PROJEKT

UCHWAŁA NR 2020
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia .... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana 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 2020 r. poz. 713), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.[2]) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. z późn. zm.[3] **uchwala się, co następuje**:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do 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 uchwałą nr XXV.246.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze.*

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

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

2) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku;

3) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;

4) *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

5) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

---

[1] W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc uchwał: nr IV/1/99 z 25 lutego 1999 r., nr XI/56/99 z 16 listopada 1999 r. i nr XI/57/99 z 16 listopada 1999 r.

[2] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020r. poz. 471 i 782.

[3] Uchwała zmieniona uchwałami nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009 r. i nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014 r.

6) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać 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 2000m^2, handlu hurtowego,

b) gastronomii,

c) zakwaterowania,

d) finansów i ubezpieczeń,

e) obsługi rynku nieruchomości,

f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,

g) administrowania i działalności wspierającej,

h) administracji publicznej,

i) edukacji,

j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,

k) kultury, rozrywki i rekreacji,

l) informacji i komunikacji,

m) naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,

n) działalności pocztowej i kurierskiej,

o) budownictwa,

p) 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 zabudowy* – parametr określony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;

9) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar:

a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniżej 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) oś widokowa;

5) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

6) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;

7) strefa ochronna do 50m od cmentarza;

8) strefa ochronna od 50m do 150m od cmentarza;

9) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

10) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

11) symbole przeznaczenia terenów.

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

§ 4. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu lotniska Przylep.

§ 5. W obszarze objętym planem nie występują 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.

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

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

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do obiektów użyteczności publicznej;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji:

- stacji paliw,
- budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m, z zastrzeżeniem §8,
- obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową,
- kontenerów, garaży blaszanych,
- magazynów, z wyłączeniem terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjno-usługowej,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m^2, budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m^2 oraz wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50m^2,

b) budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,

c) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1-MN8 realizacji usług z zakresu:

- handlu hurtowego,
- gastronomii,
- zakwaterowania,
- administracji publicznej,
- edukacji,
- pomocy społecznej,
- kultury, rozrywki i rekreacji,
- naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,
- działalności pocztowej i kurierskiej,
- budownictwa,

d) realizacji w pasie terenu o szerokości po 5m od wskazanej na rysunku planu osi widokowej:

- miejsc na odpady komunalne,
- tablic i urządzeń reklamowych,
- zieleni o docelowej wysokości wyższej niż 2m,
- elementów zagospodarowania o wysokości wyższej niż 2m, z wyłączeniem lamp oświetleniowych;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- zieleń,
- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, pomniki, tarasy, place zabaw i rekreacji,
- tablice i urządzenia reklamowe,
- budynki gospodarcze,
- garaże,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży.

2. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej sytuowanie przy granicy działki budowlanej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) garaży,

b) budynków gospodarczych,

c) budynków w zabudowie bliźniaczej;

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

a) przebudowę,

b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,

c) rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,

d) zmianę sposobu użytkowania,

e) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną;

3) wykraczanie do 2m poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) stosowanie na dachach stromych pokryć w odcieniach czerwieni, brązu i szarości lub pokryć szklanych,

b) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie takiej samej geometrii dachu oraz takich samych materiałów wykończeniowych jak w części istniejącej,

c) na terenach zabudowy mieszkaniowej:

- stosowanie jednakowej geometrii dachu i jednakowego pokrycia dachu dla wszystkich budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego lokalizowanych w granicach działki budowlanej,
- w przypadku realizacji dachu spadzistego nad garażem przybudowanym lub częściowo wbudowanym w budynek mieszkalny zastosowanie takiej samej geometrii dachu oraz takich samych materiałów wykończeniowych jak w części mieszkalnej;

2) zakazuje się:

a) realizacji budynków z bali drewnianych,

b) stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych typu siding,

c) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;

3) dopuszcza się, dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:

a) remontu dachu,

b) przebudowy poddasza,

c) nadbudowy lub rozbudowy istniejącego budynku.

4. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się uwzględnienie minimalnych powierzchni wydzielanych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach w przypadku:

1) dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, o ile pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry;

2) dzielenia działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

§ 8. 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 oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) zakazuje się:

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

b) lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

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

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązują przepisy odrębne;

2) nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi;

4) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych;

5) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

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

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) zakazuje się realizacji funkcji związanych z utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej w granicach przestrzeni publicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – kaplica cmentarna z dzwonnicą z 1727r., nr rej. A-1763.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zachowanie zabytkowej substancji i formy obiektu.

§ 11. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) cmentarz;

2) dom oraz budynki gospodarcze, ul. Łężyca-Odrzańska 4.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust.1 pkt 1 nakazuje się zachowanie:

1) historycznej kompozycji przestrzennej;

2) układów istniejącej zieleni w postaci szpalerów, alejek;

3) historycznych elementów takich jak: nagrobki, postumenty, mogiły, nawierzchnie, ogrodzenia;

4) zabytkowej zieleni wysokiej oraz jej ochronę, w szczególności w trakcie prowadzenia robót budowlanych oraz prac ziemnych.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust.1 pkt 2:

1) nakazuje się zachowanie architektonicznej formy obiektów, w szczególności: bryły, kompozycji i wystroju elewacji;

2) zakazuje się:

a) nadbudowy i rozbudowy, z wyłączeniem istniejącego ganka w budynku mieszkalnym,

b) ocieplania zewnętrznego budynków,

c) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych na elewacjach zwróconych w kierunku dróg publicznych;

3) dopuszcza się realizację w budynku mieszkalnym elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji w postaci okien połaciowych, przy uwzględnieniu ich identycznego rozmieszczenia względem osi symetrii dłuższej elewacji tego budynku.

4. W przypadku wyłączenia z ewidencji zabytków obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustalenia ust. 3 nie obowiązują.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) dróg publicznych klasy:

a) zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ1 i KDZ2,

b) dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3;

2) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2;

3) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPX;

4) cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC;

5) lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się odpowiednio:

a) zapewnienie im ogólnodostępności,

b) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością,

c) realizację elementów małej architektury, oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem kiosków przy przystankach autobusowych,

b) lokalizacji nośników reklamowych:

- których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2m,

- świetlnych – emitujących zmienne obrazy,

c) realizacji ogrodzeń:

- z betonu, z wyłączeniem słupów i podmurówek,

- z siatki,

- z blachy.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnienie:

1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;

2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek zabudowanych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:

a) dla terenów MN1 - 800m^2 i 20m,

b) dla terenów MN2 - 750m^2 i 20m,

c) dla terenu MN3 - 550m^2 i 17m,

d) dla terenu MN4 - 550m^2 i 18m,

e) dla terenów MN5 - 800m^2 i 20m,

f) dla terenu MN6 - 550m^2 i 17m,

g) dla terenów MN7:

- w zabudowie wolnostojącej – 750m^2 i 22m,
- w zabudowie bliźniaczej – 400m^2 i 12m,

h) dla terenu MN8 - 550m^2 i 17m,

i) dla terenu MN/U1 - 700m^2 i 18m,

j) dla terenu MN/U2 - 550m^2 i 17m

k) dla terenu U1 - 1500m^2 i 30m,

l) dla terenu U2 - 1500m^2 i 30m,

m) dla terenu P/U1 - 1500m^2,

n) dla terenu P/U2 - 1500m^2,

o) pod realizację infrastruktury technicznej - 25m^2 i 5m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°, z wyłączeniem działek:

a) położonych skrajnie przy drogach z placem do zawracania,

b) położonych w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

3. Ustalony w ust. 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek:

1) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi;

2) skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Wskazuje się oznaczone graficznie na rysunku planu strefy:

1) ochrony bezpośredniej ujęcia wody, ustanowionej rozporządzeniem nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012r., w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w tym rozporządzeniu;

2) ochrony pośredniej ujęcia wody, ustanowionej rozporządzeniem nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012r., w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w tym rozporządzeniu;

3) ochronną do 50m od cmentarza, w granicach której zakazuje się:

a) budowy oraz użytkowania ujęć wody,

b) realizacji funkcji mieszkalnej,

c) lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowej, związanych z:

- produkcją lub przetwarzaniem żywności,
- przechowywaniem artykułów żywności,
- żywieniem zbiorowym;

4) ochronną od 50m do 150m od cmentarza, w granicach której nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 zakazuje się lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia.

3. W przypadku zmiany rozporządzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, obowiązują ustalenia zawarte w nowym akcie prawnym w zakresie granic stref ochronnych oraz zasad zagospodarowania obszarów znajdujących się w tych granicach.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez tereny:

a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ1 i KDZ2,

b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3,

c) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2 i KDW3,

d) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2,

e) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPX;

2) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych do obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 8m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) zabezpieczenie w granicach działki budowlanej wymaganej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji na działce budowlanej różnych funkcji;

3) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:

a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk,

b) na terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem, 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) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym,

b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

3) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

b) wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania:

a) z sieci wodociągowej,

b) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody wyłącznie dla obszaru zlokalizowanego poza granicami stref, o których mowa w §14.

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

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem ustaleń obowiązujących dla stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody;

2) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej, z wyłączeniem pomp ciepła mogących oddziaływać na wody gruntowe.

