PROJEKT

UCHWAŁA NR 2020
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia .... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków 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 w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków 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 V.100.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 lutego 2019r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków w Zielonej Górze*.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

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

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

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

---

[1] W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XIX/36/00 z 31 października 2000 r.

[2] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. 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 400m^2, z wyłączeniem stacji paliw,

b) gastronomii,

c) zakwaterowania,

d) finansów i ubezpieczeń,

e) obsługi rynku nieruchomości,

f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,

g) administrowania i działalności wspierającej,

h) edukacji,

i) opieki zdrowotnej z wyłączeniem szpitali,

j) kultury, rozrywki i rekreacji,

k) 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,
- działalności związanej z opieką nad zwierzętami domowymi w zakresie wyżywienia, pielęgnowania, strzyżenia, pilnowania i tresury;

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) symbole przeznaczenia terenów;

5) stanowiska archeologiczne;

6) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

7) obiekt chroniony na mocy planu;

8) strefa ochronna do 50m od cmentarza;

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

10) strefa techniczna.

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

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 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

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

1) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektu użyteczności publicznej,

b) uwzględnienie dostępności do cieku naturalnego w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m,

b) wolnostojących obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,

c) kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,

d) składów,

e) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej:

- wolnostojących garaży naziemnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m^2,

- budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m^2,

- wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50m^2;

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, mury oporowe, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, urządzenia placów zabaw i rekreacji,

- tablice i urządzenia reklamowe,

- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

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

c) na terenach zabudowy mieszkaniowej realizację budynków gospodarczych i garaży,

d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielenie w budynku przeznaczenia podstawowego, lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie usytuowania 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 szeregowej;

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

a) przebudowę,

b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,

c) zmianę sposobu użytkowania,

d) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną;

3) wystawanie do 1,5m poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje;

4) realizację inwestycji na istniejących działkach, które nie spełniają minimalnych powierzchni określonych w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

5) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się dla dachów stromych:

a) stosowanie pokryć w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,

b) realizację głównych połaci zbiegających się w jednej kalenicy z zachowaniem takiego samego kąta nachylenia;

2) dopuszcza się stosowanie na dachach stromych elementów przezroczystych;

3) zakazuje się stosowania jako okładzin zewnętrznych blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych typu siding, przesłaniających powyżej 30% poszczególnych elewacji;

4) dopuszcza się, dla istniejących budynków posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:

a) remontu dachu,

b) przebudowy poddasza,

c) rozbudowy lub częściowej nadbudowy 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.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i wylesień;

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

3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową i przebudową cieków oraz budowę nowego systemu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę 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) w przypadku realizacji w granicach terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, 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, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem 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

§ 8. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

1) stodoła, ul. Drzonków-Strumykowa 5;

2) dom, ul. Drzonków-Boczna 3.

2. Wskazuje się dom, ul. Drzonków-Olimpijska 5, do ochrony na mocy planu.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie architektonicznej formy budynków w zakresie: bryły, kompozycji i wystroju elewacji frontowej, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

b) stosowanie ceramicznej dachówki – karpiówki, w przypadku wymiany pokrycia dachowego dachów spadzistych;

2) zakazuje się:

a) nadbudowy obiektów,

b) umieszczania murali i grafitti,

c) lokalizacji na elewacjach frontowych elementów naruszających kompozycję, w szczególności: urządzeń technicznych;

3) dopuszcza się rozbudowę o ganki, werandy.

4. Dla obiektów, które zostaną wyłączone z ewidencji zabytków ustalenia ust. 3 nie obowiązują.

§ 9. 1. Na rysunku planu wskazuje się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) stanowisko archeologiczne Drzonków 13 (AZP 63-15/6);

2) stanowisko archeologiczne Drzonków 20 (AZP 63-15/48).

