DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 września 2022 r.

Poz. 1699

Podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 05.09.2022 15:23:53

UCHWAŁA NR LX.927.2022
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Drzonków-Olimpijska i ul. Drzonków-Słoneczna 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[2)]), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022r. poz. 503) 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. Drzonków-Olimpijska i ul. Drzonków-Słoneczna 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXX.333.2016 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 marca 2016 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Drzonków-Olimpijska i ul. Drzonków-Słoneczna w Zielonej Górze.*

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

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

2) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;

[1)] W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XVII/17/2000 z 28 czerwca 2000 r.
[2)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.
[3)] Uchwała zmieniona uchwałami nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009 r., nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014 r. nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020 r. i nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021 r.

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

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

5) *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;

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

7) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

8) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m^2, z wyłączeniem sprzedaży 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) informacji i komunikacji,

l) 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;

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

10) *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) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

6) strefy techniczne;

7) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;

8) obszary zdrenowane.

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 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. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki lub działki budowlanej położonej w jego granicach.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania 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 obiektów użyteczności publicznej,

b) uwzględnienie dostępności do urządzeń melioracji wodnych i cieków naturalnych, w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m n.p.t.,

b) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną,

c) kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,

d) składów, wolno stojących magazynów,

e) garaży nadziemnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m^2,

f) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50m^2;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- zieleń,
- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, ogrodzenia, obiekty małej architektury, rzeźby, 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:

1) zakazuje się lokalizacji wiat pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji wiat śmietnikowych;

2) dopuszcza się:

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

- garaży,

- budynków gospodarczych,

b) wykraczanie do 1,5m poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach,

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

- przebudowę,

- nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,

- zmianę sposobu użytkowania,

- wykonanie ocieplenia wraz z okładziną.

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 i posiadających taki sam kąt nachylenia;

2) dopuszcza się stosowanie na dachach stromych elementów przezroczystych;

3) zakazuje się:

a) realizacji budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego z bali drewnianych, z wyłączeniem terenów MN3 i MN/U3,

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

c) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy na budynkach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, z wyłączeniem terenów MN3 i MN/U3;

4) 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) rozbudowy lub częściowej nadbudowy istniejącego budynku.

4. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się uwzględnienie ustaleń zawartych w rozdziale 6, 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;

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 dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 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) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o przeznaczeniu usługowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;

4) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi 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 nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej wzdłuż cieku naturalnego, 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 ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

1) dom mieszkalny, ul. Drzonków-Słoneczna 4;

2) stodoła, ul. Drzonków-Słoneczna 4;

3) budynek gospodarczy, ul. Drzonków-Słoneczna 6.

2. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

1) nakazuje się zachowanie:

a) architektonicznej formy budynków w zakresie: bryły oraz kompozycji i wystroju elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych,

b) historycznych materiałów wykończeniowych, takich jak: tynki, cegła licowa, drewno, dachówka,

c) w budynku gospodarczym przy ul. Drzonków-Słoneczna 6:

- ścian zewnętrznych wykonanych w konstrukcji szachulcowej oraz szalowanych drewnem,

- rozmieszczenia otworów, formy i materiału stolarki;

2) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy,

b) stosowania na elewacjach blachy falistej, płyt warstwowych,

c) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych;

3) dopuszcza się przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji.

3. Dla obiektów, które zostaną wyłączone z ewidencji zabytków ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

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

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

4) publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPX;

5) zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP1;

6) zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/WS.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się odpowiednio:

1) zapewnienie ogólnodostępności;

2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

3) realizację obiektów 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

§ 10. 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 – 700m^2 i 18m,

b) dla terenu MN2 – 700m^2 i 18m,

c) dla terenu MN3 – 2500m^2 i 35m,

d) dla terenów MN4 – 900m^2 i 20m,

e) dla terenów MN5 – 1200m^2 i 21m,

f) dla terenu MN6 – 700m^2 i 20m,

g) dla terenów MN7 – 900 m^2 i 20m,

h) dla terenu MN/R – 1200m^2 i 22m,

i) dla terenu MN/U1 – 750 m^2 i 20m,

j) dla terenu MN/U2 – 1000m^2 i 25m,

k) dla terenu MN/U3 – 1000m^2 i 25m,

l) dla terenu U – 1000m^2 i 25m,

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

2) dla terenów wymienionych w pkt 1 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°, z wyłączeniem działek położonych:

a) skrajnie przy drogach z placem do zawracania,

b) w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg,

c) których granice w dniu wejścia w życie planu posiadają inny kąt położenia niż określony w niniejszym punkcie.

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

§ 11. 1. Ustala się oznaczone graficznie na rysunku planu strefy techniczne:

1) dla gazociągu średniego ciśnienia DN 200 - strefa kontrolowana o szerokości po 1,5m z każdej strony, licząc od osi przewodu;

2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 - strefa kontrolowana o szerokości po 15m z każdej strony, licząc od osi przewodu;

3) dla sieci wodociągowej do ø300 – pas eksploatacyjny o szerokości po 1,5m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;

4) dla sieci kanalizacyjnej ø300 – pas eksploatacyjny o szerokości po 2m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu.

2. Dla istniejących sieci, innych niż wskazane w ust. 1, ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach stref technicznych, o których mowa w ust. 1 i 2:

1) zakazuje się realizacji:

a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,

b) obiektów wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

a) infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym miejsc do parkowania,

b) zieleni niskiej,

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

4. W przypadku likwidacji odcinka sieci, o których mowa w ust. 1 i 2 ustalenia ust. 3 nie obowiązują.

§ 12. 1. Wskazuje się, wyznaczony graficznie na rysunku planu, obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 301 „Pradolina Zasieki – Nowa Sól”.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 określa się warunki realizacji zamierzenia inwestycyjnego, dla którego obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Wskazuje się, wyznaczone graficznie na rysunku planu, obszary zdrenowane, w granicach których nakazuje się, w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, wykonanie systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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 i KDW2,
   d) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2;
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) zachowanie w granicach działki budowlanej wskaźnika miejsc do parkowania w liczbie minimum:
   a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
   c) 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,
   d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej pozostałych usług, przy czym dla usług edukacji dopuszcza się bilansowanie 50% wymaganej liczby miejsc do parkowania w terenach przyległych dróg;
2) sumowanie wymaganej ilości miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w granicach działki budowlanej kilku 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 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 15 stanowisk,
   b) na terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, biogazu rolniczego i biopłynów;

3) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może 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.

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 odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód do urządzeń melioracji wodnych i cieków naturalnych,

b) budowę zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych 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, 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

§ 16. 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

§ 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:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

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

- 3m od linii rozgraniczającej teren ZP/WS oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- 3m i 6m od linii rozgraniczającej teren WS,

- 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych linii rozgraniczających,

b) realizację w pasie 10m od ul. Drzonków-Olimpijska zabudowy zwróconej ścianą szczytową w kierunku tej ulicy;

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 – 30%;

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

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

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla obiektów lokalizowanych w pasie 10m od dróg KDZ2 – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

b) dla obiektów lokalizowanych na pozostałym terenie – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

c) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat, lokalizowanych w odległości większej niż 10m od dróg KDZ2 – dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 30º;

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

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN2,** 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 6m od linii rozgraniczających;

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 – 30%;

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

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

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

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

- płaskie;

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

§ 20. 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 – usługi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających,

b) zachowanie w ramach powierzchni biologicznie czynnej min. 50% istniejącej zieleni wysokiej;

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 – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

4) wysokość zabudowy:

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

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

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

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

b) płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500m^2.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN4,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) gastronomii,

b) zakwaterowania.

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

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

a) 3m od linii rozgraniczającej teren ZP/WS,

b) 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych linii rozgraniczających;

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 – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

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

5) w zakresie geometrii dachów:

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

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

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

- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m^2.

§ 22. 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 – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług z zakresu zakwaterowania.