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

1) komunikacji pieszej, miejsc do parkowania, zieleni;

2) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych;

3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10
Stawki procentowe

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

Rozdział 11
Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10m od drogi KDZ1;

3) dopuszcza się:

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

b) dla terenu zlokalizowanego w strefie do 50m od cmentarza:

- rozbudowę istniejącego budynku wyłącznie w ramach zgłoszenia budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- budowę nowych obiektów o powierzchni zabudowy do 35m^2, dopuszczonych do realizacji wyłącznie w ramach zgłoszenia budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;

4) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9,5m,

b) dla obiektów z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

b) płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750m^2.

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN3,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) w odległości 7m od terenu KDZ2,

b) w odległości 5m od terenu KDD3;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,1;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º, przy czym dla zabudowy lokalizowanej w pasie 10m od terenu drogi KDZ2 - o głównej kalenicy równoległej do tej drogi,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 550m^2.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN4,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

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

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,1;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy płaskie,

b) dla pozostałych obiektów – dachy o nachyleniu połaci do 25º;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 550m^2.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN5,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10m od terenów KDZ1 i KDZ2;

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

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy:

- dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º, przy czym dla zabudowy lokalizowanej w pasie 10m od terenów dróg KDZ1 i KDZ2 - o głównej kalenicy równoległej do tych dróg,

- wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN6,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) uzupełniające – usługi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) od terenu KDZ2 - na przedłużeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na terenie MN5,

b) w odległości 5m od pozostałych terenów;

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

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º, przy czym dla zabudowy lokalizowanej w pasie 15m od terenu drogi KDZ2 - o głównej kalenicy równoległej do tej drogi,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 550m^2.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN7,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego:

a) w zabudowie wolnostojącej – zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie,

b) w zabudowie bliźniaczej – wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów - dachy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) w zabudowie wolnostojącej – 750m^2,

b) w zabudowie bliźniaczej – 400m^2.

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN8,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 550m^2.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U1,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) handlu hurtowego,

b) administracji publicznej,

c) pomocy społecznej,

d) naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,

e) budownictwa;

3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług wymienionych w pkt 2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) wolno stojących magazynów,

b) w odległości mniejszej niż 10m od drogi KDZ1 wolno stojących garaży i budynków gospodarczych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%,

b) dla zabudowy usługowej – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%,

b) dla zabudowy usługowej – 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,9;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego – dachy:

- dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º, przy czym dla zabudowy lokalizowanej w pasie 10m od terenu drogi KDZ1 - o głównej kalenicy równoległej do tej drogi,

- wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

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

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U2,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) administracji publicznej,

b) edukacji,

c) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;

3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług wymienionych w pkt 2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) w odległości 12m od granicy planu;

2) w odległości 5m od pozostałych linii rozgraniczających teren.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,1;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º, przy czym dla zabudowy lokalizowanej w pasie 10m od terenu drogi KDZ2 - o głównej kalenicy równoległej do tej drogi,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

- płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

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

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 550m^2.

§ 29. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu: handlu hurtowego, naprawy pojazdów samochodowych i motocykli, budownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji pomiędzy linią elewacji budynku przeznaczenia podstawowego zwróconej w kierunku drogi KDW2 a terenem tej drogi:

a) magazynów,

b) wolno stojących garaży,

c) budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wyłącznie dla właścicieli i dysponentów obiektów, na kondygnacjach powyżej parteru, zajmujących maksymalnie 10% powierzchni budynku usługowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,0;

4) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 13m,

b) dla obiektów z dachem płaskim – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

b) płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,

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

d) 1 miejsce na 2 pokoje hotelowe, w przypadku usług hotelarskich,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2.

§ 30. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) edukacji,

b) opieki zdrowotnej i opieki społecznej;

2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna niewymagająca sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) zakazuje się lokalizacji w pasie terenu pomiędzy budynkiem przeznaczenia podstawowego a terenem KDZ1:

a) wolno stojących magazynów,

b) wolno stojących garaży,

c) budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się realizację:

a) przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie,

b) w budynkach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów, przy czym powierzchnia wszystkich lokali w jednym budynku nie może przekraczać 100m^2 i jednocześnie nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni tego budynku.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,0;

4) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 13m,

b) dla obiektów z dachem płaskim – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º, przy czym dla zabudowy lokalizowanej w pasie 10m od terenu drogi KDZ1 - o głównej kalenicy równoległej do tej drogi,

b) wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

c) płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,

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

d) 1 miejsce na 2 pokoje hotelowe, w przypadku usług hotelarskich,

e) 5 miejsc dla obiektu handlu hurtowego,

f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2.

§ 31. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U1,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa związana z przetwórstwem przemysłowym, z wyłączeniem produkcji lub przetwarzania żywności;

2) bazy, składy, magazyny;

3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) edukacji,

b) opieki zdrowotnej i opieki społecznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) w odległości 12m od granicy planu,

b) w odległości 5m od terenu KDD3;

2) zakazuje się lokalizowania na przestrzeni otwartej składowisk materiałów pylących;

3) dopuszcza się realizowanie w ramach jednej działki budowlanej wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0;

4) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 10m,

b) dla obiektów z dachem płaskim – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

b) płaskie,

c) łukowe;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,

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

c) 1 miejsce na 2 pokoje hotelowe, w przypadku usług hotelarskich,

d) 5 miejsc dla obiektu produkcyjnego lub obiektu handlu hurtowego,

e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2.

§ 32. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U2,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa związana z przetwórstwem przemysłowym;

2) bazy, składy, magazyny;

3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) edukacji,

b) opieki zdrowotnej i opieki społecznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) w odległości 10m od terenu MN/U2,

b) w odległości 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych terenów;

2) zakazuje się lokalizowania na przestrzeni otwartej składowisk materiałów pylących;

3) dopuszcza się realizowanie w ramach jednej działki budowlanej wybranych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,0;

4) wysokość zabudowy:

a) dla obiektów z dachem spadzistym – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 13m,

b) dla obiektów z dachem płaskim – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

b) płaskie,

c) łukowe;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,

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

c) 1 miejsce na 2 pokoje hotelowe, w przypadku usług hotelarskich,

d) 5 miejsc dla obiektu produkcyjnego lub obiektu handlu hurtowego,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2.

§ 33. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – istniejący cmentarz, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

a) kompleksowe zagospodarowanie w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, w nawiązaniu do historycznych układów i elementów zagospodarowania oraz zgodnie z ustaleniami §11 ust.2,

b) trwałe ogrodzenie nieruchomości;

2) zakazuje się:

a) realizacji nowej zabudowy kubaturowej,

b) nadbudowy i rozbudowy istniejącej współczesnej kaplicy, z wyłączeniem rozbudowy od strony tylnej elewacji.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,15;

4) wysokość zabudowy – do 9m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – zieleń urządzona, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

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

1) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) funkcji związanych z komunikacją samochodową, w tym miejsc postojowych,

c) miejsc na odpady komunalne;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) wygrodzenie terenu przylegającego do terenów MN1 i MN2 i przyłączenie części lub całości gruntu do poszczególnych posesji, ale bez zmiany jego przeznaczenia.

3. Określa się maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej – 30%.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2**.

§ 36. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających teren;

2) dopuszcza się realizację zabudowy związanej administracją i obsługą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych w granicach terenu.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

b) płaskie.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5;

4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

b) płaskie.

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

1) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**.

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

1) nakazuje się, w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesne wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem tablic i urządzeń reklamowych;

3) dopuszcza się na terenach KDZ1 i KDZ2 realizację przy przystankach autobusowych parterowych kiosków o powierzchni w rzucie do 20m^2 oraz wiat przystankowych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających dla:

1) drogi KDZ1 – 25m;

2) drogi KDZ2 – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dróg KDD1 – 11m;

4) dróg KDD2 – 10m;

5) dróg KDD3 – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2** i **KDW3**.

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

1) nakazuje się, w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesne wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się realizację dróg KDW3 w formie ciągów pieszo-jezdnych.

3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających dla:

1) drogi KDW1 – 16,5m;

2) dróg KDW2 – 10m;

3) dróg KDW3 – 7,5m.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ1** i **KPJ2**.

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

1) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy kubaturowej,

b) miejsc postojowych, jeżeli szerokość ciągu jest mniejsza niż 5m;

2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających dla:

1) ciągów KPJ1 - 4m;

2) ciągów KPJ2 - 6m.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – publiczne ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPX**.

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

1) zabudowy kubaturowej;

2) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją pieszą i infrastrukturą techniczną.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – 4m.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

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

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

a) w odległości 12m od granicy planu,

b) w odległości 5m od terenu KPJ1,

c) w odległości 4,5m od terenu KDZ2;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów służących do obsługi funkcji parkingowej oraz obiektów infrastruktury technicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%, z uwzględnieniem istniejącej zieleni wysokiej;

3) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 5m;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

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

1) nr IV/1/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 lutego 1999 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 8, poz. 44);

2) nr XI/56/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 16 listopada 1999 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Łężyca* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2000 r. Nr 3, poz. 34)*;*

3) nr XI/57/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 16 listopada 1999 r. *w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Łężyca* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2000 r. Nr 3, poz. 35).

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

§ 45. 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.