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych w obszarze stanowisk, wymienionych w ust. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) dróg publicznych klasy:

a) zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,

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

2) ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX;

3) cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC;

4) lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL1;

5) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

1) zapewnienie im ogólnodostępności;

2) w pasach drogowych, stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

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

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się zasady i warunki 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) minimalną powierzchnię i szerokość frontu działek odpowiednio:

a) na terenie MN1– 600m^2 i 20m,

b) na terenie MN2 – 700m^2 i 20m,

c) na terenie MN3 – 1000m^2 i 25m,

d) na terenie MN4 – 400m^2 i 10m,

e) na terenie MN/U1 – 800 m^2 i 20m,

f) na terenie MN/U2 – 400 m^2 i 20m,

g) na terenie MN/U3 – 600 m^2 i 20m,

h) na terenie M/U1 i M/U2 – 700 m^2 i 20m,

i) na terenie U1 – 500m^2 i 10m,

j) na terenie U2 i U3 – 1000m^2 i 25m,

k) na terenie KS/U – 700m^2 i 20m,

l) pod realizację infrastruktury technicznej – 25m^2 i 5m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się główny wjazd na działkę, powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz 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

§ 12. 1. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę techniczną od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 12m, tj. 6m z każdej strony, licząc od osi linii.

3. W granicach strefy technicznej, o której mowa w ust. 2:

1) zakazuje się realizacji:

a) obiektów trwale związanych z gruntem,

b) trwałych nasadzeń;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej,

b) zieleni niskiej,

c) zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem na zasadach zarządcy sieci.

4. W przypadku likwidacji sieci lub jej skablowania, wyznaczone na rysunku planu strefy od tej sieci przestają obowiązywać.

§ 13. Ustala się strefy ochronne od cmentarza w odległości:

1) do 50m, w granicach której zakazuje się:

a) lokalizacji budynków mieszkalnych,

b) budowy oraz użytkowania indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,

c) funkcji oraz zabudowy usługowej związanej z lokalizacją zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

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

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

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

a) ul. Drzonków-Olimpijska, zlokalizowaną poza granicami planu,

b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,

c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1-KDD3;

2) ustala się uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1-KDW5;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 6m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) w ramach realizowanych inwestycji, zabezpieczenie wymaganej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowalnej w przypadku:

a) nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,

b) nieruchomości, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,

c) budowy nowych budynków na nieruchomościach zabudowanych,

d) rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących mające wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania,

e) zmiany sposobu użytkowania mającej wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania;

2) realizację:

a) na terenach innych niż drogowe, w ramach budowanych naziemnych miejsc do parkowania, minimum 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,

b) na terenach drogowych, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie w ramach realizowanej inwestycji wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:

a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni usługowej użytkowej,

c) dla usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

4) w przypadku realizacji w granicach nieruchomości różnych funkcji, nakazuje się sumowanie wymaganej liczby miejsc postojowych.

§ 15. 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 lokalizacji:

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

- 50 kW w przypadku energii wiatrowej,

- 100 kW w pozostałych przypadkach,

b) instalacji służących do przetwarzania biomasy, biogazu rolniczego oraz biopłynu,

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

3) dopuszcza się:

a) realizację na terenach o dowolnym przeznaczeniu, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem:

- sieci, urządzeń infrastruktury technicznej,

- obiektów infrastruktury technicznej o parametrach jak dla terenu IT,

b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

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

1) z sieci wodociągowej;

2) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych.

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

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 źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się zasilanie 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

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

1) komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;

2) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych;

3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10
Stawki procentowe

§ 17. 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

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów o typie zabudowy bliźniaczej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

b) adaptację poddasza jako dodatkową kondygnację w stosunku do określonej w ust. 3 pkt 4 w obiektach istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 50º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 40º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 600m^2.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;

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

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 700m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż:

a) 10m w przypadku dachów stromych,

b) 8m w przypadku dachów płaskich;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 22º do 45º,

b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 1000m^2.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN4**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

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

1) w odległości 5m oraz bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych KDW5;

2) w odległości 5m od terenu drogi wewnętrznej KDW4;

3) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDD1.

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 0,01 do 1,0;

4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków praznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 40º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 40º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 400m^2.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U1**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren.

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 0,8;

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 800m^2.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających teren;

2) dopuszcza się w ramach przeznaczenia usługowego lokalizację funkcji związanych z konserwacją i naprawą pojazdów.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

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

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 400m^2.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U3**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) 4m i 6m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej KDW4,

b) 6m od linii rozgraniczającej teren WS;

2) dopuszcza się w ramach przeznaczenia usługowego lokalizację funkcji związanych z konserwacją i naprawą pojazdów.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

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

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 600m^2.