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

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

a) 3m od linii rozgraniczającej teren ZP/WS,

b) 6m od pozostałych linii rozgraniczających;

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 – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

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

5) w zakresie geometrii dachów:

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

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

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

- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m^2.

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

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) gastronomii,

b) zakwaterowania.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających tereny KDZ1 i KDZ2,

b) 6m od pozostałych linii rozgraniczających;

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 większa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 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 kącie nachylenia głównych połaci od 25º do 45º,

- płaskie;

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

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

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług z zakresu:

a) gastronomii,

b) zakwaterowania.

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

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

a) 8m od linii rozgraniczającej teren KDZ2,

b) 4m od linii rozgraniczających teren KPX,

c) 3m od linii rozgraniczających teren ZP/WS,

d) 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu od pozostałych linii rozgraniczających;

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 – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

4) wysokość zabudowy:

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

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

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

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

b) płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m^2.

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy związanej z rolnictwem – winnica, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/R**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa związana z rolnictwem – winnica,

c) zabudowa związana z rolnictwem – winnica;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

a) 8m od linii rozgraniczającej teren KDZ1,

b) 4m od linii rozgraniczającej teren KPX,

c) 6m od pozostałych linii rozgraniczających;

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 – 25%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7;

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

5) w zakresie geometrii dachów:

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

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

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

- płaskie;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m^2.

§ 26. 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;

3) zabudowa usługowa.

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

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 większa niż 9m;

5) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25º do 40º,

b) dla pozostałych obiektów – dachy:

- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25º do 40º,

- płaskie;

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

§ 27. 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 wolnostojąca;

2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca 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:

1) 8m od linii rozgraniczającej teren KDZ2;

2) 6m od linii rozgraniczających tereny KDW1.

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 większa niż 9m,

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

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

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

b) płaskie;

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

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U3,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa, z wyłączeniem usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m^2;

3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m^2.

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

1) 3m od linii rozgraniczającej teren ZP/WS;

2) 4m od linii rozgraniczających teren KPX;

3) 6m od pozostałych linii rozgraniczających.

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 większa niż 9m,

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

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

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

b) płaskie;

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

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

1) podstawowe – zabudowa usługowa, w tym z zakresu działalności pocztowej i kurierskiej;

2) uzupełniające – lokale mieszkalne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających;

2) zakazuje się lokalizacji pomiędzy linią elewacji budynku przeznaczenia podstawowego zwróconej w kierunku dróg publicznych a terenami tych dróg:

a) garaży nadziemnych,

b) budynków gospodarczych,

c) magazynów.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

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

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

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

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

b) płaskie,

c) łukowe;

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

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – zieleń urządzona, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1**.

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

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów kubaturowych, z wyłączeniem:

- obiektów infrastruktury technicznej,

- parterowych okazjonalnych tymczasowych obiektów w ramach organizacji różnego typu imprez,

b) miejsc na odpady komunalne,

c) tablic i urządzeń reklamowych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) lokalizację tablic informacyjnych związanych z funkcją dydaktyczno- rekreacyjną,

c) grodzenie terenu z jednoczesnym zagwarantowaniem ogólnodostępności,

d) zagospodarowanie terenów na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

§ 31. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – zieleń urządzona, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP2**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji miejsc na odpady komunalne,

c) realizacji miejsc do parkowania;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) grodzenie terenu i przyłączenie do zabudowy mieszkaniowej, bez zmiany jego przeznaczenia.

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

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

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

1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) lokalizacji miejsc na odpady komunalne,

c) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,

d) realizacji miejsc do parkowania,

e) grodzenia terenu,

f) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) lokalizację urządzeń wodnych,

c) regulację przebiegu sąsiadującego cieku,

d) lokalizację przejść i przejazdów.

3. Określa się maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej – 50%.

§ 33. 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 obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,

b) grodzenia terenu,

c) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń wodnych,

b) regulację przebiegu cieku naturalnego,

c) lokalizację przejść i przejazdów.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – urządzenia melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.

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

1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartych rowów, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,

b) grodzenia terenu,

c) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych,

b) przejść, przejazdów.

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

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 0,8;

4) wysokość zabudowy – nie większa niż 5m;

5) w zakresie geometrii dachów – dachy:

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

b) płaskie.

§ 36. 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) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem:

- obiektów infrastruktury technicznej,

- obiektów, o których mowa w pkt 2,

b) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem:

- obiektów małej architektury,

- tablic i urządzeń reklamowych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- wiat przystankowych o wysokości do 3m,

- parterowych kiosków o powierzchni zabudowy do 10m^2 zintegrowanych z przystankiem autobusowym,

b) realizację przepustów dla istniejącego cieku naturalnego i istniejących urządzeń melioracji wodnych.

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

1) drogi KDZ1 – 15m, z lokalnymi zwężeniami;

2) dróg KDZ2 – zgodnie z rysunkiem planu;

3) drogi KDD1 – 12m;

4) drogi KDD2 – 10m;

5) dróg KDD3 – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

1) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem:

- obiektów małej architektury,

- tablic i urządzeń reklamowych;

2) dopuszcza się realizację na terenach dróg KDW2 nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

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

1) dróg KDW1 – 10m;

2) dróg KDW2 – 8m.

§ 38. 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) obiektów kubaturowych,

b) obiektów i urządzeń nie związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obiektów małej architektury,

c) miejsc do parkowania na terenie KPJ2;

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

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

1) ciągu KPJ1 - 5m;

2) ciągu KPJ2 - 4m.

§ 39. 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) obiektów kubaturowych;

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

3) miejsc na odpady komunalne.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – 5m.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 40. Traci moc uchwała nr XVII/17/2000 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 28 czerwca 2000 r. *w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Racula – Drzonków* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 19, poz. 184).