Przedkładam projekt uchwały
Rady Miasta Zielona Góra

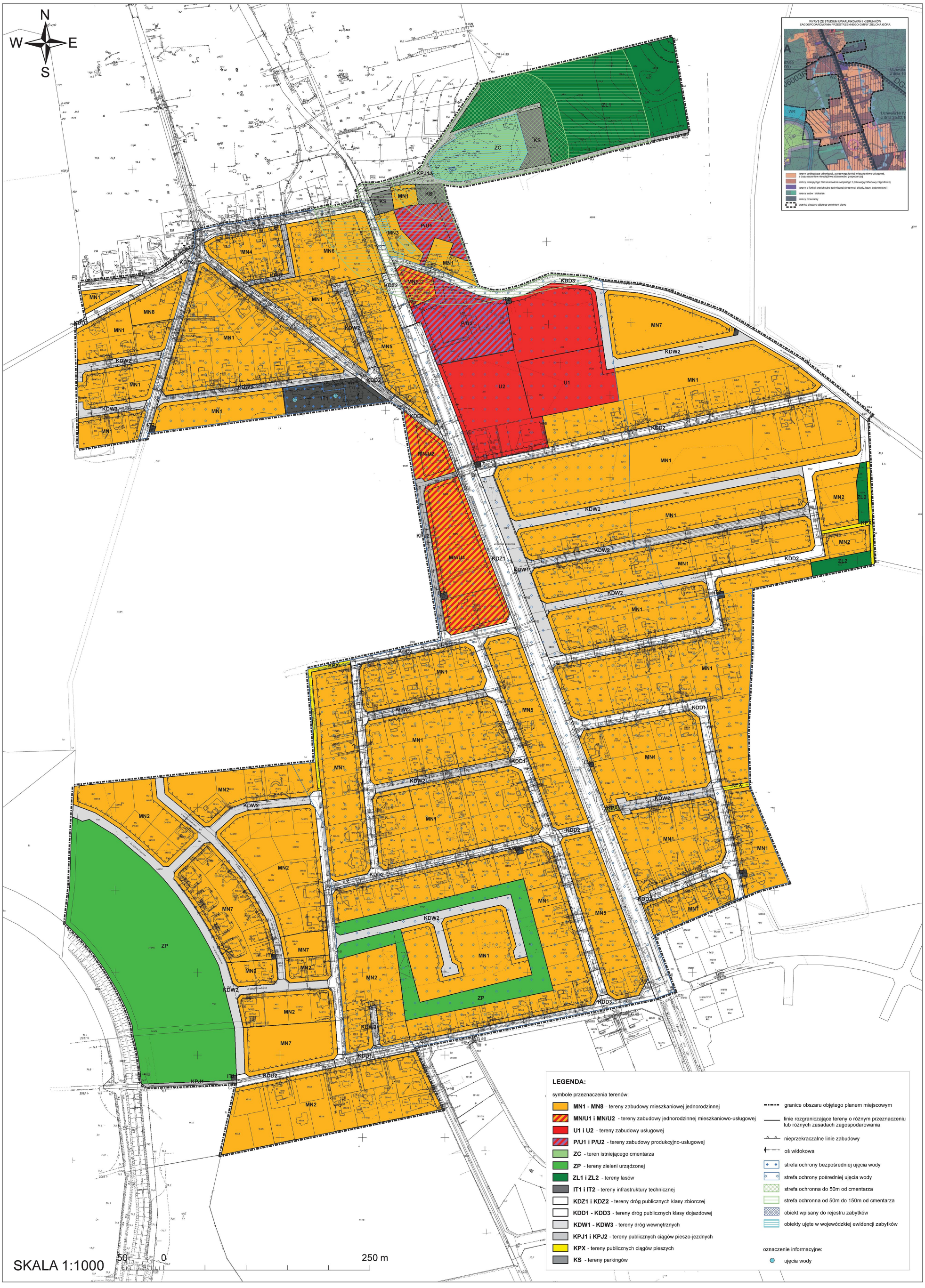
Zielona Góra, ... 2020 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia ..... 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. ŁĘŻYCA-KWIATOWA I UL. ŁĘŻYCA-RÓŻANA W ZIELONEJ GÓRZE



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia ..... 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. ŁĘŻYCA-KWIATOWA I UL. ŁĘŻYCA-RÓŻANA 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 dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze*, wyłożonego trzykrotnie do publicznego wglądu, tj. od 3 do 28 kwietnia 2017 r., od 3 do 31 lipca 2017 r. oraz od 2 do 24 stycznia 2020 r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wyniku wszystkich wyłożeń projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, do Prezydenta Miasta Zielona Góra wpłynęły w sumie 44 pisma zawierające uwagi podlegające rozpatrzeniu, przy czym wiele z nich dotyczyło tych samych zagadnień. Część ze złożonych uwag została uwzględniona, jednak większość odrzucono.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

1. Data wpływu uwagi: 27 kwietnia 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu leśnego, bez możliwości jego zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Teren położony pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana, jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Aeroklubu Ziemi Lubuskiej oraz w niewielkim fragmencie własnością prywatną. Grunt ten stanowi w podobnych częściach użytki leśne i rolne. W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999 r. omawiany teren został wskazany jako teren leśny. W rzeczywistości jest on tylko częściowo zadrzewiony i nie posiada cech, które według przepisów kwalifikowałyby go jako las. Dlatego prowadzenie w jego granicach gospodarki leśnej nie ma uzasadnienia. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn. zm., omawiany teren zlokalizowany jest na obszarze podlegającym urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Cały obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w bezpośredniej strefie nalotów dla lotniska Przylep, ale żadna nieruchomość w granicach tego opracowania nie stanowi pasa do lądowania. Zgodnie z ustawowymi wymogami projekt planu był uzgadniany pod kątem bezpieczeństwa funkcjonowania lotniska z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, który nie wniósł żadnych zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań.

W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego analizowana nieruchomość przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz enklawą zieleni. Przedstawione rozwiązanie spotkało się z wyraźnym sprzeciwem ze strony mieszkańców pobliskich domów jednorodzinnych, w związku z czym w kolejnym projekcie dla analizowanego terenu została przywrócona funkcja zieleni. Na takie rozwiązanie nie zgodził się natomiast władający tym terenem.

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, a także interesy wszystkich stron, w ostatecznej wersji projektu planu umożliwiono w granicach omawianego terenu realizację

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, przy jednoczesnym pozostawieniu pasa zieleni o szerokości ok. 20m oddzielającego nową zabudowę od już istniejącej oraz pasów zieleni wzdłuż wyznaczonej drogi wewnętrznej. Takie rozwiązanie uznano za kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela terenu, a obecnymi mieszkańcami sąsiadujących nieruchomości.

2. Data wpływu uwagi: 28 kwietnia 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 297, ul. Łężyca-Odrzańska.

Uwaga nr 1)
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy usługowej (U2), z możliwością realizacji lokali mieszkalnych zajmujących maksymalnie 10% powierzchni budynku usługowego.
Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych zajmujących do 30% powierzchni budynku usługowego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia powierzchni zajmowanej przez lokale mieszkalne do 30%, ale z ograniczeniem do 100m^2 powierzchni mieszkalnej w pojedynczym budynku usługowym.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 297, stanowiąca własność składającego uwagę, zlokalizowana jest pomiędzy istniejącym terenem produkcyjnym, warsztatem samochodowym a terenami proponowanymi do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi. Dlatego pierwotnie przeznaczono ją w projekcie planu wyłącznie pod zabudowę usługową. W wyniku uwagi złożonej przez właściciela nieruchomości, w jej granicach dopuszczono również realizację funkcji produkcyjnej należącej do przedsięwzięć niewymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale jedynie jako przeznaczenia uzupełniającego. Przeznaczenie produkcyjne i mieszkaniowe kolidują ze sobą, dlatego na omawianym terenie funkcję mieszkalną ograniczono wyłącznie do lokali przeznaczonych dla właścicieli i dysponentów obiektów i ustalono, że powierzchnia tych lokali nie może zajmować więcej niż 100m^2 i jednocześnie nie więcej niż 30% powierzchni pojedynczego budynku.

  W granicach omawianej działki, przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów ustalonych w projekcie planu, istnieje możliwość realizacji budynków o powierzchni całkowitej ok. 14 000m^2. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w 30% każdego z tych budynków mogłoby spowodować powstanie wielu lokali mieszkalnych, czyli faktycznie budowy budynków wielorodzinnych. Aby tego uniknąć, powierzchnię mieszkalną ograniczono do 100m^2 w pojedynczym obiekcie.

  Umożliwienie realizacji na omawianej działce funkcji usługowej, produkcyjnej oraz mieszkaniowej, o co faktycznie wnosi właściciel gruntu, oznaczałoby połączenie w ramach jednego terenu trzech funkcji, które charakteryzują się odrębnymi wymaganiami, szczególnie w zakresie hałasu. Takie rozwiązanie jest niedopuszczalne.

Uwaga nr 2)
Ustalenia projektu planu: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%.
Treść uwagi: wniosek o zwiększenie wskaźnika zabudowy do 70%.
- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
- Uzasadnienie:

  Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 60% jest bardzo wysoki. Dotyczy on wyłącznie powierzchni pod budynkami, natomiast wszelkie inne tereny utwardzone, jak dojazdy, place, chodniki czy grunty pod wiatami nie są do niego wliczane.

  Działka nr 297 ma powierzchnię 7725m^2. Oznacza to, że przy zastosowaniu ww. wskaźnika, budynki mogą zajmować aż 4635m^2 terenu. Przy dopuszczonej zabudowie o wysokości 3 kondygnacji daje to możliwość realizacji budynków o powierzchni całkowitej ok. 14 000m^2. Jest to ogromna powierzchnia do dyspozycji inwestora, wobec czego nie ma uzasadnienia dla jej zwiększania.