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

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

4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

b) budynków pozostałych:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 45º,

- dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 700m^2.

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od 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 0,01 do 1,0;

4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż:

a) 12m w przypadku dachów spadzistych,

b) 10m w przypadku dachów płaskich;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20º do 45º,

b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 700m^2.

§ 27. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U1** o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa.

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

1) w odległości 6m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz teren WS;

2) bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren od strony drogi wewnętrznej KDW4 oraz ul. Drzonków-Olimpijska.

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 0,6;

4) wysokość zabudowy:

a) 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m w przypadku dachów płaskich,

b) do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 8m w przypadku dachów spadzistych;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 500m^2.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U2** o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

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

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 1000m^2.

§ 29. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U3** o przeznaczeniu podstawowym – 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 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się prowadzenie i rozwój dotychczasowej działalności produkcyjnej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

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

4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż:

a) 10m w przypadku dachów płaskich,

b) 12m w przypadku dachów stromych;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20º do 35º,

b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 1000m^2.

§ 30. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U** o przeznaczeniu podstawowym – parking lub 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 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

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

4) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 4m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25º do 40º,

b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 700m^2.

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

2. Dla terenu, o którym 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 – 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;

4) wysokość zabudowy – nie większa niż 4m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 25º do 40º,

b) dachy płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 25m^2.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

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

1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartego cieku naturalnego, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również tymczasowej,

b) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń wodnych,

b) realizację przepustów, przejść i przejazdów do nieruchomości,

c) regulację przebiegu cieku naturalnego.

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

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

1) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie terenu w min. 30% zielenią wysoką.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,05;

4) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 7m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 35º do 45º,

b) dachy płaskie.

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

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

1) powierzchni jezdnych, miejsc postojowych;

2) szczelnego powierzchniowego utwardzania terenu, z wyłączeniem elementów wymagających fundamentowania np. pod słupy, ławki;

3) zabudowy kubaturowej.

3. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

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

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

1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;

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

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

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

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją, obsługą ruchu oraz infrastrukturą techniczną.

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

1) drogi oznaczonej symbolem KDZ – zgodnie z rysunkiem planu;

2) drogi oznaczonej symbolem KDD1 – zgodnie z rysunkiem planu;

3) drogi oznaczonej symbolem KDD2 – 12m;

4) drogi oznaczonej symbolem KDD3 – 14m.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1 - KDW5**.

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

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

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną.

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

1) drogi oznaczonej symbolem KDW1 – 6m;

2) dróg oznaczonych symbolem KDW2 – 8m;

3) dróg oznaczonych symbolem KDW3 – 10m;

4) drogi oznaczonej symbolem KDW4 – zgodnie z rysunkiem planu;

5) drogi oznaczonej symbolem KDW5 – 12m.

§ 38. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**.

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

1) zabudowy kubaturowej;

2) miejsc postojowych.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4m.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 39. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XIX/36/00 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 31 października 2000 r. *w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racula-Drzonków* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2001 r. Nr 4, poz. 40).