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

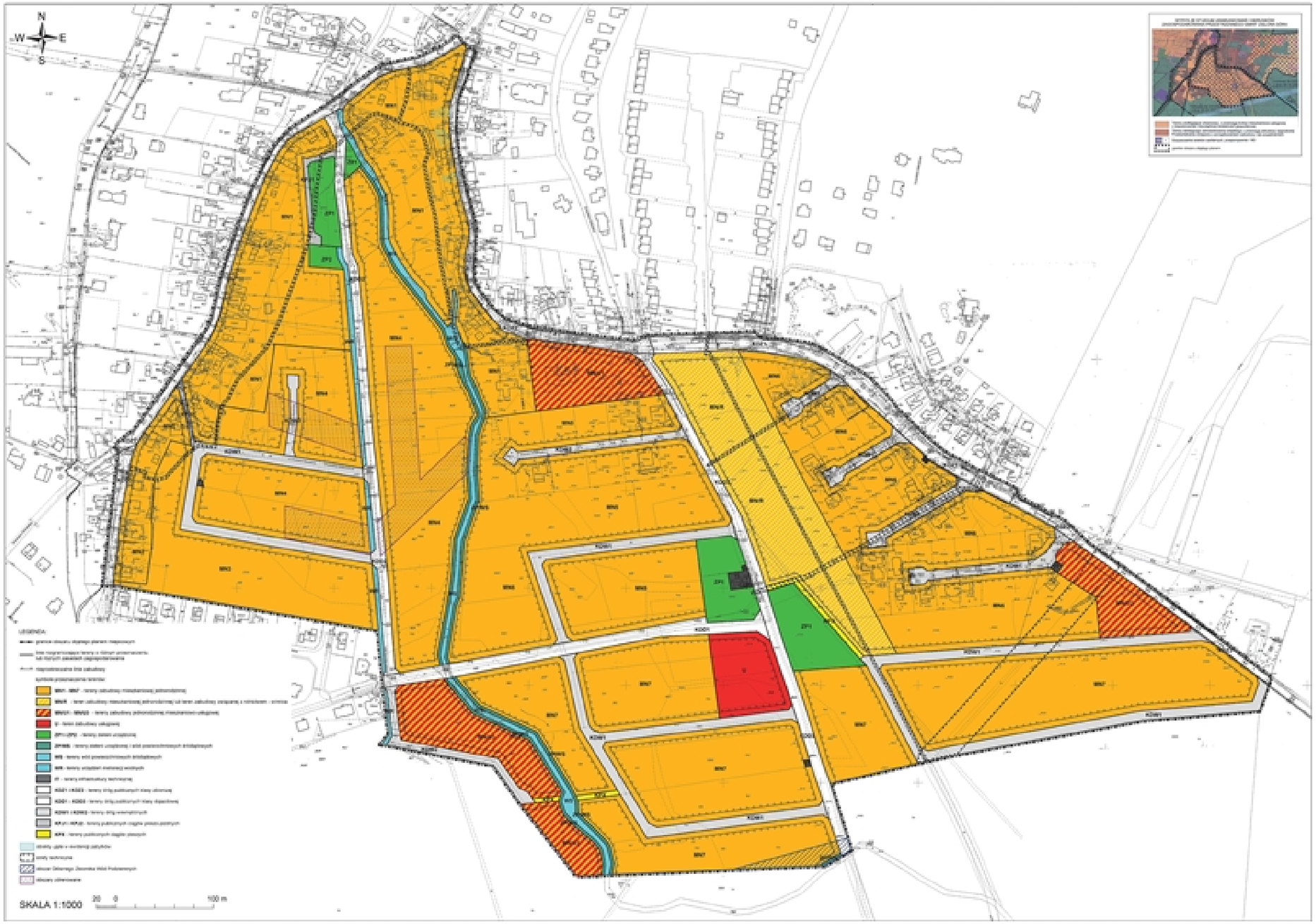
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Paweł Sroczyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX.927.2022 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 sierpnia 2022r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. DRZONKÓW-OLIMPIJSKA I UL. DRZONKÓW-SŁONECZNA W ZIELONEJ GÓRZE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX.927.2022
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. DRZONKÓW-OLIMPIJSKA I UL. DRZONKÓW-SŁONECZNA 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. Drzonków-Olimpijska i ul. Drzonków-Słoneczna w Zielonej Górze*, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 24 października do 16 listopada 2018 r. oraz od 2 do 30 listopada 2020 r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wyniku wyłożeń projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, do Prezydenta Miasta Zielona Góra wpłynęło w sumie 21 pism zawierających uwagi. Część ze złożonych uwag została uwzględniona, jednak większość odrzucono.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

1. Data wpływu uwagi: 16 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN6 i MN7.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy usługowej (U) oraz teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej (MN/U2) – w ostatecznej wersji planu jeden z terenów U został zmieniony na tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (MN/R) i zieleni urządzonej (ZP1), a teren MN/U2 zmienił lokalizację.
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji wszystkich terenów usługowych, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia dwóch z trzech wskazanych terenów.
- Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, głównie domami jednorodzinnymi, jak i grunty niezainwestowane, na których planowany jest rozwój takiego budownictwa. Obecnie nieruchomości zabudowane zajmują mniejszą część omawianego obszaru, ale jego urbanizacja jest kwestią czasu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, docelowe zagospodarowanie i wprowadza rozwiązania, które pozwolą na zrównoważony rozwój danego obszaru i zapewnienie korzystnych warunków życia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. W związku z tym, w opracowanym projekcie planu wyznaczono nie tylko tereny pod budownictwo mieszkaniowe, ale również m.in. tereny usługowe, dzięki czemu mieszkańcy będą mieli możliwość załatwienia części swoich spraw w granicach własnego osiedla, bez konieczności dojeżdżania do dalszych rejonów sołectwa.

Wyeliminowanie wszystkich terenów usługowych, o które wnosi składający uwagę byłoby zatem sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, a także wpłynęłoby na zwiększenie ruchu samochodowego na osiedlu, w związku z częstszym przemieszczaniem się mieszkańców.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar położony na południe od ul. Drzonków-Grzybowa, w pasie 100m w kierunku wschodnim od cieku wodnego.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN5, MN7 i MN8) – w ostatecznej wersji planu tereny o symbolu MN8 zostały zmienione na tereny MN7.
Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie obszaru na teren zieleni urządzonej lub zieleni izolacyjnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, głównie domami jednorodzinnymi, jak i grunty niezainwestowane, dla których wydawane są jednostkowe decyzje o warunkach zabudowy pod takie budownictwo. Obecnie nieruchomości zabudowane zajmują mniejszą część omawianego obszaru, ale jego urbanizacja jest kwestią czasu. Funkcja mieszkaniowa została również przewidziana dla tego rejonu Drzonkowa w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra*, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn. zm.

Na obszarze opracowania nie występują cenne przyrodniczo elementy, jak również nie ma uwarunkowań, które uniemożliwiałyby jego zainwestowanie. Wskazany teren nie jest terenem zalewowym w myśl obowiązujących przepisów. W związku z tym nie ma przesłanek do jego przeznaczenia w całości na zieleń.

Plan miejscowy zawiera m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dziedzictwa kulturowego, środowiska, krajobrazu i wprowadza rozwiązania, które pozwolą na zrównoważony rozwój danego obszaru oraz zapewnienie korzystnych warunków życia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. Sporządzony projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez stosowne organy i instytucje, w tym z zakresu ochrony środowiska. Przy spełnieniu wymagań planistycznych oraz standardów określonych przepisami prawa, nie ma zatem niebezpieczeństwa negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko, a także bezpieczeństwo życia i zdrowia ludzi.

2. Data wpływu uwagi: 21 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 313/7 i 313/8 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren rolniczy (R) – w ostatecznej wersji planu teren rolniczy (R) został zmieniony w większej części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe przeważającej części wskazanego terenu.
- Uzasadnienie:

Działki będące przedmiotem uwagi, w pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, zostały wskazane jako teren rolniczy, do którego dostęp został umożliwiony poprzez wyznaczony ciąg pieszy. W sytuacji przeznaczenia omawianych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, niezbędne było wprowadzenie drogi umożliwiającej ich właściwą obsługę komunikacyjną. Z uwagi na zbyt małą szerokość działek miejskich, fragmenty analizowanych działek musiały zostać włączone do pasa drogowego. Dodatkowo w granicach tych działek wprowadzony został teren oznaczony symbolem ZP/WS, będący kontynuacją pasa zieleni oddzielającego istniejący ciek naturalny Sucha od nowych terenów budowlanych. Tym samym omawiane nieruchomości nie zostały w całości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

3. Data wpływu uwagi: 21 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 313/9 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren rolniczy (R) – w ostatecznej wersji planu teren rolniczy (R) został zmieniony w większej części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany

przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe przeważającej części wskazanego terenu.

- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **2**.

4. Data wpływu uwag: 22 listopada 2018 r.
Składający uwagi: osoby fizyczne.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 304/1 i 304/2 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren rolniczy (R) – w ostatecznej wersji planu teren rolniczy (R) został zmieniony w większej części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe przeważającej części wskazanego terenu.
- Uzasadnienie:

Działki nr 304/1 i 304/2 w pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu zostały wskazane jako teren rolniczy. W sytuacji przeznaczenia omawianych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w ich granicach wprowadzony został teren oznaczony symbolem ZP/WS, będący kontynuacją pasa zieleni oddzielającego istniejący ciek naturalny Sucha od nowych terenów budowlanych. W związku z tym wskazane działki nie zostały w całości przeznaczone pod wnioskowane budownictwo mieszkaniowe.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren publicznego ciągu pieszego (KPX2) – w ostatecznej wersji planu teren publicznego ciągu pieszego (KPX2) został zmieniony w większej części na teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD2).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia publicznego ciągu pieszego KPX2 na publiczny ciąg pieszo-jezdny KPJ1 i połączenie go ze wskazanym w projekcie terenem KPJ1.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego teren ciągu pieszego KPX2 został wyznaczony wyłącznie do obsługi terenów rolniczych. W sytuacji zmiany terenów rolniczych na budownictwo mieszkaniowe, o co wnosili składający uwagę, niezbędne było wprowadzenie drogi umożliwiającej właściwą obsługę komunikacyjną tych terenów. Dlatego omawiany ciąg pieszy nie został zamieniony na ciąg pieszo-jezdny, tylko na drogę publiczną, stanowiącą jeden z elementów układu komunikacyjnego osiedla.