3. Data wpływu uwagi: 5 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 344.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz we

fragmencie drogi wewnętrznej (KDW2) – w ostatecznej wersji projektu planu działka znajduje się częściowo również na terenie zieleni urządzonej (ZP).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wyłożonym projektem planu.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości ww. działki pod taką funkcję.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 344, będąca własnością składającego uwagę, jest niezabudowana i w całości stanowi użytek leśny. W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999 r. została ona wskazana jako teren leśny. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra omawiany teren zlokalizowany jest na obszarze podlegającym urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

  Długi i wąski kształt omawianej działki oraz brak dojazdu do niej uniemożliwia przeznaczenie jej pod zabudowę. Dlatego w pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego zaproponowano wspólne zagospodarowanie działki nr 344 z przyległą działką 447/6 i przekształcenie tak powstałego obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz zielenią. Przedstawione rozwiązanie spotkało się z wyraźnym sprzeciwem ze strony mieszkańców pobliskich domów jednorodzinnych, w związku z czym w kolejnym projekcie planu dla analizowanego terenu została przywrócona funkcja zieleni. Z takim rozwiązaniem nie zgodził się składający uwagę.

  Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, a także interesy wszystkich stron, proponuje się umożliwienie realizacji na omawianym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie. Z uwagi rozmiary i położenie działki nr 344 fragment tej nieruchomości został włączony do pasa drogowego, ale większą jej część przeznaczono pod wnioskowaną zabudowę mieszkaniową.

4. Data wpływu uwagi: 8 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.

5. Data wpływu uwagi: 8 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

6. Data wpływu uwagi: 8 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.

7. Data wpływu uwagi: 9 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.

8. Data wpływu uwagi: 10 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.

9. Data wpływu uwagi: 10 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.

Nieruchomość, której dotyczą uwagi nr **4**, **5**, **6**, **7**, **8** i **9**: teren pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwag: sprzeciw wobec przekształcenia i zabudowy terenu leśnego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1**.

10. Data wpływu uwagi: 12 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 312/8.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz tereny dróg

publicznych klasy dojazdowej (KDD1 i KDD2).
Treść uwagi: wniosek o wycofanie wcześniej wnioskowanych zmian dotyczących umożliwienia przyłączenia fragmentu działki drogowej do nieruchomości budowlanej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 312/8 znajduje się w pasie drogowym ul. Łężyca-Morwowa. W obowiązującym planie miejscowym z 1999 r. ulica ta została wskazana jako ciąg pieszy, zakończony placem do nawracania. W rzeczywistości służy ona jako droga, z której odbywają się wjazdy na przyległe posesje i stanowi istotny element sieci komunikacyjnej tej części osiedla.

  Na etapie zbierania wniosków do planu składający uwagę wystąpili o przeznaczenie fragmentu omawianej drogi pod zabudowę mieszkaniową i przyłączenia go do ich posesji, tj. działki nr 312/14. Ponieważ słusznym było uregulowanie szerokości pasa drogowego na tym odcinku, przychylono się do wniesionej prośby. Ze względu na zamiar zachowania drogi publicznej o szerokości 10m, konieczne było włączenie do planowanego pasa drogowego ok. 30m^2 działki nr 312/14. W takiej sytuacji konieczne jest wprawdzie przejęcie na rzecz miasta wskazanego fragmentu działki, ale jednocześnie istnieje możliwość przyłączenia do posesji wnioskodawcy 80m^2 gruntu, który pozostał w wyniku likwidacji placu do nawracania. Właścicielom nie spodobało się takie rozwiązanie i postanowili wycofać się z pierwotnego wniosku, choć faktyczne już ogrodzili i użytkują część omawianego pasa drogowego.

  Pozostawienie wskazanego w obowiązującym planie z 1999r. układu komunikacyjnego nie jest dobrym rozwiązaniem, zwłaszcza, że z ul. Łężyca-Morwowa korzystają nie tylko jej mieszkańcy, ale także mieszkańcy ul. Łężyca-Borówkowa. W związku z tym uwagę odrzucono.

11. Data wpływu uwagi: 12 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 342/3, ul. Łężyca-Różana 12 - treść uwagi wskazuje na działki nr 447/6 i 344.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) – w ostatecznej wersji projektu planu ww. działki znajdują się częściowo również na terenie zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie lasu i zwiększenie zadrzewienia.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 342/3, którą w złożonym piśmie wskazali składający uwagę stanowi ich współwłasność i jest działką budowlaną. Z treści pisma wynika, że uwaga dotyczy działek sąsiednich, tj. nr 447/6, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Aeroklubu Ziemi Lubuskiej i nr 344, będącej własnością prywatną. Nieruchomości te w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999 r. zostały wskazane jako teren lasu.

  Działka nr 344 stanowi wyłącznie użytek leśny, a działka nr 447/6 stanowi w podobnych częściach użytki leśne i rolne. W rzeczywistości obszar ten jest tylko częściowo zadrzewiony i nie posiada cech, które według przepisów kwalifikowałyby go jako las. Dlatego prowadzenie w jego granicach gospodarki leśnej nie ma uzasadnienia.

  Wykonanie na omawianym terenie nasadzeń nowych drzew, o co wnioskują składający uwagę, jest jak najbardziej możliwe, ale takie działania leżą wyłącznie w gestii władającego nieruchomością. Ustalenia planu miejscowego nie mogą wymusić podjęcia takich działań.

  W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego działki nr 447/6 i 344 przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz enklawą zieleni. Przedstawione rozwiązanie spotkało się z wyraźnym sprzeciwem ze strony mieszkańców pobliskich domów jednorodzinnych, w związku z czym w kolejnym projekcie dla analizowanego terenu została przywrócona funkcja zieleni. Na takie rozwiązanie nie zgodzili się natomiast władający tym terenem.

  Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, a także interesy wszystkich stron, w ostatecznej wersji projektu planu umożliwiono w granicach omawianego terenu realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, przy jednoczesnym pozostawieniu pasa zieleni o szerokości ok. 20m, oddzielającego nową zabudowę od już istniejącej oraz pasów zieleni wzdłuż wyznaczonej drogi wewnętrznej. Takie rozwiązanie uznano za kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela terenu, a obecnymi mieszkańcami sąsiadujących nieruchomości.

12. Data wpływu uwagi: 15 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 141/1, ul. Łężyca- Odrzańska 3.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN6) z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną w odległości od 5m do ok. 12,5m od terenów dróg oraz we fragmencie teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec wyznaczonej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Na prawie całej długości pas drogowy ul. Łężyca-Odrzańska ma szerokość 25m. Do tej szerokości dostosowanie zostały nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym linia zabudowy w granicach działki nr 141/1, będącej własnością składającej uwagę. Ponieważ na wysokości tej działki pas drogowy znacznie się zwęża, wyznaczona linia zabudowy znajduje się w dużo większej odległości niż w pozostałych miejscach. Takie wyznaczenie linii zabudowy ma na celu pozostawienie pasa terenu wolnego od nowej zabudowy, co ułatwi ewentualne poszerzenie ul. Łężyca-Odrzańska.

  W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999r. linia zabudowy znajduje się w mniejszej odległości od drogi niż w projekcie planu, ale i tak przecina budynek zlokalizowany na działce nr 141/1, dzieląc go prawie na połowę. Zatem twierdzenie składającej uwagę, że dotychczasowa linia zabudowy przebiega na równi z budynkiem nie jest zgodne z prawdą.

  Wyznaczona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie nowych budynków. Budynki istniejące, wykraczające poza tą linię, zgodnie z ustaleniami projektu planu mogą pozostać, jak również mogą być np. przebudowane, czy nadbudowane. Obawy składającej uwagi, że w wyniku przyjęcia sporządzanego planu budynek znajdujący się na działce nr 141/1 zostanie wyburzony są zatem niesłuszne.

13. Data wpływu uwag: 15 maja 2017 r.
Składający uwagi: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: Sprzeciw wobec przeznaczenia terenu leśnego na budowlany.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 447/6 jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Aeroklubu Ziemi Lubuskiej. Grunt ten stanowi w podobnych częściach użytki leśne i rolne. W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999 r. omawiany teren został wskazany jako teren leśny. W rzeczywistości jest on tylko częściowo zadrzewiony i nie posiada cech, które według przepisów kwalifikowałyby go jako las. Dlatego prowadzenie w jego granicach gospodarki leśnej nie ma uzasadnienia. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra omawiany teren zlokalizowany jest na obszarze podlegającym urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

  Cały obszar objęty sporządzanym projektem planu miejscowego znajduje się w bezpośredniej strefie nalotów dla lotniska Przylep, ale żadna nieruchomość w granicach tego opracowania nie jest i nie może być lądowiskiem dla samolotów. Zgodnie z ustawowymi wymogami projekt planu był uzgadniany z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, który nie wniósł żadnych zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań.

  W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego działka nr 447/6 przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz enklawą zieleni. Przedstawione rozwiązanie spotkało się z wyraźnym sprzeciwem ze strony mieszkańców pobliskich domów jednorodzinnych, w związku z czym w kolejnym projekcie dla analizowanego terenu została przywrócona funkcja zieleni. Na takie rozwiązanie nie zgodzili się natomiast władający tym terenem.

  Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, a także interesy wszystkich stron, w ostatecznej wersji projektu planu umożliwiono w granicach omawianego terenu realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację zagospodarowania istniejącego

w sąsiedztwie, przy jednoczesnym pozostawieniu pasa zieleni o szerokości ok. 20m oddzielającego nową zabudowę od już istniejącej oraz pasów zieleni wzdłuż wyznaczonej drogi wewnętrznej. Takie rozwiązanie uznano za kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela terenu, a obecnymi mieszkańcami sąsiadujących nieruchomości.

14. Data wpływu uwag: 15 maja 2017 r.
Składający uwagi: osoby fizyczne.

Uwaga nr 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 345/2, ul. Łężyca- Różana 24.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2) oraz teren drogi wewnętrznej (KDW2) - w ostatecznej wersji projektu planu działka znajduje się wyłącznie na terenie MN2.
Treść uwagi: sprzeciw wobec przeznaczenia terenu leśnego na teren budowlany.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:
  Przeznaczenie działki nr 345/2, stanowiącej współwłasność składających uwagi, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jest zgodne z jej funkcją. Uchwalenie planu nie spowoduje zmiany występującego w granicach tej działki użytku leśnego na grunt budowlany, ale będzie dawało taką możliwość. To, czy zostanie ona wykorzystana, będzie zależało wyłącznie od właściciela nieruchomości.
  Sąsiedztwo lasu ogranicza w istotny sposób możliwość zagospodarowania bezpośrednio do niego przylegających działek budowlanych. Dlatego mając na uwadze sąsiedztwo działki nr 345/3, która na wniosek właściciela została w projekcie planu przeznaczona pod teren zabudowy jednorodzinnej, słusznym jest pozostawienie zaproponowanych ustaleń.

Uwaga nr 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec przekształcenia terenu leśnego, a w razie takiej konieczności - wniosek o przesunięcie projektowanej drogi wewnętrznej na środek pomiędzy działkami nr 345/2 i 342/23.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w zakresie przesunięcia drogi wewnętrznej, natomiast nieuwzględniona w zakresie przekształcenia terenu leśnego.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **13**.

15. Data wpływu uwagi: 15 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec przekształcenia i zabudowy terenu leśnego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1**.

16. Data wpływu uwagi: 15 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 342/4, ul. Łężyca-Różana 10 - treść uwagi wskazuje na działki nr 447/6 i 344.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1).
Treść uwagi: wniosek o uniemożliwienie zabudowy terenu leśnego i nadanie temu terenowi statusu lasów glebochronnych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:
  Działka nr 342/4, którą w złożonym piśmie wskazali składający uwagę stanowi ich

współwłasność i jest działką budowlaną. Z treści pisma wynika, że uwaga dotyczy działek sąsiednich, tj. nr 447/6, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Aeroklubu Ziemi Lubuskiej i nr 344, będącej własnością prywatną. Nieruchomości te w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999 r. zostały wskazane jako teren lasu.

Działka nr 344 stanowi wyłącznie użytek leśny, a działka nr 447/6 stanowi w podobnych częściach użytki leśne i rolne. W rzeczywistości obszar ten jest tylko częściowo zadrzewiony i nie posiada cech, które według przepisów kwalifikowałyby go jako las. Dlatego prowadzenie w jego granicach gospodarki leśnej nie ma uzasadnienia.

Wykonanie na omawianym terenie nasadzeń nowych drzew, o co wnioskują składający uwagę, jest jak najbardziej możliwe, ale takie działania leżą wyłącznie w gestii władającego nieruchomością. Ustalenia planu miejscowego nie mogą wymusić podjęcia takich działań.

W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego działki nr 447/6 i 344 przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz enklawą zieleni. Przedstawione rozwiązanie spotkało się z wyraźnym sprzeciwem ze strony mieszkańców pobliskich domów jednorodzinnych, w związku z czym w kolejnym projekcie dla analizowanego terenu została przywrócona funkcja zieleni. Na takie rozwiązanie nie zgodzili się natomiast władający tym terenem.

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, a także interesy wszystkich stron, w ostatecznej wersji projektu planu umożliwiono w granicach omawianego terenu realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, przy jednoczesnym pozostawieniu pasa zieleni o szerokości ok. 20m oddzielającego nową zabudowę od już istniejącej oraz pasów zieleni wzdłuż wyznaczonej drogi wewnętrznej. Takie rozwiązanie uznano za kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela terenu, a obecnymi mieszkańcami sąsiadujących nieruchomości.

Fakt, że analizowany teren znajduje się na wyniesieniu w stosunku do części przylegających działek budowlanych, nie jest wystarczającą podstawą do tego, żeby występujący tam drzewostan zakwalifikować jako las ochronny.

17. Data wpływu uwagi: 15 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren leśny pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec przekształcenia terenu leśnego oraz wniosek o pozostawienie tego terenu jako awaryjne lądowisko.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1**.

18. Data wpływu uwagi: 15 maja 2017 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Uwaga nr 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec zabudowy terenu leśnego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **13**.

Uwaga nr 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: ul. Łężyca- Konwaliowa.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec przeznaczenia ul. Łężyca-Konwaliowa pod drogę dojazdową.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Ul. Łężyca-Konwaliowa wpisuje się w układ komunikacyjny osiedla i pełni w nim istotną rolę. Dlatego ulica ta powinna zostać włączona w całości do sieci dróg publicznych. Jako droga publiczna zostanie na całej długości doprowadzona do 10m szerokości. Mając na uwadze

istniejące przewężenie ul. Łężyca-Konwaliowa do 4m na odcinku łączącym ją z ul. Łężyca-Różana oraz fakt, że w okolicy będą powstawać kolejne domy, będzie to miało istotne znaczenie dla usprawnienia komunikacji tej części osiedla.

19. Data wpływu uwag: 19 lipca 2017 r.
Składający uwagi: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczą uwagi: działka nr 297, ul. Łężyca-Odrzańska.

Uwaga nr 1)
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy usługowej (U2) o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa oraz przeznaczeniu uzupełniającym - zabudowa produkcyjna.
Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie funkcji produkcyjnej jako równoważnej alternatywy dla usług, tj. bez podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:
  Działka nr 297, stanowiąca własność składającego uwagę, zlokalizowana jest w granicach osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, pomiędzy istniejącym zakładem produkcyjnym, warsztatem samochodowym a terenami proponowanymi do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową, w tym m.in. usługi z zakresu edukacji i zdrowia. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra, znajduje się ona na terenie podlegającym urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.
  Zważywszy na zapisy studium oraz mając na uwadze położenie omawianej nieruchomości, przeznaczono ją w projekcie planu pod zabudowę usługową z możliwością realizacji funkcji produkcyjnej należącej do przedsięwzięć niewymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale jedynie jako przeznaczenia uzupełniającego, które nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego i może zająć najwyżej 40% terenu inwestycji. Umożliwienie realizacji na działce nr 297 funkcji produkcyjnej jako samodzielnego przeznaczenia byłoby całkowicie sprzeczne z ustaleniami studium.

Uwaga nr 2)
Ustalenia projektu planu: możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej niewymagającej sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
Treść uwagi: dopuszczenie realizacji funkcji produkcyjnej wymagającej raportu oddziaływania na środowisko, ale spełniającej wymogi dotyczące ochrony wód gruntowych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

- Uzasadnienie:
  Działka nr 297 zlokalizowana jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody ustanowionej rozporządzeniem nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012r. Zgodnie z tym rozporządzeniem zakazuje się lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych, które wymagają sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Od tego ustalenia nie ma żadnych odstępstw, a ww. rozporządzenie jest wiążące dla ustaleń planu.

Uwaga nr 3)
Ustalenia projektu planu: możliwość realizacji lokali mieszkalnych o powierzchni wszystkich lokali w jednym budynku do 100m^2 i zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni tego budynku.
Treść uwagi: wniosek o usunięcie zapisu ograniczającego powierzchnię lokali mieszkalnych w jednym budynku do 100m^2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **2** pkt **1)**.

20. Data wpływu uwagi: 25 lipca 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, w tym

niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej, z wyłączeniem pomp ciepła.
Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie realizacji pomp ciepła, a w szczególności pomp powietrznych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej umożliwienia realizacji pomp, które nie będą oddziaływały na grunt ani na wody gruntowe, natomiast nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia instalowania wszelkich pomp.
- Uzasadnienie:
  Na etapie opiniowania projektu planu miejscowego Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gorzowie Wlkp. zwróciła uwagę na potencjalną możliwość zanieczyszczenia gleby i wód gruntowych wodami zrzutowymi z instalacji odnawialnych źródeł energii, a w szczególności wodnych pomp ciepła. Ze względu na zastrzeżenia WSSE oraz fakt, że obszar objęty opracowaniem znajduje się w dużej części w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, został wprowadzony zapis o zakazie instalacji wszelkich pomp ciepła. Po przeanalizowaniu złożonej uwagi należy uznać słuszność argumentów, że nie ma przeciwwskazań dla lokalizacji pomp ciepła, które nie ingerują w powierzchnię ziemi, ani wody gruntowe, a co za tym idzie dopuścić możliwość realizacji takich instalacji.

