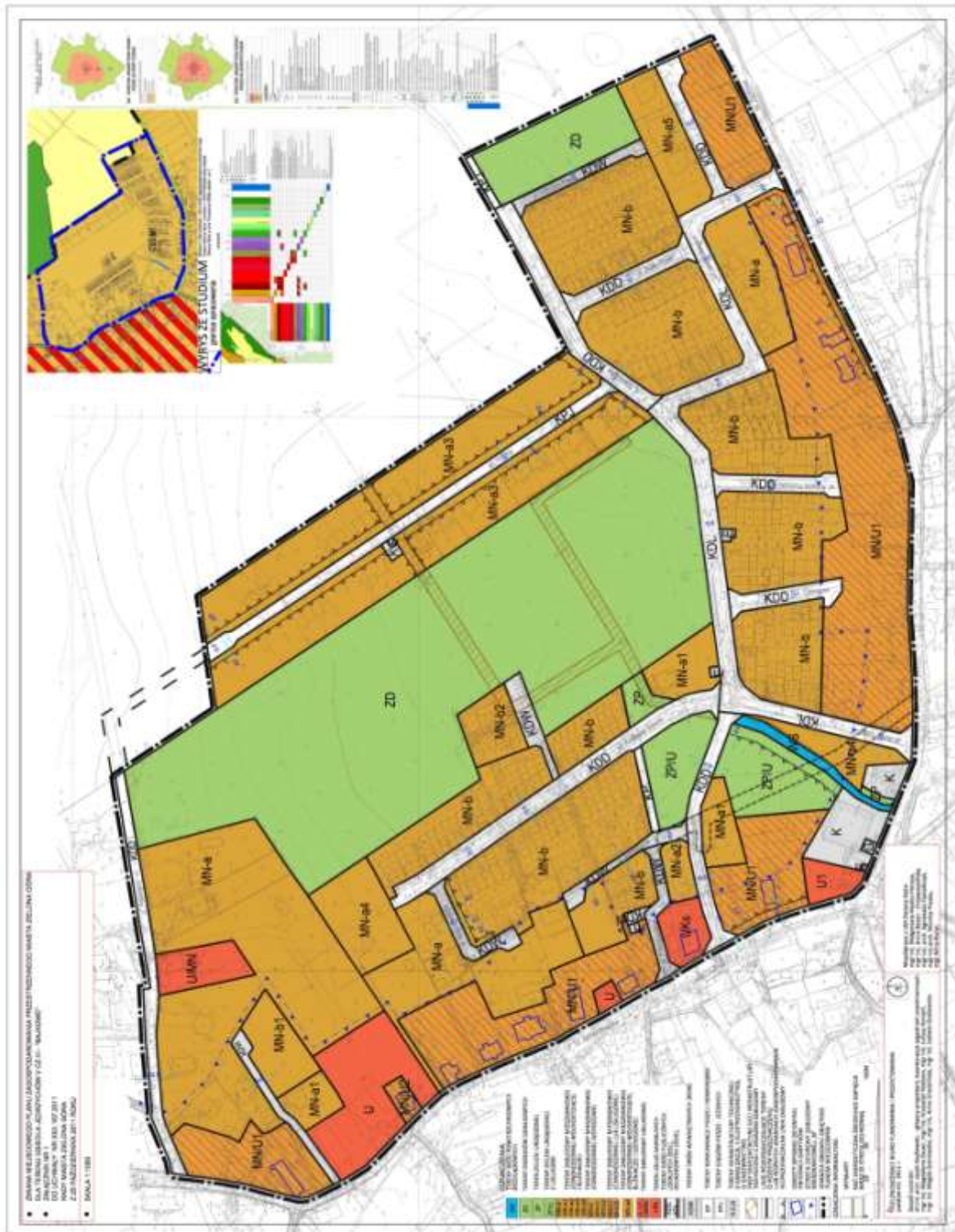
2) uchwały Nr XV/101/95 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 31 sierpnia 1995r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu budownictwa jednorodzinnego przy ulicy Zbożowej w Zielonej Górze – Bajkowa 2 (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 13, poz. 82).

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

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

Przewodniczący Rady
Adam Urbaniak

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXII.167.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 października 2011r.**



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII.167.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 października 2011r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu Jędrzychów V cz. III – „Bajkowe”

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.) rozstrzyga się wniesione uwagi w sposób przedstawiony poniżej.