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

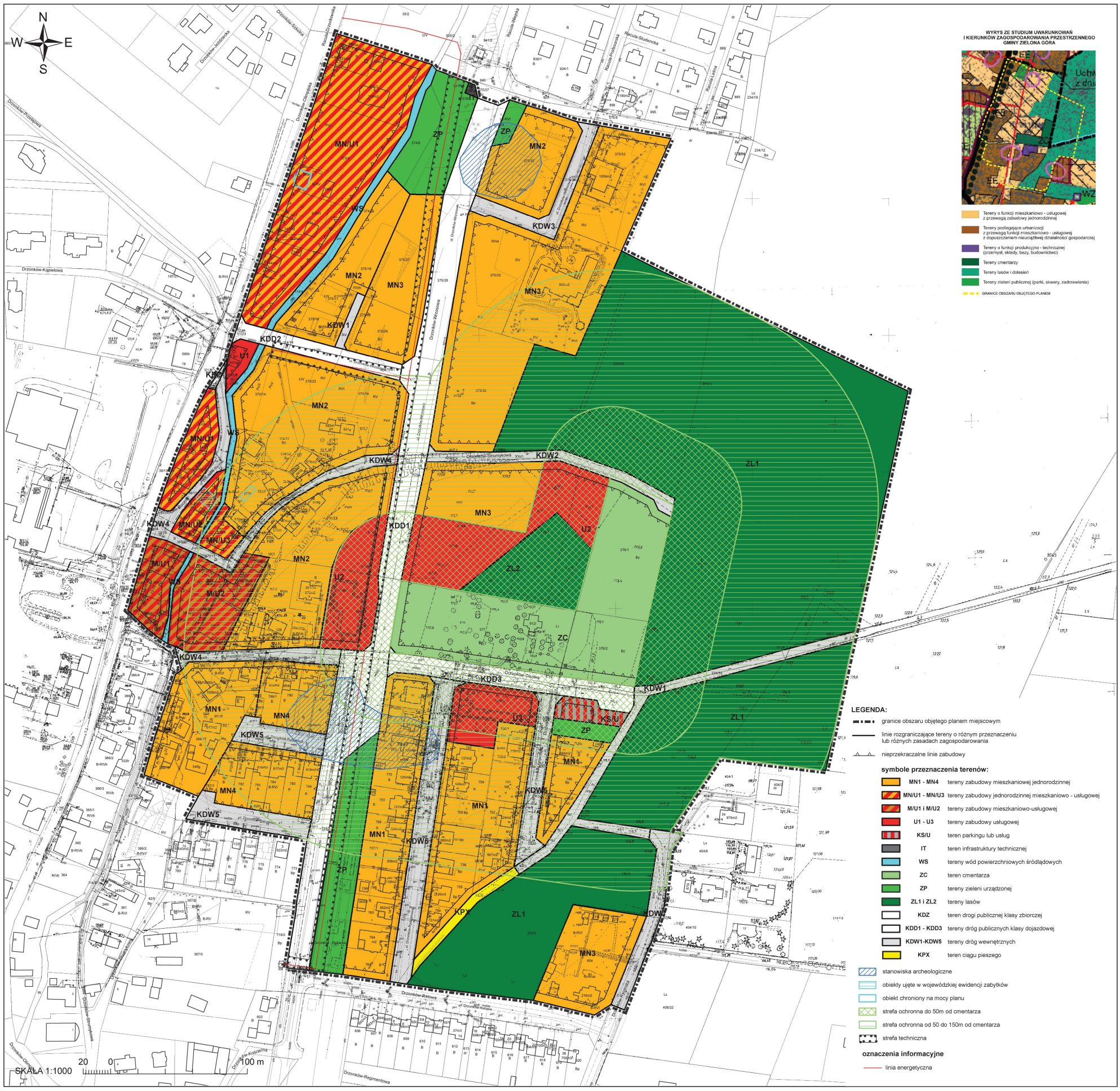
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

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 W REJONIE CMENTARZA W SOŁECTWIE DRZONKÓW 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 W REJONIE CMENTARZA W SOŁECTWIE DRZONKÓW W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków w Zielonej Górze*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 16 marca 2020 r.

W ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 30 marca 2020 r., w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi do przedstawionych rozwiązań. Na podstawie ustawy 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*, w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga ani wniosek.

Złożone uwagi zostały rozpatrzone negatywnie i przyjęto w stosunku do nich następujące stanowisko.

1. Data wpływu uwagi: 28 lutego 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczą uwagi: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M/U1 i M/U2.

Uwaga nr 1)
Ustalenia projektu planu: nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 6m od linii rozgraniczających.
Treść uwagi: wniosek o odstąpienie od określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenu WS.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M/U1 i M/U2, przylegają po obu stronach do cieku naturalnego o nazwie Kanał Sucha, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS. Odległość zabudowy od takich urządzeń wodnych nie jest regulowana żadnymi przepisami. Obowiązujące akty prawne określają jedynie odległość zabudowy od granicy działki, o czym stanowi rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) oraz odnoszą się do grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, co zawiera ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2020 r., poz. 310). W oparciu o ww. przepisy istniałaby zatem możliwość realizacji zabudowy w odległości zaledwie 3m od granicy istniejącego kanału.