21. Data wpływu uwag: 25 lipca 2017 r.
Składający uwagi: JORGE Fireworks Sp z o.o. Sp. k., z siedz. ul. Zielonogórska 47, 66-016 Czerwieńsk.
Nieruchomość, której dotyczą uwagi: tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN1.
Ustalenia projektu planu: minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 800 m^2 i 20m.
Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio do 500m^2 i 15m.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:
  Tereny o symbolu MN1 są przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i w dużej mierze obejmują już zabudowane nieruchomości lub grunty wydzielone pod ww. zabudowę. Dlatego ustalając parametry działek na tym terenie wzięto pod uwagę przede wszystkim wielkość istniejących nieruchomości. Należy podkreślić, że opracowywany plan miejscowy obejmuje dawne tereny wiejskie z luźną zabudową mieszkaniową i taki charakter powinien być w miarę możliwości zachowany, aby zapewnić odpowiedni komfort zamieszkania w tej części miasta. Małe powierzchniowo działki automatycznie przekładają się na zwiększenie gęstości zabudowy, a tym samym ilości mieszkańców, samochodów i co się z tym wiąże wzmożenie ruchu komunikacyjnego, co powoduje liczne uciążliwości.
  Zaproponowane w uwadze parametry działek, tj, 500m^2 powierzchni działki i 15m szerokości są odpowiednie dla zabudowy bliźniaczej, lub ścisłej zabudowy w centrach miast, ale zbyt małe dla wygodnych domów wolnostojących na osiedlu objętym niniejszym planem.

22. Data wpływu uwag: 11 sierpnia 2017 r.
Składający uwagi: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczą uwagi: działka nr 297, ul. Łężyca-Odrzańska.

Uwaga nr 1)
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy usługowej (U2) o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa oraz przeznaczeniu uzupełniającym - zabudowa produkcyjna.
Treść uwagi: wniosek o ujęcie działki jako terenu zabudowy produkcyjno-usługowej o ustaleniach jak dla terenu P/U2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:
  Działka nr 297, stanowiąca własność składającego uwagę, zlokalizowana jest w granicach osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, pomiędzy istniejącym zakładem produkcyjnym, warsztatem samochodowym a terenami proponowanymi do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową, w tym m.in. usługi z zakresu edukacji i zdrowia.
  Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra,

działka nr 297 znajduje się na terenie podlegającym urbanizacji, gdzie dominującą funkcją jest mieszkalnictwo, a funkcję uzupełniającą stanowią usługi i administracja. Dopuszczalna jest tu również lokalizacja innych funkcji, w tym nieuciążliwej działalności gospodarczej, przy uwzględnieniu zasady bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

Zważywszy na zapisy studium oraz mając na uwadze położenie działki nr 297, przeznaczono ją pierwotnie w projekcie planu wyłącznie pod zabudowę usługową. W wyniku uwagi złożonej przez właściciela nieruchomości, w granicach omawianej działki dopuszczono również realizację funkcji produkcyjnej należącej do przedsięwzięć niewymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale jedynie jako przeznaczenia uzupełniającego, które nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego i może zająć najwyżej 40% terenu inwestycji. Dopuszczenie rozszerzenia funkcji produkcyjnej poprzez włączenie działki nr 297 do terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem P/U2, byłoby całkowicie sprzeczne z ustaleniami studium.

Uwaga nr 2)
Ustalenia projektu planu: możliwość realizacji lokali mieszkalnych o powierzchni wszystkich lokali w jednym budynku do 100m^2 i zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni tego budynku.
Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów do 30% powierzchni budynku.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **2** pkt **1)**.

23. Data wpływu uwagi: 14 sierpnia 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 134/18, ul.Łężyca-Kwiatowa.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), dla którego ustalono minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio - 800m^2 i 20m – w ostatecznej wersji projektu planu działka nr 134/18 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN8).
Treść uwagi: wniosek o umożliwienie wydzielenia działki o powierzchni 500m^2 i szerokości frontu 19,79m.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia parametrów wydzielanych działek, natomiast nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia wydzielenia działki o powierzchni 500m^2.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 134/18 przy ul. Łężyca-Kwiatowa, stanowiąca współwłasność składającej uwagę, zlokalizowana jest w zainwestowanej części osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Dostosowując się do parametrów nieruchomości już istniejących na tym terenie, ustalono w projekcie planu minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 800m^2 i 20m.

  Biorąc pod uwagę fakt, że analizowana działka posiada nieregularny kształt oraz przylega do ul. Łężyca-Kwiatowa bokiem o długości mniejszej niż 20m, uzasadnionym jest przychylenie się do wniosku o zmniejszenie wskazanych parametrów. Ponieważ w granicach całego obszaru objętego planem nie ustalono dla wydzielanych działek powierzchni mniejszej niż 550m^2, a kształt działki nr 134/18 pozwala na wydzielenie gruntu o takiej powierzchni, proponuje się zastosowanie takiego właśnie parametru. Z uwagi na sąsiadującą „starą" zabudowę na działce nr 134/1, której właścicielką jest składająca uwagę, uzasadnionym jest przyjęcie dla obu ww. nieruchomości ustaleń jak dla terenów, na których zlokalizowane są budynki o podobnym charakterze, a tym samym zmniejszenie parametrów wydzielanych działek do 550m^2 powierzchni i 17m szerokości frontu.

24. Data wpływu uwagi: 17 sierpnia 2017 r.
Składający uwagę: Benett sp. z o.o., z siedz. ul. Zielonogórska 34A, 66-016 Czerwieńsk.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 348/60.
Ustalenia projektu planu: teren zieleni urządzonej (ZP).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 348/60, stanowiąca własność firmy składającej uwagę, jest aktualnie działką rolną i znajduje się na obrzeżach osiedla mieszkaniowego. Jest ona zlokalizowana w odległości 10m od korony otwartego kanału ściekowego oraz w odległości 40m od terenu lotniska Przylep. Takie położenie jest bardzo uciążliwe w szczególności z uwagi na bardzo nieprzyjemny zapach wydobywający się okresowo z tego kanału, hałas od lotniska oraz bezpośrednią strefę podejść do lądowania samolotów. Przeznaczenie omawianej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe naraziłoby zatem potencjalnych mieszkańców na niebezpieczeństwo oraz bardzo poważne niedogodności. Dlatego w projekcie planu została ona pozostawiona w dotychczasowym użytkowaniu, czyli jako teren zielony. Takie przeznaczenie ma również na celu ochronę przed wspomnianymi uciążliwościami terenów już istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz nieruchomości przeznaczonych pod realizację takiej zabudowy w dalszej części osiedla. Należy również podkreślić, że w tak bliskiej odległości od wspomnianego kanału ściekowego oraz lotniska, w jakiej znajduje się działka nr 348/60, nie istnieje oraz nie jest planowana do lokalizacji żadna zabudowa mieszkaniowa.

  Wskazanie w planie miejscowym działki nr 348/60 jako terenu zielonego jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra. Studium wskazuje podstawowe funkcje jakie mogą być realizowane na danym obszarze. W ramach tych funkcji, bez względu na ich rodzaj, zawsze mogą, a nawet powinny być realizowane przeznaczenia uzupełniające w postaci zieleni, czy terenów komunikacji. Dlatego zarzut o niezgodności ze studium proponowanego w planie przeznaczenia działki nr 348/60 jest nieuzasadniony.

25. Data wpływu uwagi: 17 sierpnia 2017 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna w imieniu mieszkańców ul. Łężyca-Irysowa, ul. Łężyca-Różana, ul. Łężyca-Konwaliowa.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zieleni urządzonej (ZP) – w ostatecznej wersji projektu planu również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o zachowanie terenu jako zielonego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **13**.

26. Data wpływu uwagi: 17 sierpnia 2017 r.

Składający uwagi: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczą uwagi: działka nr 345/2, ul. Łężyca- Różana 24.

Uwaga nr 1)
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia części działki z terenu leśnego na budowlany.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **14** pkt **1)**.

Uwaga nr 2)
Ustalenia projektu planu: teren w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.
Treść uwagi: sprzeciw wobec ustanowienia na działce strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 345/2 zlokalizowana jest na obszarze, dla którego Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu wydał rozporządzenie nr 1/2012 z dnia 17 kwietnia 2012r. *w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łężycy, na terenie gminy Zielona Góra, powiat zielonogórski, województwo lubuskie*. Dokument ten jest wiążący dla ustaleń planu, dlatego w projekcie uwzględniono strefy, które zostały wskazane w tym rozporządzeniu oraz zawarto informacje o obowiązku przestrzegania zawartych w nim ustaleń.

27. Data wpływu uwagi: 18 sierpnia 2017 r.
Składający uwagę: Aeroklub Ziemi Lubuskiej, z siedz. ul. Przylep-Skokowa 18, 66-015 Zielona Góra.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zieleni urządzonej (ZP) – w ostatecznej wersji projektu planu również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: Sprzeciw wobec przeznaczenia terenu na zieleń urządzoną, a tym samym uniemożliwienie jego przekształcenia na cele budowlane.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości terenu pod taką funkcję.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1**.

28. Data wpływu uwagi: 18 sierpnia 2017 r.
Składający uwagę: Mieszkańcy osiedla Czarkowo według załączonej listy.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa i ul.Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zieleni urządzonej (ZP) – w ostatecznej wersji projektu planu również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu w dotychczasowej postaci, czyli lasu.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1**.