Uwaga 3)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren WR przylegający do działki nr 340/2 oraz teren ZP1 wyznaczony na działce nr 340/2 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren rowu melioracyjnego (WR) oraz teren zieleni urządzonej (ZP1).
Treść uwagi: wniosek o przekształcenie części rowu melioracyjnego WR na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5m oraz wyznaczenie rowu na przyległym terenie ZP1.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przekształcenia terenu WR na ciąg pieszo-jezdny, natomiast uwzględniona w zakresie częściowego przesunięcia terenu rowu melioracyjnego na teren zieleni ZP1.
- Uzasadnienie:

W sytuacji zmiany terenów rolniczych na budownictwo mieszkaniowe, o co wnosili składający uwagę, niezbędne było wprowadzenie drogi umożliwiającej właściwą obsługę komunikacyjną tych terenów. W związku z tym, że planowana droga będzie stanowiła ważny element układu drogowego, łączący ul. Drzonków-Olimpijska z pozostałą częścią osiedla, została ona wskazana jako droga publiczna. Ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5m nie byłby w stanie zapewnić odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa oraz pomieścić niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie omawianej drogi wymagało natomiast zmian w rozplanowaniu terenów przyległych, w tym przesunięcia części rowu melioracyjnego WR na teren zieleni ZP1.

Uwaga 4)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 303/3, 303/4, 304/1 i 304/2.
Ustalenia projektu planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), dla którego ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2.
Treść uwagi: wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działek z 700m^2 na 600m^2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

W pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu działki nr 303/3 i 303/4 zostały w większej części ujęte w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, natomiast działki 304/1 i 304/2 w przeważającej części wskazano jako tereny rolnicze.

Ustalona w projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach MN1 uwzględnia parametry już istniejących nieruchomości i umożliwia ich wtórny podział w racjonalny sposób, w tym również działek nr 303/3 i 303/4. Przy tworzeniu ustaleń planu wzięto również pod uwagę charakter obszaru objętego opracowaniem, gdzie dominuje luźna zabudowa jednorodzinna. Dlatego, w celu uniknięcia zagęszczania zabudowy, na żadnym terenie przeznaczonym pod budownictwo jednorodzinne wolnostojące nie dopuszczono wydzielenia działek mniejszych niż 700m^2.

5. Data wpływu uwagi: 22 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 313/8 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren rolniczy (R) – w ostatecznej wersji planu teren rolniczy (R) został zmieniony w większej części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu rolniczego na działkę budowlaną.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości wskazanej działki na działkę budowlaną, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia przeważającej części tej nieruchomości.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **2**.

6. Data wpływu uwagi: 23 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN6 i MN7.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy usługowej (U) oraz teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej (MN/U2) – w ostatecznej wersji planu jeden z terenów U został zmieniony na tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (MN/R) i zieleni urządzonej (ZP1), a teren MN/U2 zmienił lokalizację.
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji wszystkich terenów usługowych, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia dwóch z trzech wskazanych terenów.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1** pkt **1)**.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar położony na południe od ul. Drzonków-Grzybowa, w pasie 100m w kierunku wschodnim od cieku wodnego.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN5, MN7 i MN8) – w ostatecznej wersji planu tereny o symbolu MN8 zostały zmienione na tereny MN7.
Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie obszaru na teren zieleni urządzonej lub zieleni izolacyjnej.

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

7. Data wpływu uwagi: 23 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 313/9 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: teren rolniczy (R) – w ostatecznej wersji planu teren rolniczy (R) został

zmieniony w większej części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia całości terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe przeważającej części wskazanego terenu.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **2**.

8. Data wpływu uwagi: 23 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna w imieniu mieszkańców rejonu ul. Drzonków-Lisia.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: droga KDD1 na przedłużeniu ul. Drzonków-Lisia.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).
Treść uwagi: sprzeciw wobec połączenia ul. Drzonków-Olimpijska z miejscowością Sucha poprzez ul. Drzonków-Lisia i ul. Drzonków-Bażantowa.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, głównie domami jednorodzinnymi, jak i grunty niezainwestowane, na których planowany jest rozwój takiego budownictwa. Obecnie nieruchomości zabudowane zajmują mniejszą część omawianego obszaru, ale jego urbanizacja jest kwestią czasu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, docelowe zagospodarowanie i wprowadza rozwiązania, które pozwolą na zrównoważony rozwój danego obszaru oraz zapewnienie korzystnych warunków życia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. Wiąże się to z koniecznością wprowadzenia dróg do obsługi nie tylko obecnie zainwestowanych nieruchomości, ale również tych, które powstaną w przyszłości.

Na obszarze objętym planem szacuje się powstanie docelowo ok. 180 nowych posesji, co zwiększy liczbę mieszkańców, a tym samym również samochodów. Istniejący układ komunikacyjny nie jest w stanie obsłużyć przewidywanego ruchu, tym bardziej, że obecne dogi publiczne są zbyt wąskie. Dlatego niezbędne jest uzupełnienie sieci dróg publicznych. W związku z tym, w pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, zaproponowano wprowadzenie m.in. drogi publicznej KDD1, przebiegającej przez centralną część obszaru objętego planem na linii wschód-zachód, łączącej ul. Drzonków-Lisia z ul. Drzonków-Słoneczna. Ustalając przebieg tej drogi wzięto pod uwagę wszelkie uwarunkowania, a w szczególności strukturę własnościową, lokalizację istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz szerokość drogi ul. Drzonków-Lisia, która bezpośrednio łączy się z obszarem objętym sporządzanym planem miejscowym. Taki przebieg drogi został uznany za optymalny, jednakże z racji niezadowolenia mieszkańców z przedstawionego rozwiązania, na późniejszym etapie uległ on nieznacznej modyfikacji, polegającej na zakończeniu omawianej drogi KDD1 na ul. Drzonków-Świerkowa. Włączenie całego układu komunikacyjnego tylko do ul. Drzonków-Słoneczna, bez połączenia z ul. Drzonków-Olimpijska poprzez ul. Drzonków-Lisia, spowodowałoby bardzo duże utrudnienia w ruchu samochodowym na i tak już wąskich, częściowo jednokierunkowych, uliczkach sąsiadujących z obszarem opracowania od strony północnej. Dlatego nie ma możliwości całkowitej rezygnacji z włączenia przynajmniej części planowanego osiedla do ul. Drzonków-Lisia.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: teren dróg publicznych i wewnętrznych.
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie ulic jako ciągów pieszo-jezdnych i zagwarantowanie finansów na ich realizację.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona, a w części dotyczącej zagwarantowania finansów na realizację inwestycji nie podlega rozstrzygnięciu, ponieważ nie dotyczy ustaleń planu.
- Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, głównie domami jednorodzinnymi, jak i grunty niezainwestowane, na których planowany jest rozwój takiego budownictwa. Obecnie nieruchomości zabudowane zajmują mniejszą część omawianego obszaru, ale jego urbanizacja jest kwestią czasu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, docelowe zagospodarowanie i wprowadza rozwiązania, które pozwolą na zrównoważony rozwój danego obszaru oraz zapewnienie korzystnych warunków życia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. Wiąże się to z koniecznością wprowadzenia dróg do obsługi nie tylko obecnie zainwestowanych nieruchomości, ale również tych, które powstaną w przyszłości.