  W prowadzonej równolegle procedurze planistycznej w tym samym sołectwie, obejmującej obszar, przez który przebiega dalszy odcinek Kanału Sucha, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wnioskowało o ustalenie linii zabudowy w odległości minimum 6m od tego cieku. Wprawdzie do przedmiotowego projektu planu miejscowego nie wpłynął podobny wniosek, ale na etapie sporządzania opracowania wprowadzono takie same ustalenia. Następnie projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Uwaga nr 2)

Ustalenia projektu planu: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu M/U1 – 30%, a dla terenu M/U2 – 35%.
Treść uwagi: wniosek o ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60%.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona
- Uzasadnienie:

  Określony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy dotyczy wyłącznie powierzchni pod budynkami, natomiast wszelkie inne tereny utwardzone, jak: dojazdy, place, chodniki, czy grunty pod wiatami, nie są do niego wliczane.

  Ustalone w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach M/U1 i M/U2 są dostosowane do parametrów działek zabudowanych, zlokalizowanych w tych okolicach. Wskaźniki powierzchni zabudowy na poziomie 30% i 35% pozwalają na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości znajdujących się w granicach omawianych terenów. Zaproponowane przez składającego uwagę zwiększenie tych wskaźników do poziomu 60% jest natomiast nieuzasadnione. Tak duża powierzchnia zabudowy byłaby właściwa dla terenów produkcyjnych, typowo usługowych, lub dla nieruchomości położonych w centrum miasta. W przypadku terenów mieszkaniowo-usługowych na dawnym obszarze wiejskim priorytetem jest natomiast unikanie zwiększania powierzchni zabudowy, a tym samym nadmiernego zabudowywania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Data wpływu uwagi: 11 marca 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 371 przy ul. Drzonków-Olimpijska 9.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD2).
Treść uwagi: sprzeciw wobec wytyczenia drogi.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

  Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, jak i grunty niezainwestowane, dla których wydawane są jednostkowe decyzje o warunkach zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe. Pełna urbanizacja tego obszaru jest tylko kwestią czasu. W celu zapewnienia właściwej obsługi powstającej zabudowy niezbędne jest zatem zaplanowanie odpowiedniego układu komunikacyjnego.

  W związku z powyższym w sporządzanym projekcie planu wytyczono drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem KDD1 o kierunku północ-południe, która łączy się z główną ulicą sołectwa, tj. ul. Drzonków-Olimpijska, poprzez drogę o symbolu KDD2, przebiegającą przez działkę nr 371, o której mowa w uwadze. Takie rozwiązanie jest optymalne i było poprzedzone analizą terenową, własnościową, ekonomiczną oraz oceną możliwości połączenia z istniejącym układem drogowym.

  Działka nr 371 jest jedyną własnością prywatną, której część jest niezbędna do realizacji połączenia planowanego układu z istniejącym systemem komunikacyjnym. Nieruchomość przez którą zaprojektowana została droga posiada powierzchnię 2785m2, a tylko niecałe 10% tego gruntu potrzebne jest do przeprowadzenia drogi KDD2. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie spowoduje wprawdzie rozdzielenie omawianej działki na dwa tereny, mieszkaniowo-usługowy i usługowy, ale każdy z tych terenów będzie można w racjonalny sposób zagospodarować. W stosunku do części gruntu włączonego do publicznego pasa drogowego, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, składającej uwagę będzie natomiast przysługiwało prawo żądania wykupienia tego gruntu przez gminę.

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 w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków 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 w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków w Zielonej Górze*.

Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania ww. planu, przeprowadzoną w wyniku przyjęcia uchwały nr V.100.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 lutego 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków w Zielonej Górze.*

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

Przedłożony projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 26 ha, położony w północno-wschodniej części sołectwa Drzonków, pomiędzy granicą sołectwa Racula, ul. Drzonków-Rycerska, ul. Drzonków-Rotowa, ul. Drzonków-Rajcowska, ul. Drzonków-Strumykowa i ul. Drzonków-Olimpijska. W środkowej części tego obszaru znajduje się cmentarz, otoczony od północy i wschodu terenami lasów państwowych. Pozostałą część zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Większość nieruchomości jest już zainwestowana, ale wiele wciąż pozostaje niezabudowanych.