29. Data wpływu uwagi: 18 sierpnia 2017 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 344.
Ustalenia projektu planu: teren zieleni urządzonej (ZP) - w ostatecznej wersji projektu planu również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości ww. działki pod taką funkcję.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **3**.

30. Data wpływu uwagi: 22 stycznia 2020 r.
Składający uwagi: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczą uwagi: działka nr 297, ul. Łężyca-Odrzańska.

Uwaga nr 1)
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy usługowej (U2) o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa oraz przeznaczeniu uzupełniającym – zabudowa produkcyjna.
Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę produkcyjno-usługową o ustaleniach jak dla terenu P/U2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **22** pkt **1)**.

Uwaga nr 2)
Ustalenia projektu planu: możliwość realizacji lokali mieszkalnych o powierzchni wszystkich lokali w jednym budynku do 100m^2 i zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni tego budynku.
Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych dla właścicieli i dysponentów obiektów do 30% powierzchni budynku.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **2** pkt **1)**.

31. Data wpływu uwagi: 6 lutego 2020 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 345/3 ul. Łężyca-Różana.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2), dla którego ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 750m^2.
Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek do 700m^2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 345/3 położona przy ul. Łężyca-Różana, stanowiąca współwłasność składającego uwagę, zlokalizowana jest w zainwestowanej części osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego. W tej okolicy powierzchnia najmniejszych działek budowlanych oscyluje w granicach 800m^2. W sporządzanym projekcie planu parametry nowych działek budowlanych zostały dostosowane do już istniejących nieruchomości, tak by niezabudowanych działek nie można było podzielić na zbyt małe posesje, powodujące zagęszczenie zabudowy. W związku z tym dla omawianego terenu ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 750m^2.

  Działka nr 345/3 zgodnie z obowiązującym planem miejscowym znajduje się w większej części na terenie lasu. W opracowywanym projekcie została ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tym samym znacznie zwiększyła się jej wartość i możliwość zagospodarowania. Wielkość omawianej działki pozwala na racjonalne wydzielenie dwóch nieruchomości o powierzchni ok. 1100m^2 wraz z niezbędnym dojazdem.

32. Data wpływu uwagi: 6 lutego 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 333/4, 333/5, 333/6, 334/3 i 334/4 ul.Łężyca-Krokusowa.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej (MN/U1), dla którego ustalono minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 700m^2 i 18m.
Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio do 550m^2 i 17m.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działki nr 333/4, 333/5, 333/6, 334/3 i 334/4, położone przy ul.Łężyca-Krokusowa nie są zainwestowane i znajdują się na terenie przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniowo-usługową o symbolu MN/U1, dla której w pierwotnej wersji projektu planu ustalono minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 1000m^2 i 20m. W związku z uwagą złożoną po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przychylono się do zmniejszenia wskazanych parametrów do 700m^2 i 18m. Zmiana tych parametrów poprzedzona została szczegółową analizą wielkości istniejących działek i możliwość ich podziału.

  Zaproponowane przez składającego uwagę dalsze zmniejszenie powierzchni i szerokości działek odpowiednio do 550m^2 i 17m jest nieuzasadnione. Takie parametry są odpowiednie dla ścisłej zabudowy w centrach miast lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, ale nie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej na dawnym terenie wiejskim, gdzie przeważają nieruchomości o większych powierzchniach. Niewielkie działki powodują zwiększenie gęstości zabudowy, a tym samym ilości mieszkańców, co powoduje obniżenie komfortu zamieszkania oraz uciążliwości wynikające ze wzmożonego ruchu komunikacyjnego.

  W granicach całego obszaru parametry, o jakie wnioskuje składający uwagę zostały ustalone tylko dla kilku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co było podyktowane istniejącą zabudową lub kształtem działek, które narzucają sposób ich podziału. Kształt i wielkość działek wymienionych w uwadze umożliwiają natomiast ich racjonalny podział przy zastosowaniu parametru ustalonego w projekcie planu miejscowego, tj. 700m^2 powierzchni i 18m frontu działki budowlanej.

33. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej

(ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu jako teren lasu, bez możliwości jego zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **13**.

34. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren położony pomiędzy ul.Łężyca-Irysowa, ul.Łężyca-Różana, ul.Łężyca-Konwaliowa, ul.Łężyca-Makowa.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec przekształcenia terenu leśnego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1**.

35. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu jako teren lasu.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **13**.

36. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna w imieniu mieszkańców ul. Łężyca-Różana, ul. Łężyca-Irysowa, ul. Łężyca-Makowa.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu jako zieleni leśnej, bez możliwości jego zabudowy.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 447/6 jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Aeroklubu Ziemi Lubuskiej. Grunt ten jest niezabudowany i stanowi w podobnych częściach użytki leśne i rolne. W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 1999 r. omawiany teren został wskazany jako teren leśny. W rzeczywistości jest on tylko częściowo zadrzewiony i nie posiada cech, które według przepisów kwalifikowałyby go jako las. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra działka nr 447/6 zlokalizowana jest na obszarze podlegającym urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

  Cały obszar objęty sporządzanym projektem planu miejscowego znajduje się w bezpośredniej strefie nalotów dla lotniska Przylep, ale żadna nieruchomość w granicach tego opracowania nie stanowi pasa do lądowania. Zgodnie z ustawowymi wymogami projekt planu był uzgadniany pod kątem bezpieczeństwa funkcjonowania lotniska z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, który nie wniósł żadnych zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań.

  Projekt planu był również uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pod kątem ochrony dziedzictwa kulturowego. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wskazał na terenie działki nr 447/6 żadnych obiektów, ani obszarów wymagających ochrony.

  W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego analizowana nieruchomość przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz enklawą zieleni. Przedstawione rozwiązanie spotkało się z wyraźnym sprzeciwem ze strony mieszkańców pobliskich domów jednorodzinnych, w związku z czym w kolejnym projekcie dla analizowanego terenu została przywrócona funkcja zieleni. Na takie rozwiązanie nie zgodził się natomiast władający tym terenem.

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, a także interesy wszystkich stron, w granicach omawianego terenu umożliwiono w aktualnym projekcie planu realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, przy jednoczesnym pozostawieniu pasa zieleni o szerokości ok. 20m oddzielającego nową zabudowę od już istniejącej. Takie rozwiązanie uznano za kompromis pomiędzy oczekiwaniami właściciela terenu, a obecnymi mieszkańcami sąsiadujących nieruchomości.

37. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagę: Mieszkańcy Osiedla Czarkowo, ul. Łężyca- Konwaliowa, ul. Łężyca- Zawilcowa, wg załączonej listy.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 348/34.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN7), w ramach którego możliwa jest realizacja zabudowy zarówno w formie wolnostojącej jak i bliźniaczej.
Treść uwagi: wniosek o przywrócenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2).

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 348/34 zlokalizowana jest na obszarze silnie rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, gdzie większość budynków ma formę wolnostojącą, ale w sąsiedztwie omawianej nieruchomości powstają również budynki w zabudowie bliźniaczej.

  Pierwotnie działka nr 348/34 wskazana została pod zabudowę wolnostojącą, jednak w wyniku uwagi właściciela, na terenie tym dopuszczono również realizację obiektów w formie bliźniaczej. Analizowana nieruchomość posiada powierzchnię 1600m^2. Mając na uwadze określone w projekcie planu minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, w jej granicach mogą powstać 2 domy wolnostojące lub 4 domy w zabudowie bliźniaczej. Nie wpłynie to w istotny sposób na zagęszczenie zabudowy w tym rejonie osiedla.

  Plan miejscowy może być zgodny z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, ale może też wprowadzać zupełnie odmienne ustalenia, ponieważ dokument ten kieruje się innymi przesłankami i przepisami prawa niż decyzja administracyjna. W związku z tym fakt, że dla omawianej nieruchomości wydano decyzję o odmowie realizacji zabudowy bliźniaczej, nie ma bezpośredniego przełożenia na ustalenia planu miejscowego.

38. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagi: Mieszkańcy Osiedla Czarkowo, ul. Łężyca- Konwaliowa, ul. Łężyca- Zawilcowa, według załączonej listy.
Uwaga nr 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 447/6.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), zieleni urządzonej (ZP) oraz drogi wewnętrznej (KDW2).
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie terenu jako teren lasu ze względu na bezpieczeństwo operacji lotniczych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 447/6 zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra zlokalizowana jest na obszarze podlegającym urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

  Wobec powyższego analizowana nieruchomość przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogą wewnętrzną oraz enklawą zieleni.

  Cały obszar objęty sporządzanym projektem planu miejscowego znajduje się w bezpośredniej strefie nalotów dla lotniska Przylep, ale żadna nieruchomość w granicach tego opracowania nie stanowi pasa do lądowania. Zgodnie z ustawowymi wymogami projekt planu był uzgadniany pod kątem bezpieczeństwa funkcjonowania lotniska z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, który nie wniósł żadnych zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań.

Uwaga nr 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 348/5.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD2) oraz drogi wewnętrznej

(KDW2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec przeznaczenia ul. Łężyca-Konwaliowa pod drogę dojazdową do nowego osiedla.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Działka nr 348/5 obejmuje fragment ul. Łężyca-Lawendowa, która wskazana została w projekcie planu jako droga wewnętrzna oraz w większej części ul. Łężyca-Konwaliowa, określoną jako droga publiczna klasy dojazdowej. Obie te drogi pełnią istotną rolę w układzie komunikacyjnym osiedla.