Na obszarze objętym planem szacuje się powstanie docelowo ok. 180 nowych posesji, co zwiększy liczbę mieszkańców, a tym samym również samochodów. Istniejący układ komunikacyjny nie jest w stanie obsłużyć przewidywanego ruchu, tym bardziej, że obecne dogi publiczne są zbyt wąskie. Dlatego niezbędne jest uzupełnienie sieci dróg publicznych. W związku z tym, w pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, zaproponowano wprowadzenie m.in. drogi publicznej KDD1, przebiegającej przez centralną część obszaru objętego planem na linii wschód-zachód, łączącej ul. Drzonków-Lisia z ul. Drzonków-Słoneczna.

Przy opracowywaniu rozwiązań komunikacyjnych dla obszaru objętego planem wzięto pod uwagę wszelkie uwarunkowania, a w szczególności strukturę własnościową, szerokości istniejących pasów drogowych, przebieg sieci infrastruktury technicznej, bezpieczeństwo potencjalnych użytkowników oraz możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów przylegających do projektowanych dróg. Ciągi pieszo-jezdne, które z założenia są węższe od dróg, nie byłyby w stanie zapewnić przede wszystkim odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa, a także pomieścić niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Dlatego realizacja komunikacji wyłącznie w takiej postaci nie jest w stanie zapewnić właściwej obsługi komunikacyjnej planowanego osiedla.

Uwaga 3)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: teren na przedłużeniu ul. Drzonków-Lisia w kierunku cieku wodnego.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).
Treść uwagi: wniosek o utworzenie ciągu pieszego do rzeczki Sucha od ul. Lisiej i ul. Wilczej, bez realizacji jezdni.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, głównie domami jednorodzinnymi, jak i grunty niezainwestowane, na których planowany jest rozwój takiego budownictwa. Obecnie nieruchomości zabudowane zajmują mniejszą część omawianego obszaru, ale jego urbanizacja jest kwestią czasu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, docelowe zagospodarowanie i wprowadza rozwiązania, które pozwolą na zrównoważony rozwój danego obszaru oraz zapewnienie korzystnych warunków życia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. Wiąże się to z koniecznością wprowadzenia dróg do obsługi nie tylko obecnie zainwestowanych nieruchomości, ale również tych, które powstaną w przyszłości.

Na obszarze objętym planem szacuje się powstanie docelowo ok. 180 nowych posesji, co zwiększy liczbę mieszkańców, a tym samym również samochodów. Istniejący układ komunikacyjny nie jest w stanie obsłużyć przewidywanego ruchu, tym bardziej, że obecne dogi publiczne są zbyt wąskie. Dlatego niezbędne jest uzupełnienie sieci dróg publicznych. W związku z tym, w pierwotnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, zaproponowano wprowadzenie m.in. drogi publicznej KDD1, przebiegającej przez centralną część obszaru objętego planem na linii wschód-zachód, łączącej ul. Drzonków-Lisia z ul. Drzonków-Słoneczna.

W przypadku rezygnacji z odcinka drogi od ul. Drzonków-Lisia do cieku Sucha na rzecz ciągu pieszego, planowane osiedle pod względem komunikacji drogowej zostałoby rozdzielone na dwie części, z których większa byłaby obsługiwana wyłącznie przez z ul. Drzonków-Słoneczna. Taka obsługa osiedla, bez połączenia z ul. Drzonków-Olimpijska poprzez ul. Drzonków-Lisia, spowodowałaby bardzo duże utrudnienia w ruchu samochodowym na i tak już wąskich, częściowo jednokierunkowych, uliczkach sąsiadujących z obszarem opracowania od strony północnej. Dlatego nie ma możliwości całkowitej rezygnacji z połączenia drogowego powstającego osiedla z ul. Drzonków-Lisia.

9. Data wpływu uwagi: 27 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 413/29 ul. Drzonków-Słoneczna – z treści pisma wynika, że przedmiotem uwagi są tereny zabudowy usługowej (U), nieobejmujące działki nr 413/29.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy usługowej (U) – w ostatecznej wersji planu jeden z terenów U został zmieniony na teren zieleni urządzonej (ZP1) i teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (MN/R).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenów zabudowy usługowej na zieleń urządzoną.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji wszystkich terenów usługowych, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia jednego z dwóch takich terenów.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1** pkt **1)**

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 413/29 ul. Drzonków-Słoneczna – z treści pisma wynika, że przedmiotem uwagi, jest teren drogi (KDD1), nieobejmujący działki nr 413/29.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).
Treść uwagi: wniosek o rezygnację połączenia drogowego os. Olimpijskiego z miejscowością Sucha i wprowadzenie w tym miejscu ciągu pieszego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **8** pkt **1)**

10. Data wpływu uwagi: 27 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 413/29 ul. Drzonków-Słoneczna – z treści pisma wynika, że przedmiotem uwagi są tereny zabudowy usługowej (U), nieobejmujące działki nr 413/29).
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy usługowej (U) – w ostatecznej wersji planu jeden z terenów U został zmieniony na teren zieleni urządzonej (ZP1) i teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (MN/R).
Treść uwagi: wniosek o zmianę przeznaczenia terenów usługowych na zabudowę mieszkaniową.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji wszystkich terenów usługowych, natomiast uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia jednego z dwóch takich terenów.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1** pkt **1)**.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 413/29 ul. Drzonków-Słoneczna – z treści pisma wynika, że przedmiotem uwagi jest teren drogi (KDD1), nieobejmujący działki nr 413/29.
Ustalenia projektu planu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).
Treść uwagi: wniosek o rezygnację połączenia drogowego ul. Drzonków-Olimpijska z miejscowością Sucha i wprowadzenie w tym miejscu ścieżki rowerowej lub pieszej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **8** pkt **1)**.

11. Data wpływu uwagi: 30 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna wraz z mieszkańcami, zgodnie z załączoną listą.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy usługowej (U), tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej (MN/U1-MN/U3) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4-MN8) – w ostatecznej wersji planu jeden z terenów U został zmieniony na tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (MN/R) i zieleni urządzonej (ZP1), teren MN/U2 zmienił lokalizację, a tereny o symbolu MN8 zostały zmienione na tereny MN7.
Treść uwagi: wniosek o wyeliminowanie terenów usługowych, mieszkaniowo-usługowych oraz możliwości prowadzenia działalności usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona, z wyjątkiem zmiany przeznaczenia jednego z dwóch terenów zabudowy usługowej.
- Uzasadnienie:

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje zarówno tereny już zabudowane, głównie domami jednorodzinnymi, jak i grunty niezainwestowane, na których planowany jest rozwój takiego budownictwa. Obecnie nieruchomości zabudowane zajmują mniejszą część omawianego obszaru, ale jego urbanizacja jest kwestią czasu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, docelowe zagospodarowanie i wprowadza rozwiązania, które pozwolą na zrównoważony rozwój danego obszaru i zapewnienie korzystnych warunków życia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. W związku z tym, w opracowanym projekcie planu wyznaczono nie tylko tereny pod budownictwo mieszkaniowe, ale również m.in. tereny usługowe, dzięki czemu mieszkańcy będą mieli możliwość załatwienia części swoich spraw w granicach własnego osiedla, bez konieczności dojeżdżania do dalszych rejonów sołectwa.

Wyeliminowanie terenów usługowych, o które wnosi składająca uwagę byłoby zatem sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego, a także wpłynęłoby na zwiększenie ruchu samochodowego na osiedlu, w związku z częstszym przemieszczaniem się mieszkańców.

Wykluczenie prowadzenia działalności usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest również możliwe z uwagi na to, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego obowiązujące zapisy ustawy *Prawo budowlane* dopuszczają możliwość wydzielenia w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Ustalenia sporządzanego planu w stosunku do wskazanych przepisów dopuszczają taką możliwość na powierzchni do 40%, co nie zmienia charakteru omawianej zabudowy. Zarówno zapisy ustawowe, jak i planistyczne mają na celu przede wszystkim umożliwienie właścicielom budynków prowadzenie w miejscu zamieszkania działalności związanej najczęściej z prowadzeniem własnych biur, gabinetów, czy pracowni, które nie stanowią uciążliwości dla otoczenia.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy usługowej (U) i tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej (MN/U1-MN/U3) – w ostatecznej wersji planu jeden z terenów U został zmieniony na tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej (MN/R) i zieleni urządzonej (ZP1), a teren MN/U2 zmienił lokalizację.
Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie zieleni w miejsce terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona, z wyjątkiem zmiany przeznaczenia jednego z dwóch terenów zabudowy usługowej na rzecz terenu zieleni.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **1** pkt **1)**.