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu przy ul. Drzonków-Rycerska, gdzie obowiązuje *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racula-Drzonków* uchwalona uchwałą nr XIX/36/00 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 31 października 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2001 r. Nr 4, poz. 40). W związku z tym nowe inwestycje powstawały dotychczas w oparciu o jednostkowe decyzje o warunkach zabudowy, co uniemożliwiało prowadzenie kompleksowej polityki przestrzennej.

W strukturze własnościowej analizowanego obszaru dominują grunty należące do osób prywatnych, uzupełnione w mniejszej części nieruchomościami miejskimi oraz państwowymi.

Przeprowadzona procedura planistyczna wynikała przede wszystkim z konieczności zabezpieczenie terenów pod cmentarz i jego poszerzenie, wraz ze strefami ochronnymi oraz ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów przyległych do cmentarza. Niezbędne również było zaplanowanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny powstającej zabudowy.

Sporządzony *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza w sołectwie*

Drzonków w Zielonej Górze realizuje postawione przed nim cele.

W granicach przedłożonego opracowania wyznaczone zostały głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, uzupełnione terenami zieleni. W sporządzonym planie wskazany został również istniejący cmentarz wraz z terenem planowanym pod jego rozbudowę oraz strefy ochronne od tego cmentarza. W celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej analizowanego obszaru, wytyczono nową drogę publiczną o kierunku północ-południe, wraz z łącznikiem o układzie wschód-zachód, spinającym powstały układ drogowy z główną ulicą sołectwa, tj ul. Drzonków-Olimpijska. W planie określone zostały zarówno ogólne, jak i szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony wielu innych elementów, w tym dziedzictwa kulturowego, środowiska, krajobrazu. Uchwalenie planu miejscowego dla wskazanego obszaru wyeliminuje konieczność wydawania jednostkowych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy.

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 pozwoleniu 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 obejmuje teren cmentarza wraz z jego poszerzeniem, tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego, tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej, tereny podlegające urbanizacji, tereny o funkcji produkcyjno-technicznej oraz tereny lasów i zieleni publicznej.

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 w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków w Zielonej Górze*, w kontekście zapisów studium obowiązującego dla tego obszaru, należy stwierdzić, że warunek ten został spełniony.

Procedura sporządzania ww. 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 V.100.2019 z dnia 26 lutego 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie cmentarza w sołectwie Drzonków w Zielonej Górze*. Po podjęciu tej uchwały podano do publicznej wiadomości informacje o możliwości składania wniosków do opracowania, jak również zawiadomiono właściwe organy i instytucje. Na podstawie zebranych wniosków i niezbędnych materiałów opracowano projekt planu, który następnie poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu. Na etapie opiniowania kilka organów zgłosiło uwagi, które zostały przeanalizowane i w

większości uwzględnione. Najwięcej zastrzeżeń miał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, który zaopiniował projekt negatywnie, poddając m.in w wątpliwość spełnienie warunków umożliwiających poszerzenie cmentarza. W związku z tym zlecone zostało sporządzenie opinii geotechnicznej w celu oceny przydatności gruntu wyznaczonego na poszerzenie cmentarza. Z opracowania tego wyniknęło, że nie ma przeciwwskazań dla planowanej inwestycji, a ustalenia i wnioski z przeprowadzonych badań zostały dodane do prognozy oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zarzucił również brak objęcia granicami planu całej strefy ochronnej od cmentarza, twierdząc, że tereny poza tymi granicami nie będą chronione. W tej kwestii zasięg planu miejscowego nie ma jednak istotnego znaczenia, ponieważ zasady lokalizacji zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie cmentarzy zawarte są w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*.

Po etapie opiniowania i uzgadniania projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym informowały stosowne ogłoszenia. W przewidzianym terminie wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra 2 pisma zawierające uwagi do rozwiązań przyjętych w przedłożonym opracowaniu. Wszystkie zgłoszone uwagi zostały odrzucone, a sposób ich rozpatrzenia został przedstawiony 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 został zaopiniowany i uzgodniony przez organy i instytucje określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Informacja o możliwości zapoznania się z projektem 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.