  Ul. Łężyca-Konwaliowa w pasie o szerokości ok. 4m stanowi własność miejską, natomiast pozostała część drogi należy do osób prywatnych. Dlatego niezależnie od przyszłego zagospodarowania osiedla, ulica ta powinna zostać włączona w całości do sieci dróg publicznych. Jako droga publiczna będzie ona posiadała pas o szerokości 10m, dzięki czemu komunikacja samochodowa w tym rejonie osiedla zostanie wyraźnie usprawniona, co poprawi komfort życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców.

  Pozyskanie całości tej drogi do zasobów miasta umożliwi budowę odpowiedniej infrastruktury technicznej i utrzymywanie jej ze środków publicznych.

39. Data wpływu uwagi: 7 lutego 2020 r.
Składający uwagi: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 333/4, 333/5, 333/6, 334/3 i 334/4 ul.Łężyca-Krokusowa.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej (MN/U1), dla którego ustalono minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 700m^2 i 18m.
Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio do 550m^2 i 17m.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **32**.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 2020
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia.....2020 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 dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana 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.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, 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 2009 r. *o finansach publicznych,* przy czym:

a) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,

b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna uchwały.

Z art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* wynika, że do właściwości gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akty prawa miejscowego.

Art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stanowi, że plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Zamierzone cele uchwały.

Celem niniejszej uchwały jest uchwalenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze*.

Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania ww. planu, przeprowadzoną w wyniku przyjęcia uchwały nr XXV.246.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze.*

3. Określenie przewidywanych skutków proponowanych rozwiązań, m. in. społecznych, ekonomicznych, gospodarczych, organizacyjnych, prawnych.

Przedłożony projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 70 ha, położony w środkowej części sołectwa Łężyca, pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana. Oś omawianego obszaru stanowi ul. Łężyca-Odrzańska, będąca drogą wojewódzką. Po obu stronach tej drogi znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna otoczona lasami. Część nieruchomości jest już zainwestowana, ale wiele wciąż pozostaje niezabudowanych. W granicach analizowanego obszaru znajdują się również tereny usługowo-produkcyjne, a najbardziej na północ wysuniętą część obszaru zajmuje cmentarz.

W strukturze własnościowej omawianego obszaru dominują grunty należące do osób prywatnych.

Dla większości przedmiotowego obszaru obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy, uchwalony uchwałą nr IV/1/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 8, poz. 44),
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Łężyca, uchwalony uchwałą nr XI/56/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 16 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2000 r. Nr 3, poz. 34),
3) zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Łężyca, uchwalona uchwałą nr XI/57/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 16 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2000 r. Nr 3, poz. 35).

Zgodnie z ww. planami analizowany obszar przeznaczony jest w przeważającej części pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, uzupełnionej o tereny zieleni i

komunikacji. Odmienne przeznaczenie ma natomiast nieruchomość o powierzchni prawie 4ha, zlokalizowana przy północno-wschodniej granicy opracowania, pomiędzy ul. Łężyca-Agrestowa i ul. Łężyca-Malinowa. Ustalenia planu przewidują dla niej realizację składów, magazynów i baz. Nie została ona jednak dotychczas zagospodarowana, a w jej sąsiedztwie powstają domy jednorodzinne.

Ww. plany miejscowe nie spełniają dzisiejszych wymagań, ponieważ zostały uchwalone na podstawie nieobowiązujących już aktów prawnych, w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym.* Prowadzenie właściwej, kompleksowej polityki przestrzennej na podstawie tych dokumentów nie jest możliwe, dlatego konieczne było ich wyeliminowanie z obiegu prawnego. O sporządzenie planu miejscowego w przedstawionych granicach zwróciła się jedna z radnych Dzielnicy Nowe Miasto, a także liczni prywatni wnioskodawcy będący właścicielami nieruchomości objętych sporządzonym opracowaniem.

Sporządzony *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze* określa zarówno ogólne, jak i szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz odnosi się do aspektów ochrony wielu elementów, w tym dziedzictwa kulturowego, środowiska, krajobrazu. Uchwalenie planu miejscowego dla wskazanego obszaru wyeliminuje konieczność wydawania jednostkowych decyzji administracyjnych dla nieruchomości nie objętych dotychczas takim dokumentem.

W granicach przedłożonego opracowania wyznaczone zostały głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w mniejszej części tereny usługowe i produkcyjno-usługowe, zgodnie z ich rzeczywistym wykorzystaniem oraz zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra. W sporządzonym planie wskazany został również istniejący cmentarz oraz ujęcie wody, wraz ze stosownymi strefami ochronnymi. Od strony istniejącego otwartego kolektora wprowadzony został szeroki pas zieleni. Układ komunikacyjny oparty został o istniejące drogi, uzupełnione o kilka nowych odcinków zapewniających obsługę nowych terenów mieszkaniowych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z aktualnymi standardami planistycznymi oraz obowiązującym studium. Zapisy sporządzonego opracowania uwzględniają również w dużej mierze ustalenia wydawanych dotychczas decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniach na budowę.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn. zm. obszar opracowania prawie w całości zlokalizowany jest na terenach podlegających urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz na terenach istniejącego zainwestowania wiejskiego, z przewagą zabudowy zagrodowej, gdzie możliwe są przekształcenia związane z porządkowaniem zabudowy i jej uzupełnieniem. Niewielkie fragmenty omawianego obszaru określone są jako tereny o funkcji produkcyjno-technicznej oraz tereny zieleni leśnej i cmentarnej. Część obszaru, dla którego brak jest obowiązującego planu miejscowego została wskazana w studium jako teren, dla którego zachodzi potrzeba sporządzenia takiego dokumentu.

W świetle ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Po przeanalizowaniu rozwiązań przyjętych w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru*

położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze, w kontekście zapisów studium obowiązującego dla tego obszaru, należy stwierdzić, że warunek ten został spełniony.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w art.17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w zgodności z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* przeprowadzono również strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko sporządzanego dokumentu.

Procedura sporządzania planu rozpoczęła się z chwilą przyjęcia przez Radę Miasta Zielona Góra uchwały nr XXV.246.2015 z dnia 24 listopada 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Łężyca-Kwiatowa i ul. Łężyca-Różana w Zielonej Górze*. Po podjęciu tej uchwały podano do publicznej wiadomości informację o możliwości składania wniosków do opracowania. Zawiadomiono również organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania planów w ramach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na podstawie zebranych wniosków i niezbędnych materiałów opracowano projekt planu, który następnie poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu. Na etapie opiniowania projektu planu niektóre organy zgłosiły uwagi, które w większości zostały uwzględnione. Najwięcej zastrzeżeń miał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. W związku z tym w ustaleniach projektu planu naniesiono wiele poprawek oraz uzupełniono prognozę oddziaływania na środowisko. Inne elementy pozostawiono bez zmian, ponieważ uznano, że poruszane przez ten organ kwestie są w dostateczny sposób regulowane innymi przepisami. Tym samym nie wprowadzono linii zabudowy od lasu, ponieważ odległości zabudowy od lasu określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Nie wyeliminowano terenu P/U2 znajdującego w strefie ochrony od ujęcia wody, ponieważ jest to teren istniejącego przedsiębiorstwa, uwzględniony w studium, a sposób ochrony tego ujęcia określony jest w rozporządzeniu nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012 r. RDOŚ zarzucił również brak objęcia granicami planu całej strefy ochrony od cmentarza, twierdząc, że pozostały obszar nie jest chroniony. Niezależnie jednak od ustaleń planu zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie cmentarzy określone są w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*.

Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu, o czym informowały stosowne ogłoszenia. W wyniku wszystkich wyłożeń wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra w sumie 44 pisma zawierające uwagi podlegające rozpatrzeniu, przy czym wiele z nich dotyczyło tych samych zagadnień. Część ze złożonych uwag została uwzględniona, ale większość odrzucono. W związku z tym, że projekt planu po kolejnych wyłożeniach ulegał zmianom, pierwotne rozpatrzenie niektórych uwag nie pokrywa się z ich ostatecznym rozstrzygnięciem, które zostało przedstawione w treści załącznika nr 2 do uchwały.

Rozwiązania przyjęte w przedłożonym projekcie planu miejscowego są zgodne z obranymi celami

rozwoju wpisanymi do Strategii Rozwoju Zielonej Góry na lata 2012-2022, a w szczególności celem strategicznym nr 5 „Rozwój budownictwa mieszkaniowego, rozwój budownictwa społecznego”.

4. Określenie skutków proponowanych rozwiązań po połączeniu Miasta z Gminą.

Projekt uchwały obejmuje obszar Dzielnicy Nowe Miasto.

5. Określenie skutków finansowych oraz źródeł ich pokrycia*1.

W roku bieżącym nie przewiduje się ponoszenia wydatków budżetowych.

6. Opinie uprawnionych podmiotów*2*.

Projekt uchwały uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia organów i instytucji określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o możliwości zapoznania się z projektem zmiany planu oraz o możliwości składania uwag przekazana została do organizacji pozarządowych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.

Projekt uchwały obejmuje obszar Dzielnicy Nowe Miasto, ale z uwagi na wprowadzony w kraju stan epidemii, sesja Rady Dzielnicy Nowe Miasto nie odbędzie się.

……..……
data, podpis z-cy Prezydenta lub SM albo FM

……..……..……
data, podpis kierownika kom. org. urz.