Uwaga 3)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny przyległe do dróg.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej.
Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie zieleni przy nowo tworzonych trasach komunikacyjnych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Wprowadzanie przy trasach komunikacyjnych wyodrębnionych pasów zieleni stosuje się najczęściej w sytuacji, gdy istnieje potrzeba odizolowania zabudowy mieszkaniowej od dróg wywołujących duże uciążliwości, w szczególności hałasowe.

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a wskazane w projekcie planu drogi będą służyły przede wszystkim mieszkańcom osiedla. Dlatego nie przewiduje się wywoływania przez te drogi szczególnych uciążliwości, ani obniżenia estetyki miejsca. W związku z tym nie ma potrzeby izolowania powstającej zabudowy od tych dróg, tym bardziej, że każda posesja musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi.

12. Data wpływu uwagi: 30 listopada 2018 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 413/5.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN5), teren zabudowy usługowej (U), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), publiczne ciągi piesze (KPX1) oraz droga publiczna klasy dojazdowej (KDD1) – w ostatecznej wersji planu w granicach działki nr 413/5 wytyczona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa związana z rolnictwem – winnica (MN/R).
Treść uwagi: wniosek o likwidację terenów zieleni izolacyjnej ZI oraz ciągów pieszych KPX1 i przeznaczenie całości nieruchomości pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MN/U2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

W związku z licznymi uwagami mieszkańców osiedla, dotyczącymi wyznaczenia zbyt dużej ilości terenów usługowych na obszarze objętym planem, nie przewidziano przeznaczenia kolejnych nieruchomości pod taką funkcję.

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która została ustalona dla przeważającej części działki nr 413/5 istnieje możliwość realizacji przeznaczenia usługowego jedynie jako uzupełniającego. Dlatego ewentualne zagospodarowanie wskazanej nieruchomości pod funkcje usługowe będzie możliwe, ale tylko wtedy, gdy zachowana zostanie odpowiednia proporcja pomiędzy funkcjami mieszkaniową i usługową.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 51.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN5), teren zabudowy usługowej (U), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), publiczne ciągi piesze (KPX1), droga wewnętrzna (KDW1) oraz droga publiczna klasy dojazdowej (KDD1) – w ostatecznej wersji planu w granicach działki nr 51 wytyczone zostały tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN7 i MN/R), zieleni urządzo-nej (ZP1), publicznego ciągu pieszego (KPX) i dróg (KDW1 i KDD3).
Treść uwagi: wniosek o przywrócenie działce funkcji drogowej, przynajmniej jako droga KDW.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Przy opracowywaniu rozwiązań komunikacyjnych dla obszaru objętego planem wzięto pod uwagę wszelkie uwarunkowania, a w szczególności strukturę własnościową, szerokości istniejących pasów drogowych, przebieg sieci infrastruktury technicznej, bezpieczeństwo potencjalnych użytkowników oraz możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów przylegających do projektowanych dróg.

Działka, o której mowa w uwadze, włącza się do ul. Drzonków-Świerkowa pod kątem ostrym, co powoduje powstanie niebezpiecznego skrzyżowania. W powstałym rozwidleniu zlokalizowane są natomiast nieruchomości, których kształt jest bardzo trudny do zabudowy i zagospodarowania.

Działka nr 51 przylega tylko do kilku nieruchomości, z których każda, w tym również działka należąca do składającego uwagę, ma zapewniony w projekcie panu dogodny, bezpośredni dostęp do dróg. Z powyższych względów wskazanie omawianej nieruchomości jako terenu drogowego i włączenie do zaprojektowanej sieci komunikacyjnej nie jest możliwe.

13. Data wpływu uwagi: 18 listopada 2020 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 313/7 przy ul. Drzonków-Łąkowa.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy jednorodzinnej (MN4).
Treść uwagi: wniosek o zmianę typu zabudowy z terenu MN4 na teren MN1.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Działka nr 313/7 położona przy ul. Drzonków-Łąkowa, stanowiąca współwłasność składających uwagę, zlokalizowana jest na terenie przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową o symbolu MN4. Dla terenu tego ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 900m^2 i szerokość frontu – 20m, natomiast dla terenu MN1 odpowiednio – 700m^2 i 18m.

Charakter terenów oznaczonych symbolami MN1 i MN4 jest zupełnie inny. Teren MN1 rozciąga się wzdłuż głównych dróg i jest w dużej mierze zainwestowany. Występuje tam głównie

stara wiejska zabudowa, zlokalizowana na działkach o bardzo zróżnicowanej wielkości. Teren MN4 jest niezabudowany, położony w głębi osiedla, a działki znajdujące się w jego granicach posiadają znaczne powierzchnie.

Ustalenia proponowane w projekcie planu dla poszczególnych terenów są zatem odmienne, ponieważ wynikają z innych uwarunkowań. Parametry określane nowo wydzielonych działek mają natomiast uniemożliwić powstawanie na obszarach niezainwestowanych małych posesji, a tym samym ciasnej zabudowy. Zagęszczenie zabudowy oznacza bowiem większą ilości mieszkańców i tym samym wzmożenie ruchu komunikacyjnego, co w istotny sposób wpływa na komfort zamieszkania i bezpieczeństwo zarówno nowych, jak i dotychczasowych użytkowników danego obszaru.

14. Data wpływu uwagi: 26 listopada 2020 r.
Składający uwagę: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem wraz z jego sąsiedztwem.
Ustalenia projektu planu: ustalenia §7 ust.3 uchwały, dot. zasad ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem oraz zapisy pkt 5.4 i 11.3 prognozy oddziaływania na środowisko.
Treść uwagi: stwierdzenie braku analizy pod kątem dopuszczalnych norm poziomu hałasu.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Drzonków-Olimpijska i ul. Drzonków-Słoneczna w Zielonej Górze* został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, tj. na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* z uwzględnieniem zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska.

Rozwój miasta, w tym uruchamianie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, wiąże się z zabudową przestrzeni oraz rozbudową infrastruktury, także drogowej. W oczywisty sposób przekłada się to na powstanie pewnych uciążliwości, m.in. na zwiększenie poziomu hałasu, związanych z procesem budowy, a następnie użytkowaniem nowych obiektów.

Przy sporządzaniu projektu były zatem brane pod uwagę m.in. aspekty środowiskowe. W rozdziale 3 projektu uchwały, dotyczącym ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawarte zostały odpowiednie ustalenia, w tym również w zakresie ochrony przed hałasem. Ustalenia te dotyczą wyłącznie obszaru objętego opracowaniem, ponieważ prawnie niedopuszczalne jest wprowadzanie ustaleń wykraczających poza granice sporządzanego planu.

Szerszy aspekt odziaływania obszaru opracowywanego planu z sąsiedztwem ujęty jest natomiast w prognozie oddziaływania na środowisko, w której aspekt hałasu został przeanalizowany. W dokumencie tym tereny wzdłuż drogi głównej – Drzonków-Olimpijska wyraźnie wskazane zostały jako obszar narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego. Nadmienić należy jednak, że jest to istniejąca zabudowa wzdłuż istniejącej drogi, a projekt miejscowego planu nie wprowadza innych funkcji terenów niż dotychczasowe. Zapisy planu pozwalają natomiast na zastosowanie w granicach pasów drogowych rozwiązań technicznych ograniczających hałas.

W trakcie procedury planistycznej, na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu, omawiany dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przedłożony m.in. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze, Lubuskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wielkopolskim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim. Wszystkie te instytucje zaopiniowały przedmiotowy projekt pozytywnie, stwierdzając, że zapewnia on spełnienie wymagań higienicznych i zdrowotnych na terenie objętym planem i terenach sąsiednich.