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

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu, w dniach:

- od 27 lipca 2009r., do 18 sierpnia 2009r., w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 1 września 2009r., wpłynęło 14 uwag;
- od 21 czerwca 2010 r. do 13 lipca 2010r., w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 27 lipca 2010 r., wpłynęło 12 uwag;
- od 24 stycznia 2011r. do 14 lutego 2011r., w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 28 lutego 2011r., wpłynęło 7 uwag;
- od 5 sierpnia 2011r. do 29 sierpnia 2011r., wpłynęła 1 uwaga.

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

Do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany ww. planu miejscowego, przeprowadzonej, zgodnie z wymogami art. 39, 40 i 41, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy

dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227- z późn. zm.) wniesiono jedną uwagę, złożoną w dniu 10.02.2011r., przez Pana Bogdana Stodolnego, która ostatecznie została uwzględniona w projekcie planu.

W toku postępowania planistycznego Prezydent Miasta czterokrotnie rozstrzygnął uwagi. Znaczący wpływ na ostateczne przyjęcie bądź odrzucenie uwag miały zmieniające się w czasie procedury przepisy prawne oraz złożoność uwag wnoszonych w poszczególnych latach.

Zgodnie z uchwałą Nr XIV.112.2011 z dnia 28 czerwca 2011r. Rady Miasta Zielona Góra

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu Jędrzychów V cz. III – „Bajkowe” niektóre uwagi negatywnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta uwzględniono w ostatecznym projekcie planu miejscowego.

Uwagi rozpatrzone pozytywnie zostały uwzględnione w ustaleniach planu, natomiast uwagi rozpatrzone negatywnie zostały odrzucone.

W stosunku do uwag rozpatrzonych negatywnie przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga złożona w dniu 25.08.2009r., przez Mieczysława Tracewskiego; dotyczy zapisów projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem KDW- teren drogi wewnętrznej,

a składający wnosi o zmniejszenie pasa drogowego z 10,0m do 4,0m.

UZASADNIENIE: W wyniku złożonej uwagi zapisy o minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających zostały zmienione z 10,0 m do 5,0 m. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) dojścia i dojazdy do działek nie mogą posiadać szerokości mniejszej niż 5,0 m, zatem nie ma uzasadnienia dla zawężenia drogi do wnioskowanego parametru.

W związku z powyższym części uwagi dotyczącej ustalenia szerokości drogi na 4,0m w liniach rozgraniczających nie uwzględnia się.

Uwaga, złożona w dniu 09.07.2010r. przez Polski Związek Działkowców dotyczy zapisów projektu planu dla terenów ogrodów działkowych i związana jest z wprowadzeniem zmiany definicji przeznaczenia z terenów ogrodów działkowych na tereny rodzinnych ogrodów działkowych.

UZASADNIENIE: Wprowadzony w planie miejscowym system oznaczeń dla znajdujących się w jego granicach funkcji związany jest z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr. 164, poz. 1587), które określa podstawową symbolikę i oznaczenia wykorzystywane na rysunkach planów miejscowych.

Brak możliwości prawnych oznaczenia terenów o symbolu ZD jako tereny „rodzinnych ogrodów działkowych”, gdyż zgodnie z ww. rozporządzeniem teren ZD stanowi „tereny ogrodów działkowych”.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga, złożona dwukrotnie 28.08.2009r, 11.02.2011 przez Pana Tadeusza Voelkel dotyczy zmniejszenia szerokości pasa drogowego ul. Bolka i Lolka z 12,0m. na 10,0m.

UZASADNIENIE: Przedmiotowa droga stanowi główną oś komunikacyjną osiedla. Ustalony parametr szerokości dla przedmiotowej drogi publicznej lokalnej został zadany z zastosowaniem minimalnego parametru 12,0m, określonego w przepisach odrębnych. Obniżenie rangi ul. Bolka i Lolka z lokalnej na dojazdową nie jest wskazane z uwagi na obsługowy charakter drogi z której początek bierze między innymi ślepo zakończona ulica Królowy Śnieżki.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII.167.2011
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 października 2011r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu Jędrzychów V cz. III – „Bajkowe”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 jednolity tekst z późn. zm.) Rada Miasta Zielona Góra rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.), jak:

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

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

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

a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na każdy 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.