15. Data wpływu uwagi: 14 grudnia 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem wraz z jego sąsiedztwem.
Ustalenia projektu planu: ustalenia §7 ust.3 uchwały, dot. zasad ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem oraz zapisy pkt 5.4 i 11.3 prognozy oddziaływania na środowisko.
Treść uwag: stwierdzenie braku analizy pod kątem dopuszczalnych norm poziomu hałasu.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **14**.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem z ul. Drzonków-Lisia.
Treść uwag: wniosek o przyjęcie wariantu rozwiązań komunikacyjnych wskazanych przez mieszkańców osiedla na spotkaniu w świetlicy sołeckiej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Wariant rozwiązań komunikacyjnych, proponowany przez mieszkańców osiedla sąsiadującego z obszarem opracowania, w tym składających uwagę, zakłada włączenie ul. Drzonków-Lisia jedynie do ul. Drzonków-Łąkowa, a zatem układ, którego wlot i wylot znajdowałby się w ul. Drzonków-Olimpijska, stanowiącej zachodnią granicę opracowania. Pozostała część planowanego osiedla miałaby połączenie jedynie z ul. Drzonków-Słoneczna, stanowiącą północno-wschodnią granicę opracowania. Wariant ten miał wprawdzie znaczne poparcie wśród mieszkańców, ale równie duże poparcie uzyskało rozwiązanie komunikacyjne przedstawione w pierwotnym projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, w którym wprowadzono drogę publiczną KDD1, przebiegającą przez centralną część obszaru objętego planem na linii wschód-zachód, łączącą ul. Drzonków-Lisia z ul. Drzonków-Słoneczna. A zatem głosy mieszkańców rozłożyły się w podobny sposób na dwie przeciwstawne wizje. Z tego względu do dalszej pracy wybrano wariant, który był najsłabiej popierany, ale stanowi kompromis pomiędzy skrajnie różnymi oczekiwaniami. Ostateczny wariant zakłada więc połączenie ul. Drzonków-Lisia do ul. Drzonków-Świerkowa, bez bezpośredniego włączenia do ul. Drzonków-Słoneczna, co budziło największy sprzeciw.

Na obszarze objętym planem szacuje się powstanie docelowo ok. 180 nowych posesji, co zwiększy liczbę mieszkańców, a tym samym również samochodów. To oznacza konieczność rozbudowy sytemu dróg. Pozostawienie istniejącego układu i skierowanie większej części ruchu komunikacyjnego w ul. Drzonków-Słoneczna, spowodowałoby bardzo duże utrudnienia na i tak już wąskich, częściowo jednokierunkowych uliczkach, sąsiadujących z obszarem opracowania od strony północnej. Rozłożenie ruchu samochodowego na kilka dróg, w różnych kierunkach, spowoduje natomiast mniejszą kumulację uciążliwości w jednym miejscu.

Wyznaczona w projekcie planu miejscowego droga KDD1, łącząca ul. Drzonków-Lisia z ul. Drzonków-Świerkowa została określona jako droga dojazdowa, czyli o najmniejszej możliwej klasie wśród dróg publicznych i ma głównie za zadanie obsłużenie komunikacyjne terenów mieszkaniowych i usługowych wyznaczonych na obszarze opracowania. Ustalając przebieg tej drogi wzięto pod uwagę wszelkie uwarunkowania, a w szczególności strukturę własnościową, lokalizację istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz szerokość drogi ul. Drzonków-Lisia, która bezpośrednio łączy się z obszarem objętym sporządzanym planem miejscowym. Na modelu ruchu sporządzonym dla miasta, w ramach opracowania strategii komunikacji, przeprowadzono symulację obciążenia komunikacyjnego, z której wyniknęło, że planowana droga KDD1 w perspektywie 20 lat nie będzie znacząco obciążona, ponieważ zaprojektowany układ nie będzie stanowił zainteresowania innych użytkowników drogi poza mieszkańcami.

16. Data wpływu uwagi: 14 grudnia 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem wraz z jego sąsiedztwem.
Ustalenia projektu planu: ustalenia §7 ust.3 uchwały, dot. zasad ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem oraz zapisy pkt 5.4 i 11.3 prognozy oddziaływania na środowisko.
Treść uwag: stwierdzenie braku analizy pod kątem dopuszczalnych norm poziomu hałasu.

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

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem z ul. Drzonków-Lisia.

Treść uwag: wniosek o przyjęcie wariantu rozwiązań komunikacyjnych wskazanych przez mieszkańców osiedla na spotkaniu w świetlicy sołeckiej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **15** pkt **2)**.

17. Data wpływu uwagi: 14 grudnia 2020 r.
Składający uwagę: osoba fizyczna.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: połączenie komunikacyjne obszaru objętego projektem planu z ul. Drzonków-Lisia.
Treść uwagi: sprzeciw wobec przedstawionych rozwiązań komunikacyjnych oraz wniosek o przyjęcie wariantu planu wskazanego przez mieszkańców osiedla na spotkaniu w świetlicy sołeckiej.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **15** pkt **2)**.

18. Data wpływu uwag: 14 grudnia 2020 r.
Składający uwagi: osoby fizyczne.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 303/3, 303/4, 304/1 i 304/2.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 i MN4), dla których ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych odpowiednio – 700m^2 i 900m^2.
Treść uwagi: wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działek dla terenów MN1 z 700m^2 na 600m^2.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

W projekcie planu działki nr 303/3 i 303/4 zostały w większej części ujęte w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN1, dla którego ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2, natomiast działki 304/1 i 304/2 w przeważającej części przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu MN4, o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m^2.

Charakter terenów oznaczonych symbolami MN1 i MN4 jest zupełnie inny. Teren MN1 rozciąga się wzdłuż głównych dróg i jest w dużej mierze zainwestowany. Występuje tam głównie stara wiejska zabudowa, zlokalizowana na działkach o bardzo zróżnicowanej wielkości. Teren MN4 jest niezabudowany, położony w głębi osiedla, a działki znajdujące się w jego granicach posiadają znaczne powierzchnie.

Ustalenia proponowane w projekcie planu dla poszczególnych terenów są zatem odmienne, ponieważ wynikają z innych uwarunkowań. Parametry określane nowo wydzielonych działek mają natomiast uniemożliwić powstawanie na obszarach niezainwestowanych małych posesji, a tym samym ciasnej zabudowy. Zagęszczenie zabudowy oznacza bowiem większą ilości mieszkańców i tym samym wzmożenie ruchu komunikacyjnego, co w istotny sposób wpływa na komfort zamieszkania i bezpieczeństwo zarówno nowych, jak i dotychczasowych użytkowników danego obszaru. Dlatego na żadnym terenie przeznaczonym pod budownictwo jednorodzinne nie dopuszczono wydzielenia działek mniejszych niż 700m^2.

19. Data wpływu uwagi: 15 grudnia 2020 r.
Składający uwagę: Mieszkańcy ul. Drzonków-Lisia, ul. Drzonków-Bażantowa i ulic przyległych, wg załączonej listy.
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: połączenie komunikacyjne obszaru objętego projektem planu z ul. Drzonków-Lisia.
Treść uwagi: sprzeciw wobec połączenia ul. Drzonków-Lisia i ul. Drzonków-Bażantowa z ul. Drzonków-Świerkowa i ul. Drzonków-Słoneczna oraz wniosek o przyjęcie wariantu planu wskazanego przez mieszkańców osiedla, tj. komunikacyjne rozdzielenie osiedla na dwie części wzdłuż cieku wodnego.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

- Uzasadnienie: jak dla uwagi nr **15** pkt **2)**.

20. Data wpływu uwagi: 15 grudnia 2020 r.
Składający uwagę: Zalewski Paweł - Radny Rady Miasta Zielona Góra.

Uwaga 1)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: tereny przeznaczone pod budownictwo i infrastrukturę.
Treść uwagi: wniosek o pozostawienie gruntów o lepszych klasach ziemi uprawnej jako gruntów rolniczych.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Przeważająca ilość gruntów w granicach sporządzanego projektu planu miejscowego to grunty najsłabsze, klasy V i VI, a zatem najmniej przydatne dla potrzeb rolnictwa. Niewielka część gruntów posiada klasę IV, czyli średniej jakości, ale nie stanowią one zwartego kompleksu, dlatego ich pozostawienie jako terenów rolniczych wśród terenów budowlanych nie ma uzasadnienia.

Uwaga 2)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny położone wzdłuż cieku naturalnego.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN3, MN4, MN5, MN7 oraz zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej MN/U3.
Treść uwagi: wniosek o ustanowienie terenu zielonego powiązanego z istniejącym ciekiem wodnym, na terenach wskazanych w ekofizjografii jako niekorzystne dla budownictwa.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Obszar wskazany w ekofizjografii jako niekorzystny dla budownictwa rozciąga się wzdłuż istniejącego cieku naturalnego. Nie jest to jednak teren zalewowy w myśl obowiązujących przepisów, jak również nie występują tu cenne przyrodniczo elementy.

Nieruchomości zlokalizowane na ww. obszarze stanowią w większości własności prywatne, a właściciele mają co do nich zamiary inwestycyjne. Dlatego, zgodnie ze studium, grunty te zostały przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zważywszy na obecne możliwości technologiczne w budownictwie.

Należy podkreślić, że zabudowa jednorodzinna charakteryzuje się znacznym udziałem zieleni. Niezależnie od tego, w sporządzanym projekcie planu wskazane zostały dodatkowo 3 tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, mające służyć do szerszych celów rekreacyjnych. Możliwość korzystania ze spacerów, czy przejażdżek rowerowych wzdłuż istniejącego cieku została natomiast zapewniona poprzez wyznaczenie pasa o szerokości po 3m z każdej strony cieku, wskazanego jako teren publiczny o funkcji zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych.

Uwaga 3)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny położone wzdłuż cieku naturalnego.
Ustalenia projektu planu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN3, MN4, MN5, MN7 oraz zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej MN/U3.
Treść uwagi: wniosek o zaplanowanie terenu leśnego, jako kompensacji przyrodniczej, na terenach wskazanych w ekofizjografii jako niekorzystne dla budownictwa.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Obszar wskazany w ekofizjografii jako niekorzystny dla budownictwa rozciąga się wzdłuż istniejącego cieku naturalnego. Nie występują tu jednak cenne przyrodniczo elementy.

Nieruchomości zlokalizowane na ww. obszarze stanowią w większości własności prywatne, a właściciele mają co do nich zamiary inwestycyjne. Dlatego, zgodnie ze studium, grunty te zostały przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zważywszy na obecne możliwości technologiczne w budownictwie. Przeznaczenie tych terenów pod zieleń leśną wiązałoby się natomiast z koniecznością ich wykupu przez władze miasta i dokonania licznych nasadzeń. Proponowana kompensacja przyrodnicza nie ma natomiast uzasadnienia, ponieważ dotyczy nieruchomości należących do różnych właścicieli. Nie można wymagać, by wycinka drzew na gruncie jednego właściciela była kompensowana kosztem innego.

Należy zważyć też, że tereny zielone, jakie są wyznaczone w granicach sporządzanego

planu, a także znaczna powierzchnia terenów leśnych przylegających do jego południowej granicy, powinny w zupełności wystarczyć do zapewnienia komfortu życia mieszkańcom osiedla, w tym możliwości rekreacji i uprawiania sportu.

Uwaga 4)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny budowlane zlokalizowane wzdłuż cieku naturalnego.
Ustalenia projektu planu: pas wzdłuż cieku o szerokości 3m przeznaczony pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe (ZP/WS).
Treść uwagi: wniosek o odsunięcie granic działek budowlanych od koryta cieku na odległość min. 20m.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie jest narzędziem do regulacji granic działek, a jedynie wskazuje sposób wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Dlatego wniosek o odsunięcie granic działek budowlanych od koryta istniejącego cieku na odległość min. 20m nie jest możliwy do uwzględnienia.

Jeżeli zatem uznać, że uwaga dotyczy przesunięcia granicy terenów przeznaczonych pod budownictwo, to należy zauważyć, że nieruchomości zlokalizowane na analizowanym obszarze stanowią w większości własność prywatną, a właściciele mają co do nich zamiary inwestycyjne. Dlatego, zgodnie ze studium, grunty te zostały przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uniemożliwienie ich zainwestowania wiązałoby się zatem z koniecznością wykupu tych gruntów lub wypłaceniem odszkodowań przez władze miasta.

W celu zapewnienia dostępu do istniejącego cieku, w tym umożliwienia mieszkańcom korzystania ze spacerów, czy przejażdżek rowerowych, w projekcie planu wyznaczono pas terenu publicznego o szerokości po 3m z każdej strony wzdłuż tego cieku.

Uwaga 5)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
Ustalenia projektu planu: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej od 30% do 60%, a dla zabudowy usługowej – 20%.
Treść uwagi: wniosek o podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach o funkcji mieszkaniowej i usługowej z 30% do 50% i z 40% do 60%.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Lokalizacji zabudowy towarzyszy wiele powierzchni utwardzonych, jak: podjazdy, miejsca postojowe, dojścia, tarasy, baseny, itp., które należy przewidzieć, ustalając wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Wskazane w projekcie planu parametry są odpowiednie i pozwalają na racjonalne wykorzystanie nieruchomości, uwzględniając zarówno właściwy komfort zamieszkania, jak i możliwość zagospodarowania działek zielenią.

Tereny objęte sporządzanym projektem planu, w zależności od ich położenia, zainwestowania, planowanej funkcji, wielkości nieruchomości, czy możliwości jej podziału, posiadają zupełnie inne uwarunkowania. Parametry proponowane w projekcie planu dla tych terenów są zatem zróżnicowane. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej waha się od 30% do 60%. Najniższy wskaźnik, na poziomie 30%, ustalono bowiem dla terenów już zabudowanych, gdzie występują najmniejsze działki budowlane, a także dla terenów, dla których możliwa jest realizacja samodzielnej funkcji usługowej, wymagającej większej ilości powierzchni utwardzonych. Najwyższy wskaźnik, na poziomie 60%, został ustalony na terenie zalesionym, dopiero planowanym pod realizację budownictwa jednorodzinnego. Dla terenów jeszcze niezainwestowanych, które nie posiadają szczególnie wartościowej zieleni, wprowadzono wskaźnik na poziomie 40%, a dla terenów o wyłącznej funkcji usługowej – 20%.

Uwaga 6)
Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.
Ustalenia projektu planu: ustalenia §15 ust.4 uchwały, dotyczący zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
Treść uwagi: wniosek o zaplanowanie systemu gospodarowania wodą opadową, spójnego dla całej zlewni strumienia.

- Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- Uzasadnienie:

Ustalenia sporządzanego planu miejscowego mogą odnosić się jedynie do gruntów położonych w jego granicach, ponieważ ingerencja poza te granice jest prawnie niedopuszczalna.

W związku z tym, że dotychczas nie został wypracowany system gospodarowania wodą opadową, spójny dla całej zlewni strumienia, w ustaleniach projektu planu wskazano przede wszystkim na konieczność odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono również ich odprowadzenie do urządzeń melioracji wodnych i cieków naturalnych, a także budowę zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody. Takie zapisy pozwolą w przyszłości na dostosowanie sposobu odprowadzenia wód opadowych do obowiązujących zasad, w sytuacji, gdy zostanie wypracowany jednolity system gospodarowania wodą opadową dla całej zlewni strumienia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX.927.2022
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 30 sierpnia 2022 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. Drzonków-Olimpijska i ul. Drzonków-Słoneczna 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX.927.2022
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 30 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę