



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 3 listopada 2022 r.

Poz. 2154

UCHWAŁA NR LXIII.942.2022 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 25 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 18¹⁾.

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 z późn.zm.³⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 18, zwany dalej planem, dla obszarów w rejonie:

- 1) zbiegu ulic: ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego;
- 2) ul. Jana Keplera i ul. Ułańskiej;
- 3) ul. Kazimierza Wielkiego;
- 4) ul. Mariackiej i ul. Stefana Żeromskiego;
- 5) ul. Stefana Żeromskiego i ul. Św. Jadwigi.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1-4 – rysunki planu w skali 1:500, stanowiące integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 6 – 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 7 – dane przestrzenne.

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwał: nr LI/657/09 z 25 sierpnia 2009 r., nr LXIV/792/10 z 30 marca 2010 r., nr LIII.445.2013 z 27 sierpnia 2013 r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

³⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846.

⁴⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r., nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r., nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020r. i nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021r.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr LIX.766.2017 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 18.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *dach płaski* – dach o kącie nachylenia do 12° włącznie;
- 2) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 3) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku;
- 4) *obowiązująca linia zabudowy* – linia, na której należy zlokalizować minimum 70% elewacji budynku;
- 5) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 6) *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;
- 7) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) gastronomii,
 - c) zakwaterowania,
 - d) finansów i ubezpieczeń,
 - e) obsługi rynku nieruchomości,
 - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - g) administrowania i działalności wspierającej,
 - h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - i) edukacji,
 - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - l) informacji i komunikacji,
 - m) 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;
- 10) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar budynku - mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub do atyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;

11) *zabudowa mieszkaniowa* – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) historyczny zespół urbanistyczny miasta Zielona Góra, wpisany do rejestru zabytków pod nr 75;
- 7) otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra;
- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 10) obszary ochrony założeń ogrodowo-willowych;
- 11) pomniki przyrody ożywionej;
- 12) istniejące drzewo do zachowania;
- 13) wjazd na teren.

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

§ 4. Na 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. W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, w części określonej na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

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

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jeżeli nie jest dopuszczona ich rozbudowa lub nadbudowa.

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

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

- 1) nakazuje się:
 - a) przesłonięcie od strony terenów publicznych obiektów typu: śmietniki, stacje transformatorowe, np. małą architekturą, zielenią, bramą, lub nadanie im formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, kontenerów, wiat, kiosków, przyczep,
 - b) wolnostojących garaży nadziemnych,
 - c) budowli o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu,

- d) masztów kratowych,
 - e) magazynów,
 - f) obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową,
 - g) lokalizacji parterowych obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi,
 - zieleń,
 - obiekty małej architektury, rzeźby, place zabaw i rekreacji, podjazdy, rampy, pomniki, podesty, tarasy, ogrodzenia,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - miejsca na odpady komunalne,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
 - b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - c) lokalizację ogródków gastronomicznych,
 - d) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmiennie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
 - e) organizowanie wspólnych dla kilku budynków miejsc gromadzenia odpadów.
2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych:
- 1) nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy wskazanych na rysunku planu, dla zabudowy lokalizowanej w pasie terenu o głębokości 10m wzdłuż tej linii;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) dla istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczoną linię zabudowy:
 - przebudowę,
 - nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
 - rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
 - wykonanie ocieplenia wraz z tynkiem,
 - zmianę sposobu użytkowania,
 - c) wystawanie do 1m poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, wykusze.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- 1) nakazuje się stosowanie na dachach stromych pokrycia:
 - a) w odcieniach brązu, czerwieni i szarości lub przezroczystych,
 - b) z dachówki karpiówki lub dachówki marsylki, dla ceramicznych pokryć dachowych;
 - 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:
 - a) blach trapezowych i falistych, blachy dachówkopodobnej,

b) tworzyw sztucznych typu siding z dopuszczeniem tworzyw imitujących kamień i cegłę;

3) dopuszcza się:

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

- remontu dachu,
- przebudowy poddasza,

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

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) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;

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

§ 8. Obszary objęte planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 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 określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów towarzyszących.

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny należy traktować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

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 lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki negatywnie wpływającej na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę:

a) pomników przyrody ożywionej, oznaczonych graficznie na rysunku planu:

- *Quercus robur* – dąb szypułkowy,
- *Carpinus betulus* – grab pospolity,

b) istniejącego drzewa do zachowania, oznaczonego graficznie na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla pomników, o których mowa w pkt 1 lit.a, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Obszary objęte planem zlokalizowane są w części określonej na rysunku planu w:

- 1) granicach historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75 pokrywające się z granicami obszaru ochrony reliktów archeologicznych;
- 2) granicach otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75 pokrywające z granicami obszaru obserwacji archeologicznej;
- 3) obszarach ochrony założeń ogrodowo-willowych.

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

1) nakazuje się:

- a) ochronę i rewaloryzację charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układu urbanistycznego oraz wszystkich elementów wchodzących w skład układu,
- b) zapewnienie przez inwestora badań archeologicznych na etapie wyprzedzającym realizację inwestycji wymagającej prac ziemnych,
- c) zachowanie historycznego podziału parcelacyjnego i wprowadzenie nowej zabudowy z jego uwzględnieniem,
- d) dostosowanie nowej, wymienianej i przebudowywanej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej w zakresie skali, bryły, ilości i wysokości kondygnacji, z dopuszczeniem technologii i rozwiązań współczesnych, opartych na wysokiej jakości estetycznej i technicznej materiałach budowlanych,
- e) uporządkowanie i zagospodarowanie wnętrz kwartałów, w tym wprowadzanie zieleni, utwardzenie nawierzchni,
- f) likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury i funkcji,
- g) stosowanie na nawierzchniach materiałów naturalnych, w szczególności granitu, cegły, kamienia, w tym zachowanie istniejących historycznych nawierzchni, lub ich przełożenie i wykorzystanie uzyskanego materiału w tym samym miejscu,
- h) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich lokalizacji i formy do krajobrazu i otoczenia;

2) zakazuje się:

- a) prowadzenia działań mogących powodować degradację walorów historycznych i krajobrazowych obszaru,
- b) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia,
- c) umieszczania na obiektach murali i graffiti,
- d) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten od strony przestrzeni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu tj. ul. Mariackiej, ul. Stary Rynek, ul. Adama Mickiewicza, ul. Stefana Żeromskiego, ul. Św. Jadwigi;

3) dopuszcza się:

- a) likwidację istniejących we wnętrzach kwartałów oficyn nieprzedstawiających wartości kulturowych,
- b) iluminacje stałe przestrzeni publicznych lub poszczególnych obiektów oraz okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami,

c) lokalizację na elewacjach budynków urządzeń technicznych od stron innych niż wymienione w pkt 2 lit. d, o ile nie będą one naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego tych budynków.

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

- 1) nakazuje się maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) zakazuje się:
 - a) umieszczania na obiektach murali i graffiti,
 - b) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten od strony przestrzeni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się iluminacje stałe przestrzeni publicznych lub poszczególnych obiektów oraz okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami.

4. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nakazuje się utrzymanie zabudowy typu willowego.

§ 11. 1. Wskazuje się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) kamienica, ul. Mariacka 2, nr rej. 3011;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Adama Mickiewicza 13, nr rej. 3124;
- 3) willa, ul. Aleja Niepodległości 28, nr rej. 2493;
- 4) willa, ul. Bohaterów Westerplatte 27, nr rej. L-639/A;
- 5) kamienica, ul. Stary Rynek 13, nr rej. 3096;
- 6) willa, ul. Ułańska 7, nr rej. L-422-A;
- 7) dom, ul. Kazimierza Wielkiego 13, nr rej. 2500;
- 8) kamienica, ul. Stary Rynek 11, nr rej. 3112;
- 9) budynek, ul. Stefana Żeromskiego 1, nr rej. 2561;
- 10) budynek, ul. Stefana Żeromskiego 2, nr rej. L-154/A (d.2497).

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie historycznej formy obiektów w zakresie bryły, kompozycji, historycznej substancji, i wystroju elewacji,
 - b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie ślusarki i stolarki historycznej w zakresie: kształtu, materiału, kolorystyki oraz podziałów i ilości skrzydeł,
 - c) w przypadku losowego zniszczenia obiektu, przy jego odbudowie - zachowanie linii zabudowy, wysokości, ilości kondygnacji, kształtu i spadku dachu, podziałów elewacji;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m,
 - b) nadbudowy i rozbudowy,
 - c) zewnętrznego ocieplania elewacji;
- 3) dopuszcza się od strony elewacji tylnych i bocznych lokalizację wind, jednokondygnacyjnych stref wejściowych oraz klatek schodowych.

§ 12. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom, ul. Aleja Niepodległości 26;
- 2) willa, ul. Bohaterów Westerplatte 25;
- 3) dom, ul. Bohaterów Westerplatte 25a;
- 4) dom, ul. Stefana Batorego 4;

- 5) dom, ul. Stefana Batorego 6;
- 6) dom, ul. Fryderyka Chopina 18;
- 7) dom, ul. Fryderyka Chopina 20;
- 8) dom, ul. Fryderyka Chopina 22;
- 9) dom, ul. Fryderyka Chopina 23;
- 10) kamienica, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 4;
- 11) dom, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 6;
- 12) kamienica, ul. Adama Mickiewicza 5;
- 13) kamienica, ul. Adama Mickiewicza 11;
- 14) kamienica ul. Kupiecka 95-95a;
- 15) kamienica, ul. Stary Rynek 14-15;
- 16) dom, ul. Kazimierza Wielkiego 15;
- 17) budynek, ul. Stefana Żeromskiego 3;
- 18) budynek, ul. Stefana Żeromskiego 5;
- 19) budynek, ul. Stefana Żeromskiego 7.

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się:

- a) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odwzorowanie ślusarki i stolarki historycznej, w zakresie: formy, ilości skrzydeł,
- b) utrzymanie detalu elewacji,
- c) stosowanie na dachach stromych jako pokrycia dachowego ceramicznej matowej dachówki karpiówki w kolorze naturalnej ceramiki,
- d) zachowanie historycznej formy obiektów w zakresie bryły, kompozycji, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz historycznego wystroju zewnętrznego;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy obiektów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d,
- b) zewnętrznego ocieplania elewacji:
 - wykończonych cegłą licową,
 - posiadających detal architektoniczny,
- c) lokalizowania od strony dróg publicznych: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych;

3) dopuszcza się:

- a) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,
- b) realizację doświetlenia dachowego w formie świetlików o różnych kształtach, okien połaciowych stanowiących maksymalnie 10% powierzchni połaci dachowych, wolicz oczek,
- c) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji,
- d) wyłącznie od strony elewacji tylnych i bocznych:
 - rozbudowę obiektów,
 - budowę nowych obiektów,
 - lokalizację wind oraz klatek schodowych.

3. Dla obiektów, wskazanych w ust. 1, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków - ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

- 1) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) część naziemną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności terenu,
 - b) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) przy realizacji nowych nawierzchni stosowania materiałów betonowych, z wyłączeniem elementów drobnowymiarowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych urządzeń i obiektów usługowo-handlowych związanych z imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi.

3. W zakresie umieszczenia w przestrzeniach publicznych urządzeń technicznych, małej architektury i zieleni, obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nakazuje się uwzględnić:

- 1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;
- 2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek zabudowanych.

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

- 1) minimalną powierzchnię i szerokość frontu działek odpowiednio:
 - a) dla terenu M/U1: 250m² i 14m,
 - b) dla terenu M/U2: 300m² i 15m,
 - c) dla terenu M/U4: 350m² i 14m,
 - d) dla terenu M/U5: 150m² i 12m,
 - e) dla terenu M/U6: 100m² i 6m,
 - f) dla terenu M/U7: 150 m² i 7m,
 - g) dla terenu M/U8: 1000m² i 20m,
 - h) dla terenu M/U9: 700 m² i 16m,
 - i) dla terenu M/U10: 700m² i 20m
 - j) dla terenu MW/U: 300m² i 14m,
 - k) dla terenu U1: 500m² i 30m,
 - l) dla terenu U2: 100m² i 8m,

- m) dla terenu KS: 50m² i 6m,
 - n) pod realizację infrastruktury technicznej: 25m² i 5m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°.
2. Ustalony w ust. 2 parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi.

Rozdział 7.

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

§ 15. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2,
 - c) drogi publiczne, zlokalizowane poza granicami planu,
 - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielone dojazdy o minimalnej szerokości 6m;
 - 3) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie systemu parkowania w ramach realizowanych inwestycji nakazuje się:
- 1) zabezpieczenie wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1,5 miejsc na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych w przypadku usług gastronomii,
 - d) 1 miejsce na 2 pokoje hotelowe, w przypadku realizacji usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75m² powierzchni użytkowej usług na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług dla zabudowy usługowej,
 - g) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej usług dla zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej,
 - h) minimum 5 miejsc w granicach nieruchomości, w przypadku usług edukacji;
 - 2) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,
 - b) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nie wymaga się realizacji miejsc do parkowania na terenach w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania,

- b) gdy rozbudowa i nadbudowa budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu, nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) usług lokalizowanych w parterach budynków sytuowanych na wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami M/U1-M/U10;
- 4) w przypadku łączenia funkcji w granicach działek budowlanych, sumowanie wymaganej liczby miejsc parkingowych dla inwestycji.

§ 17. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszarów objętych planem zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej wartości określone w przepisach odrębnych,
 - b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 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 pozbawić możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się usuwanie odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych, źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a.

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

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Na obszarach objętych planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) realizację komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 2) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;

3) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Rozdział 10. Stawki procentowe

§ 19. 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 i szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację garaży nadziemnych w zespołach co najmniej 3 stanowiskowych,
 - b) lokalizację wolnostojących garaży nadziemnych w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających teren z ul. Stefana Batorego i ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego,
 - c) bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w granicach terenów M/U1 i U1.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 3,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy – 10%;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków:
 - a) mieszkaniowych – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 16m,
 - b) mieszkaniowo-usługowych i usługowych – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20m,
 - c) garaży – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 250m².

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren,
 - b) lokalizowanie zabudowy kalenicą główną równoległe do drogi,
 - c) zachowanie historycznej substancji ganków budynków położonych przy ul. Fryderyka Chopina 18-22;
- 2) zakazuje się realizacji usług z zakresu gastronomii, zakwaterowania, rozrywki.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 3,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 65%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 70%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 20%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m².

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Teren, o którym mowa w ust.1 stanowi fragment działki położonej przy ul. Fryderyka Chopina.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji zabudowy.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U4**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

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

- a) od terenu KDD2 – w odległości 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od ul. Jana Keplera, zlokalizowanej poza granicami planu – w odległości 4m,
- c) od ul. Ułańskiej, zlokalizowanej poza granicami planu pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;

2) dopuszcza się:

- a) bilansowanie 50% wymaganej liczby miejsc do parkowania na terenie drogi KDD2,
- b) realizację garaży nadziemnych w odległości 30m od linii rozgraniczającej teren drogi KDD2.
- c) realizację parterowych łączników pomiędzy istniejącą a nową zabudową.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,8;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 60%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 20%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 350m².

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U5**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren;
- 2) od ul. Kazimierza Wielkiego, zlokalizowanej poza granicami planu – pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren oraz w odległości 3m.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 4,0;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25 °do 45°,
 - b) dachy mansardowe;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 150m².

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U6**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;

2) zakazuje się:

- a) zabudowy przestrzeni pomiędzy budynkami przy ul. Adama Mickiewicza 11 i 13, z wyjątkiem realizacji wejść do budynków, wind, klatek schodowych,
- b) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 4,0;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 4) wysokość zabudowy - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie określa się;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 100m².

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U7**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 3,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy – 10%;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków – 4 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 16m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 150 m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U8**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy wytyczonej w liniach elewacji istniejącego budynku.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,25;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 16m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m².

§ 28. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U9**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od ul. Jana Keplera, zlokalizowanej poza granicami planu – w odległości 4m,
 - od ul. Bohaterów Westerplatte, zlokalizowanej poza granicami planu – w odległości 4m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - od ul. Ułańskiej, zlokalizowanej poza granicami planu – pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie minimum 70% istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji usług z zakresu handlu, zakwaterowania,
 - b) lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od niej;
- 3) dopuszcza się realizację garaży nadziemnych zlokalizowanych wzdłuż linii rozgraniczającej teren M/U4.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,8;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°,
 - b) garaży:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m².

§ 29. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U10**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy - od ul. Kazimierza Wielkiego, zlokalizowanej poza granicami planu – w odległości 3m,
 - b) realizację elewacji frontowej od strony drogi zlokalizowanej poza granicami planu tj. ul. Kazimierza Wielkiego;
- 2) zakazuje się dla nowych budynków lokalizowanych na obszarze ochrony założeń ogrodowo-willowych, sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 2,4;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 19m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) dachy mansardowe;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m².

§ 30. 1. Wyznacza się teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - od terenu ul. Fryderyka Chopina – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się bilansowanie do 50% wymaganej liczby miejsc do parkowania na terenie drogi KDD1.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 3,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 65%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 70%;

- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 20%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy – od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°- w przypadku realizacji budynków do 4 kondygnacji,
 - b) dachy płaskie – w przypadku realizacji budynków 5 kondygnacyjnych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m².

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z linią rozgraniczającą teren,
 - b) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy – w odległości 6m od terenu drogi KDL oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację magazynów stanowiących zaplecze dla przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 5,6;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej – od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 24m,
 - b) dla magazynów – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m².

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

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren,
 - b) zapewnienie wjazdu do wnętrza kwartału, od strony wskazanej na rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych w parterach budynków;
- 3) dopuszcza się:

- a) przebudowę, nadbudowę nieobjętej ochroną konserwatorską części budynku przy ul. Stefana Żeromskiego 2,
- b) realizację we wnętrzu kwartału pasażu usługowych z przeszklonym zadaszeniem.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w §12, przy czym dopuszcza się:

- 1) przebudowę budynku przy ul. Adama Mickiewicza 5 oraz budynku przy ul. Stary Rynek 14-15;
- 2) rozbudowę od zaplecza budynku przy ul. Adama Mickiewicza 5;
- 3) rozbudowę od zaplecza budynku ul. Stary Rynek 14-15, maksymalnie na głębokość budynku przy ul. Stary Rynek 13.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 5,0;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) nieobjętej ochroną konserwatorską części budynku przy ul. Stefana Żeromskiego 2 – do wysokości zabytkowej części budynku,
 - b) rozbudowywanych części budynków przy ul. Adama Mickiewicza 5 i 7 oraz przy ul. Stary Rynek 14 -15 – do wysokości obiektów istniejących,
 - c) pozostałych budynków – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 20m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie lub o kształcie i nachyleniu połąci jak w budynkach rozbudowywanych;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie określa się;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 100m².

§ 33. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – zieleń urzędzona, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

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

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe.

3. Określa się maksymalny wskaźnik powierzchni utwardzonej – 20%.

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

- 1) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**.

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

1) nakazuje się:

- a) budowę elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia,
- b) zachowanie istniejącego drzewa na terenie KDD1,
- c) w przypadku lokalizacji parkingu na terenie KDD1, realizację:
 - miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej,
 - powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 10m² na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych,
 - minimum 1 drzewa na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych;

2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

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

- 1) KDL – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KDD1 – 8m;
- 3) KDD2 – 12m.

§ 35. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – garaż wielopoziomowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren,
 - b) zachowanie historycznego podziału parcelacyjnego i wprowadzenie nowej zabudowy z jego uwzględnieniem;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług zintegrowanych z budynkiem garażowym zajmujących do 20% powierzchni całkowitej budynku garażowego.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 4,0;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 16m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m².

§ 36. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – publiczny plac pieszy lub parking podziemny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie części nadziemnej terenu:
 - a) w formie placu,
 - b) zielenią w minimum 60% powierzchni;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji miejsc postojowych naziemnych,
 - b) lokalizacji naziemnych wolno stojących kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego, w tym również połączonego z terenami przyległymi.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 37. W granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) nr LI/657/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego i ul. Stefana Batorego w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 108, poz. 1442);
- 2) nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702);

3) nr LIII.445.2013 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 sierpnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście I (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1914).

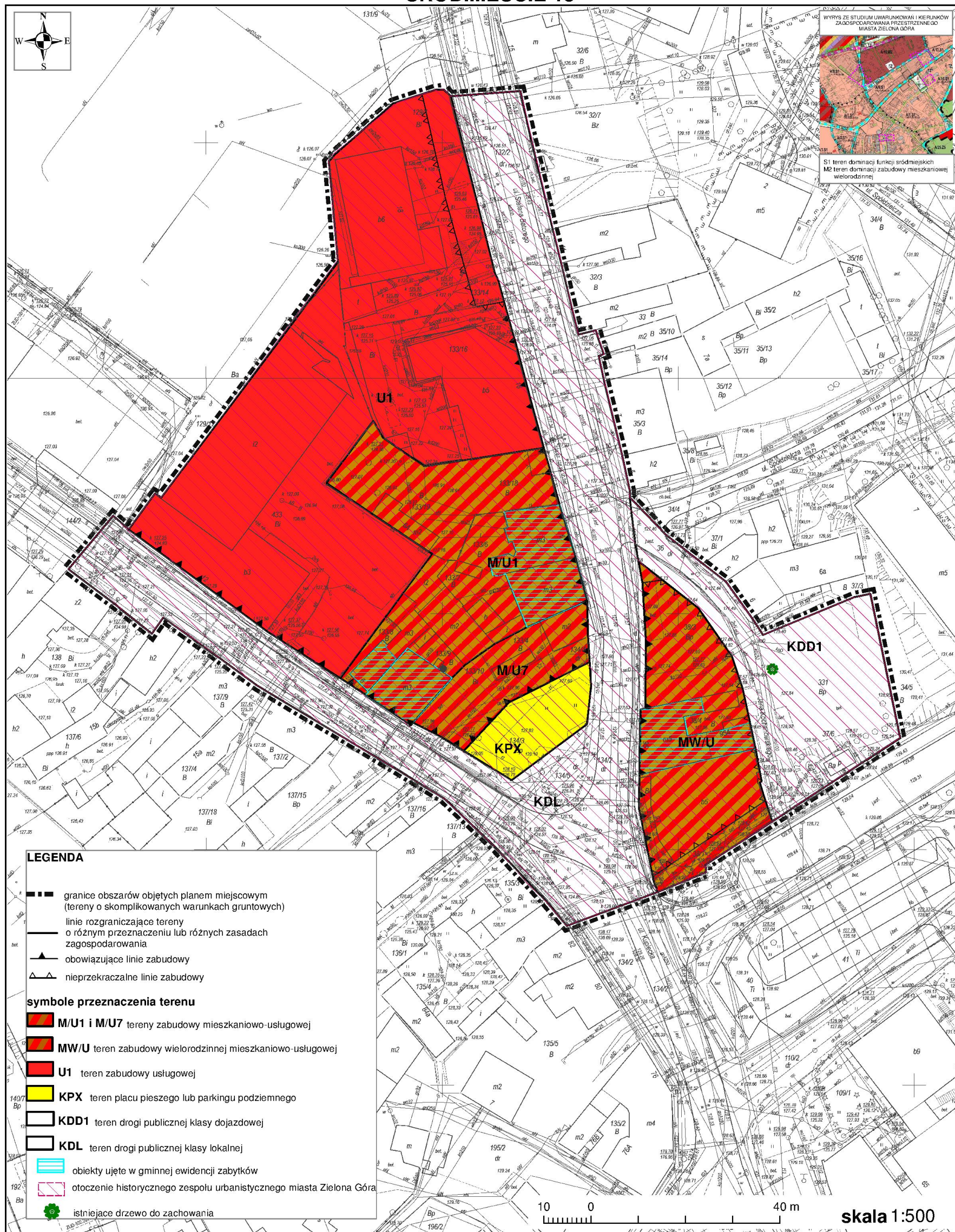
§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Barczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIII.942.2022

Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 października 2022 r.**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE
- ŚRÓDMIEŚCIE 18**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII.942.2022
 Rady Miasta Zielona Góra
 z dnia 25 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 18



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII.942.2022
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 25 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 18



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII.942.2022
 Rady Miasta Zielona Góra
 z dnia 25 października 2022 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 18



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXIII.942.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 25 października 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W ZIELONEJ GÓRZE – ŚRÓDMIEŚCIE 18

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 18*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego do 7 marca 2019 r., od 14 czerwca do 8 lipca 2019 r., od 14 maja do 7 czerwca 2021 r., od 25 lipca do 19 sierpnia 2022 r.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra 22 pisma zawierające uwagi, w tym zawierające uwagi częściowe. W stosunku do uwag nieuwzględnionych przyjęto następujące stanowisko:

1. Data wpływu uwagi: 19.02.2019 r.

Składający uwagi: **osoba fizyczna**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 299/5 obr. 0019, ul. Stary Rynek 14-15

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U3–tereny zabudowy usługowej
(w aktualnej wersji projektu teren U2)

• **Treść uwagi:**

1) Zwraca uwagę na niezgodne z prawem przyjęcie, że znajdujący się w zasobach Gminy Zielona Góra zestaw kart adresowych obiektów uznanych za zabytkowe traktowany jako „ewidencja zabytków” lub „gminna ewidencja zabytków” może stanowić podstawę ograniczania praw właścicielskich do dysponowania nieruchomością pod pozorem objęcia ich działaniami wymienionymi w rozdz.4.

Fakt przekazania kart adresowych tych obiektów Prezydentowi Miasta przez LWKZ nie zwalnia z odpowiedzialności za zgodne z prawem zarządzanie „ewidencją...”. Zgodnie z art. 3 pkt.1 ustawy o ochronie zabytków, przez zabytek rozumie się *nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową*. Nie ulega wątpliwości, że zawarte w karcie obiektu (bez stosownej kwerendy, nie dowiedziona metodami naukowymi) w żadnej mierze nie stanowią dowodu na posiadanie przez dany obiekt walorów wymienionych w ustawie. Wartości te muszą być potwierdzone w sposób naukowy i nie mogą być przyjęte a priori przez urzędnika. Bez dowodów Prezydent Miasta nie może traktować zestawu kart adresowych obiektów jako „ewidencji zabytków”.

2) Kamienica przy ul. Stary Rynek 14-15 została zbudowana pod koniec lat 50-tych XX w. Nie posiada wartości historycznej, artystycznej i naukowej. Nie posiada cech stylowych. Wykonana jest w typowej konstrukcji murowanej z prefabrykowanymi stropami żelbetowymi. Elewacja nie posiada detalu architektonicznego o wartościach historycznych czy rzemieślniczych. Tak jak cały budynek, stolarka okienna i drzwiowa nie ma walorów historycznych i artystycznych.

3) Zauważa, że projekt uchwały idzie dalej w ograniczeniach prawa do dysponowania własnością niż Prawo budowlane. Wprowadza zakazy, nakazy i zezwolenia w sytuacjach, w których Prawo budowlane nie stawia żadnych przeszkód. Właściciel nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków jest lepiej traktowany niż właściciel nieruchomości wpisanej do gminnej ewidencji zabytków. Wpisanie do rejestru zabytków odbywa się w drodze decyzji administracyjnej, który podlega sądowej kontroli, także pod kątem naruszenia praw własności. Natomiast wpisanie do ewidencji zabytków odbywa się bez wydania decyzji i to bez poinformowania o tym fakcie właściciela nieruchomości przez co pozbawia się go możliwości wniesienia sprzeciwu wobec tego aktu.

Jeśli zamiast rzetelnego, naukowego udokumentowania istnienia wartości zabytkowych obiektu (historycznej, artystycznej i naukowej), wystarczy wpisać do gminnej ewidencji zabytków tylko adres obiektu, to o prawach właściciela w zakresie podjętego zamierzenia budowlanego decydować będą urzędnicy, najczęściej niekompetentni w dziedzinie architektury. Na przykład, zapis o zakazie

docieplenia elewacji posiadających detal architektoniczny jest bowiem bardzo szerokie, nieprecyzyjne. Wymieniony w uchwale obiekt nie będzie mógł być docieplany np. Tylko dlatego, że niekompetentny urzędnik może uznać, że zauważył na elewacjach zabytkowych (lecz faktycznie zupełnie bezwartościowych według kryterium ustawy o ochronie zabytków) detal architektoniczny w postaci gzymsu. Nie można dopuścić do sytuacji, w której będą mogły być wydawane decyzje „po uważaniu”, bezpodstawnie naruszające prawa własności.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione
- Uzasadnienie:

Ad.1) Zakres tematyczny nie dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgłoszony problem dotyczy interpretacji ustawy o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Ad.2) Zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003r., art.2: w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Natomiast zgodnie z ustawą o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* z dnia 23 lipca 2003r., art. 7 formami ochrony zabytków są m.in. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Projektanci planu, sporządzając projekt, w zakresie ochrony zabytków, korzystają z danych dostępnych u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak i Miejskiego Konserwatora Zabytków. Objęcie ochroną w projekcie planu przedmiotowego obiektu wynika z potwierdzonego istnienia kart adresowych obiektów uznanych za zabytkowe w obu tych instytucjach.

Zgodnie z uzasadnieniem do Ad.1), poza zakresem mpzp jest ocena podstawy prawnej gminnej ewidencji zabytków, a także kwestionowanie poprawności karty adresowej zabytku.

Dla wyjaśnienia jednak można dodać, że z definicji ustawowej wynika, że określenie zabytek nieruchomy oznacza nieruchomość, jej część lub zespoły nieruchomości, stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3 pkt 1 i 2 ustawy o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*). Wynika z tego, iż wpis do ewidencji zabytków, nie musi opierać się na datowaniu budynku. Przedmiotowy budynek został odbudowany na fundamentach istniejącej zabudowy i stanowi część kwartału zabudowy centrum miasta zlokalizowanej w granicach historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra wpisanego do rejestru zabytków. Objęcie ochroną konserwatorską poszczególnych budynków, w tym przedmiotowego, ma na celu zachowanie zabytkowego i historycznego charakteru centrum miasta (Starego Rynku) jako całości oraz dokumentujące jego rozwój.

Ad.3) Należy wyjaśnić, że Konstytucja daje gminie swoiste władztwo planistyczne, które może m.in. ograniczać możliwości korzystania z prawa własności. (art. 6 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Przedmiotowy projekt planu, zgodnie z przepisami prawa, zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Każdy może korzystać ze swojej nieruchomości w granicach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ingerencja w prawo własności, wynikająca z wpisu nieruchomości do ewidencji zabytków, tj. ograniczenie swobody korzystania z nieruchomości są ograniczeniami ustawowymi, a więc przewidzianymi przez Konstytucję. Wpis do gminnej ewidencji zabytków stanowi najłagodniejszą formę ochrony i najmniejszy sposób ingerencji w prawo własności (VII SA/Wa 606/17 Wyrok WSA w Warszawie z 2018-01-11).

Zapisy zawarte w projekcie zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W projekcie planu zawarto również zapis, że dla obiektów, które zostały wskazane w ewidencji zabytków, a które zostaną z niej skreślone, ustalenia dotyczące ww. obiektów przestają obowiązywać. Należy również nadmienić, że w przypadku podważania oceny merytorycznej wydanej decyzji przez urzędnika, strona ma prawo do odwołania do wyższej instancji, celem weryfikacji tej decyzji. Nie może zatem być mowy w tym przypadku o „bezpodstawnym naruszeniu prawa własności”.

2. Data wpływu uwagi: 25.02.2019 r.

Składający uwagi: osoba fizyczna

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 87/4 obr. 0018, ul. Fryderyka Chopina

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: M/U2–tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

• Treść uwagi:

Wnosi o zmianę zapisów §21 pkt 7 dotyczącą zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

- **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**
- **Uzasadnienie:**

Podane parametry nowo wydzielanych działek budowlanych mają na celu umożliwienie realizacji i utrzymania określonego w planie przeznaczenia podstawowego przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo-usługową oraz możliwości lokalizacji funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu np. zieleń, miejsca na odpady komunalne, parkingi, powierzchnie jezdne i piesze.

Na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Określone w projekcie planu parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu pozwalają na proporcjonalne i uporządkowane ukształtowanie przestrzeni, racjonalne jej wykorzystanie poprzez zachowanie odpowiednich proporcji i odległości pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej, a np. miejscami postojowymi.

3. Data wpływu uwagi: 01.03.2019 r.

Składający uwagi: **iDom Sp. z o.o. Sp. K**, ul. Piaskowa 1/9, 65-204 Zielona Góra

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 308 i 152/20 obr. 0018, ul. Kazimierza Wielkiego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: M/U10–tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

- Treść uwagi:

Wnosi o możliwość zwiększenia ilości kondygnacji nadziemnych z 4 do 5.

- **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**
- **Uzasadnienie:**

W obowiązującym planie miejscowym określono nieprzekraczalną wysokość zabudowy w granicach terenu: IV kondygnacje nadziemne i H – nieprzekraczalnej wysokości budynku – 19m.

W projekcie planu przedmiotowy teren położony jest na obszarze ochrony założeń ogrodowo-willowych. W związku z powyższym, aby utrzymać willowy charakter tego terenu określono wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, podtrzymując wysokość - nie wyższą niż 19m.

4. Data wpływu uwagi: 18.03.2019 r.

Składający uwagi: **Kancelaria Społeczna dr Marcin Kęsy**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: tereny objęte opracowaniem

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: M/U1-M/U2–teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, M/U5-M/6–teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, M/U10–teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MW/U–teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, U1–zabudowa usługowa, U3–zabudowa usługowa (w aktualnej wersji projektu teren U2), ZP–zieleń urządzona (w aktualnej wersji projektu teren KPX), KS–garaż wielopoziomowy.

- Treść uwagi:

W związku z założeniem realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zwłaszcza w ścisłym centrum, warto rozważyć, aby docelowa realizacja projektu planu spowodowała korzystne środowiskowo, tj. zwiększenie obszarów zielonych lub powierzchni biologicznie czynnej – zmiany w różnorodności przyrodniczej. Zamiast kontynuować betonowanie ścisłego centrum miasta, należy wprowadzać obszary zielone, korzystne dla mieszkańców.

Wnosi o zmniejszenie ilości kondygnacji na terenie oznaczonym symbolem KS oraz na pozostałych terenach. Na terenie KS należy uwzględnić zasadę ładu przestrzennego, dostosowanie budowli do najbliższego otoczenia, poza tym inwestycja docelowo wpłynie na wzrost ruchu samochodowego, co spowoduje zwiększenie utrudnień komunikacyjnych na ul. św. Jadwigi. Na terenie U3 korzystniejsze byłoby na tym terenie zaplanowanie patio, co wymagałoby zmiany parametrów: likwidacji miejsc postojowych oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 5% na 10%. Wymaga to przeznaczenia tego obszaru o „zieleń urządzoną” lub określenie jako „przestrzeni publicznej”, przy jednoczesnym zachowaniu przeznaczenia na realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

Wnosi o:

- 1) zmianę §13 ust. 1 poprzez dodanie: „4) zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem U3”;
- 2) dla obszaru M/U1 o zmianę §20 ust. 3 pkt.3) na „minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy – 20%, na którego obszarze planuje się garaże nadziemne w zespołach co najmniej 3-stanowiskowych , a ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej od 2 do 4 do wysokości 16m i mieszkaniowo-usługowej i usługowej od 3 do 5 kondygnacji do wysokości 20m”;

- 3) dla M/U2 (§21 ust. 3 lit. a) i b)) -zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej o 10% i dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej o 20%;
- 4) dla M/U5 o zmianę §24 ust. 3 pkt 5 na: wys. Zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 16m;
- 5) dla terenu M/U6 o zmianę §25 ust. 3 pkt 4) na: wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;
- 6) dla terenu M/U6 zmianę §25 ust. 3 pkt 3) na: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – określa się, z określeniem procentowym wskaźnika;
- 7) dla terenu M/U10 o zmianę §29 ust. 2 pkt 4) na: wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 146m;
- 8) dla terenu MW/U o zmianę §30 ust. 2 pkt 4) na: wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych nie wyższa niż 16m;
- 9) dla terenu U1 o zmianę §26 ust. 2 pkt. 4) na: wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych nie wyższa niż 16m;
- 10) dla terenu U3, §28 ust. 4 pkt. 3) na: „minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – „określa się” z określeniem procentowym wskaźnika pow. biolog. czynnej;
- 11) dla terenu U3, §28 ust. 4 pkt. 4) lit. c) na: pozostałych budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 16m;
- 12) dla terenu U3, §28 ust. 4 pkt. 6) na: minimalna liczba miejsc do parkowania- „określa się” z określeniem tej liczby;
- 13) dla obszaru U3, o rozszerzenie przeznaczenia realizacji zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej o przeznaczenie – zieleń urządzona, podobnie jak w przypadku terenu ZP;
- 14) dla terenu KS §31 ust. 3 pkt. 4) na: wysokość zabudowy – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m.

▪ Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona dot. pkt 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13

uwaga nieuwzględniona w części dot. pkt 14

w zakresie określenia maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych

▪ Uzasadnienie:

Ad. 1,12) Zgodnie z art. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem U3 (w aktualnej wersji projektu teren U2), stanowi ściśle zabudowany kwartał w centrum miasta. Wnętrze kwartału nie stanowi przestrzeni o charakterze publicznym. Stanowi ono zaplecze dla usług, zlokalizowane są tam m.in. miejsca postojowe.

Jednocześnie należy zauważyć, że w projekcie planu zawarto zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w których dopuszczono lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, takich jak zieleń. W związku z powyższym realizacja zieleni na tym terenie nie jest niemożliwa.

Ad. 2,3,6,10) Przedmiotowe tereny stanowią fragmenty poszczególnych obszarów położonych w centrum miasta i jego śródmieścia. Są to tereny ściśle zabudowane i zagospodarowane, stanowiące zgrupowania intensywnej zabudowy, charakteryzujące się niewielkimi powierzchniami działek budowlanych.

Zwiększenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, uniemożliwi lub znacznie ograniczy poszczególnym inwestorom i właścicielom realizację zarówno dopuszczonych w zapisach planu inwestycji, jak i lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu.

Określone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej określone zostały na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wizji w terenie.

Jednocześnie należy zauważyć, że w projekcie planu zawarto zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w których dopuszczono lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, takich jak zieleń.

Ad. 4,5,7,8,9,11,14) Przedmiotowe tereny stanowią fragmenty poszczególnych obszarów położonych w centrum miasta i jego śródmieścia. Są to tereny ściśle zabudowane i zagospodarowane, stanowiące zgrupowania intensywnej zabudowy. Projekt planu przewiduje możliwość uzupełnienia zabudowy w kwartałach istniejącej historycznej zabudowy zlokalizowanej w granicach i otoczeniu

historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra.

Określenie w projekcie planu wysokości zabudowy ma przede wszystkim na celu zapewnienie ładu przestrzennego. Aby ten cel osiągnąć parametr powinien być ustalony w sposób harmonijny. Ład przestrzenny osiąga się bowiem poprzez ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość.

Dla zachowania kompozycji przestrzennej zabudowy wysokość poszczególnych budynków powinna być w miarę możliwości jednolita, a zmniejszenie wysokości w wybranych fragmentach, zaburzy utrzymanie charakteru zabudowy śródmiejskiej.

Ponadto, zabudowa objęta opracowaniem w większości stanowi własność prywatną. Zmiana parametrów, a więc obniżenie podanych parametrów wysokości pogorszy warunki zagospodarowania terenu, a tym samym może doprowadzić do roszczeń odszkodowawczych.

Ad. 13) Przedmiotowy teren stanowi fragment zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta. Są to tereny ściśle zabudowane i zagospodarowane, stanowiące zgrupowania intensywnej zabudowy, charakteryzujące się niewielkimi powierzchniami działek budowlanych. Realizacja miejsc postojowych jest więc niemożliwa do spełnienia.

5. Data wpływu uwagi: 20.03.2019 r.

Składający uwagi: osoba fizyczna

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 133/18 obr. 0019, ul. Stefana Batorego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: M/U1–tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

• Treść uwagi:

Możliwość bilansowania miejsc postojowych w terenie drogowym w odległości do 200m od działki objętej planem.

▪ Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

w zakresie bilansowania miejsc postojowych w terenie drogowym

▪ Uzasadnienie:

Przedmiotowy teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej przylega bezpośrednio do ul. Stefana Batorego. Wzdłuż tej ulicy zlokalizowane są m. in. tereny zabudowane o charakterze śródmiejskim. Dopuszczenie możliwości bilansowania miejsc postojowych w pasie drogowym ograniczy ich dostępność mieszkańcom miasta oraz przyjezdnym kierowcom korzystającym z usług zlokalizowanych na terenie objętym planem, jak i w jego sąsiedztwie. Dopuszczono natomiast możliwość bilansowania miejsc postojowych w całości z terenami M/U1 i U1.

6. Data wpływu uwagi: 20.03.2019 r.

Składający uwagi: osoba fizyczna

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: j.w.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: j.w.

• Treść uwagi: j.w.

▪ Rozstrzygnięcie: j.w.

▪ Uzasadnienie: j.w.

7. Data wpływu uwagi: 19.07.2019 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 298, 299/10, 299/12 obr. 0019, ul. Stefana Żeromskiego.

**Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U3 - teren zabudowy usługowej
(w aktualnej wersji projektu teren U2).**

• Treść uwagi:

W §33 dopuścić rozbudowę od strony elewacji podwórzowej do wysokości gzymsu wieńczącego – dopuszczenie przebudowy nieruchomości Żeromskiego 2.

▪ Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

w zakresie obiektu objętego ochroną konserwatorską

▪ Uzasadnienie:

W zapisach planu dopuszczono możliwość przebudowy, nadbudowy nieobjętej ochroną konserwatorską części budynku przy ul. Stefana Żeromskiego 2 oraz dopuszczono od strony elewacji tylnych i bocznych lokalizację wind, jednokondygnacyjnych stref wejściowych oraz klatek schodowych, realizację we wnętrzu kwatera pasażu usługowych z przeszklonym zadaszeniem.

Dla części budynku wpisanego do rejestru zabytków, z uwagi na ochronę konserwatorską, uwagi nie uwzględnia się.

8. Data wpływu uwagi: 19.07.2019 r.

Składający uwagę: **Powszechna Kasa Oszczędności BANK POLSKI S.A.** Centrum Administracji
Biuro Administracji w Poznaniu, ul. Górna Wilda 109,
61-593 Poznań

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 298 obr. 0019, ul. Stefana Żeromskiego.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U3 - teren zabudowy usługowej (w aktualnej wersji projektu teren U2).

• **Treść uwagi:**

W §11.1.10 ppkt 1) oraz w §33 ust.3 dodać punkt o treści:

- dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji podwórzowej budynku położonego przy ul. Żeromskiego do wysokości gzymsu wieńczącego,
- dopuszcza się przebudowę budynku położonego przy ul. Żeromskiego.

▪ **Rozstrzygnięcie:** **uwaga nieuwzględniona w części**
w zakresie obiektu objętego ochroną konserwatorską

▪ **Uzasadnienie:**
j.w.

9. Data wpływu uwagi: 22.07.2019 r.

Składający uwagi: **iDom Sp. z o.o. Sp. K.**, ul. Piaskowa 1/9, 65-204 Zielona Góra

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 308 i 152/20 obr. 0018, ul. Kazimierza Wielkiego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: M/U10-teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

• **Treść uwagi:**

- minimalna liczba miejsc do parkowania: 0,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego;
- 1 miejsce na 100m² powierzchni usług;
- ilość kondygnacji zbieżna z dopuszczalną ilością w „Studium...” – 5 kondygnacji.

▪ **Rozstrzygnięcie:** **uwaga nieuwzględniona w części**
w zakresie zmiany wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania dla lokali mieszkalnych w liczbie 0,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego oraz zwiększenia ilości kondygnacji

▪ **Uzasadnienie:**

W zakresie wskaźnika liczby miejsc do parkowania dla funkcji mieszkaniowej, ponownie przeanalizowano faktyczne zagospodarowanie terenów sąsiednich, wzięto pod uwagę istniejącą zabudowę oraz śródmiejski charakter terenu. Analiza przedmiotowego terenu pozwala na zmniejszenie wskaźnika liczby miejsc do parkowania do 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny.

W zakresie wskaźnika liczby miejsc do parkowania dla usług wzięto pod uwagę śródmiejski charakter terenu.

W projekcie planu określono wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, pozostawiając zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nieprzekraczalną wysokość budynku - nie wyższą niż 19m. Przedmiotowy teren położony jest w otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra oraz na obszarze ochrony założeń ogrodowo-willowych, w związku z czym zapisy projektu planu odnoszą się do ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, które określają możliwe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów oraz nawiązują do utrzymania willowego i rezydencjonalnego charakteru przedmiotowego terenu.

10. Data wpływu uwagi: 19.07.2019 r.

Składający uwagi: **osoba fizyczna**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 316/60, 316/40, 319/39, 319/38, 316/37, 316/36
obr. 0019, ul. św. Jadwigi

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS-teren garażu wielopoziomowego.

• **Treść uwagi:**

Składa uwagę w zakresie konfliktu (w tym architektonicznego) proponowanego garażu wielopoziomowego oznaczonego symbolem KS z historycznym układem urbanistycznym miasta Zielona Góra, gdyż nie da się pogodzić budowy garażu wielopoziomowego od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych o wysokości 16m z dachem płaskim z zachowaniem historycznego podziału parcelacyjnego, tym bardziej z wprowadzeniem zabudowy z jego uwzględnieniem wzdłuż ulicy św. Jadwigi.

Budowa garażu wielopoziomowego w tym miejscu jest w rażącej sprzeczności do Rozdziału 4 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu miejscowego w zakresie wyznaczenia terenu o przeznaczeniu podstawowym na garaż wielopoziomowy, oznaczony symbolem KS rażąco narusza ochronę prawną tego terenu szczegółowo określonego w Rejestrze Zabytków Historycznego Układu Urbanistycznego Miasta Zielona Góra pod nr rej. 75.

▪ **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części**

w zakresie zmiany parametrów wysokości zabudowy i ilości kondygnacji oraz konfliktu proponowanego garażu z historycznym układem urbanistycznym miasta

▪ **Uzasadnienie:**

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację garażu poziomowego, z dopuszczeniem lokalizacji usług zintegrowanych z budynkiem garażowym, nie stoi w żaden sposób w sprzeczności z układem urbanistycznym miasta Zielona Góra. Centra dużych miast, w tym Zielonej Góry, charakteryzują się dużą intensywnością zabudowy, skupiają różne funkcje m.in. administracyjne, handlowe, usługowe, mieszkaniowe, a więc posiadają różny charakter funkcjonowania. Powstający obiekt stanowić więc będzie jeden z elementów zagospodarowania obszaru.

Centra miast to rejony o ewidentnym deficycie miejsc parkingowych, czyli potencjalne lokalizacje dla parkingów wielopoziomowych. Większa, niż na innych terenach, koncentracja usług i ludzi sprzyja intensywnemu wykorzystaniu przestrzeni miejskiej i infrastruktury.

Realizacja garażu wielopoziomowego w centrum miasta, w miejscu obecnego parkingu terenowego ma na celu zwiększenie miejsc postojowych na tej samej przestrzeni.

Jednocześnie powstający obiekt będzie stanowił kontynuację zabudowy kwartału przy ul. św. Jadwigi, tak by stworzyć pierzeję ulicy. Na przedmiotowym terenie dodatkowo nakazano zachowanie obowiązującej linii zabudowy stanowiącej kontynuację istniejących linii na działkach sąsiednich, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych przepisów.

Ponadto projekt planu miejscowego konsultowany był z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który wskazał, że obowiązujący plan miejscowy przewiduje zabudowę tego terenu.

W związku z czym realizacja parkingu wielopoziomowego nie stoi również w sprzeczności z uwagą właściwego konserwatora zabytków.

Ustalenia projektu planu wskazują więc na zachowanie historycznego podziału parcelacyjnego od strony ul. św. Jadwigi i wprowadzenie nowej zabudowy z jego uwzględnieniem uwidocznionej w elewacji budynku. Takie rozwiązanie jest zgodne z zasadami ochrony zabytkowych układów urbanistycznych. Jeżeli więc powstający obiekt zachowa zawarte w tekście projektu planu ustalenia m.in. Rozdziału 4 dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak i w Rozdziału 11 dotyczące przeznaczenia terenów i szczegółowych ustaleń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, nie ma podstaw do zaistnienia konfliktu proponowanego garażu wielopoziomowego z historycznym układem urbanistycznym miasta Zielona Góra. Dodatkowo z uwagi na położenie w obszarze historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, prowadzenie robót budowlanych, w tym garażu wielopoziomowego, wymaga pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jednocześnie, równolegle z zapisami planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne, które w trakcie opracowywania projektu obiektu muszą zostać zachowane. Budynek garażu nie musi swoją bryłą zajmować całej powierzchni przeznaczonej pod ww. funkcję. Szczegółowe rozwiązania architektoniczne i techniczne możliwości rozwiązywane są na etapie projektu technicznego sporządzanego na podstawie wszystkich obowiązujących przepisów prawnych, w związku z czym projekt taki będzie uwzględniał zarówno zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy odrębne.

11. Data wpływu uwagi: 19.07.2019 r.

Składający uwagi: osoba fizyczna

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 316/60, 316/40, 319/39, 319/38, 316/37, 316/36
obr. 0019, ul. św. Jadwigi

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS-teren garażu wielopoziomowego

• Treść uwagi:

Składa uwagę w zakresie technicznej niewykonalności proponowanego garażu wielopoziomowego – oznaczonego symbolem KS na zbyt małej powierzchni określonej na mapie załącznika nr 4 do projektu planu.

„Proponowany garaż wielopoziomowy” nie może pełnić funkcji garażu, równocześnie zlikwiduje on miejsca parkingowe na istniejącym otwartym parkingu wzdłuż ul. św. Jadwigi.

▪ Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**

▪ Uzasadnienie:

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów i określa szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Wskazuje więc jedynie na możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów i nieruchomości.

Wskazany w uwadze przykład rozwiązania architektoniczno-technicznego garażu wielopoziomowego nie jest jedynym rozwiązaniem realizacji parkingów. Szczegółowe rozwiązania architektoniczne i techniczne możliwości rozwiązywane są na etapie projektu technicznego sporządzanego w celu określenia wszystkich szczegółów budowy obiektu i urządzeń, prowadzenia robót budowlano-montażowych oraz wykonania prac. Projekt techniczny stanowi ostatnie stadium dokumentacji projektowej.

Wskazany w uwadze przykład realizacji parkingu stanowi zabudowę tradycyjną, konwencjonalną. Istnieje szereg innych rozwiązań technicznych dających możliwość zarówno zmniejszenia potrzebnej przestrzeni, jak i ograniczenia np. kosztów związanych z wentylacją, oświetleniem, ograniczeniem emisji spalin, a jednocześnie utworzeniem dodatkowych miejsc parkingowych w zatłoczonej zabudowie.

Jednocześnie nadmienić trzeba, co do istniejących miejsc postojowych na przedmiotowym terenie, że do momentu wykazania zmiany przeznaczenia danego terenu, zgodnie z ustaleniami planu, dotychczasowe funkcje pozostają bez zmian.

12. Data wpływu uwagi: 19.07.2019 r.

Składający uwagi: **osoba fizyczna**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 316/60, 316/40, 319/39, 319/38, 316/37, 316/36
obr.00 19, ul. św. Jadwigi, dz. 316/42 obr. 0019 ul. Stefana Żeromskiego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS - teren garażu wielopoziomowego,
M/U6 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

• Treść uwagi:

Składa uwagę w zakresie konfliktu z kamienicą położoną na działce nr 316/42 przy ul. A. Mickiewicza 20 i św. Jadwigi. Ponadto zapisy projektu planu nakazują „uwzględnienie wskazanej na rysunku obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny”. Występuje w tym przypadku konflikt.

▪ Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**

▪ Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu miejscowego określają maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla parkingu wielopoziomowego – 90% oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%. Jednocześnie, równoległe z zapisami planu miejscowego, obowiązują przepisy odrębne, które w trakcie opracowywania projektu obiektu muszą zostać zachowane. Budynek garażu nie musi swoją bryłą zajmować całej powierzchni przeznaczonej pod ww. funkcję. Szczegółowe rozwiązania architektoniczne i techniczne możliwości rozwiązywane są na etapie projektu technicznego sporządzanego na podstawie wszystkich obowiązujących przepisów prawnych, w związku z czym projekt taki będzie uwzględniał zarówno zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisy odrębne.

Na przedmiotowym terenie nakazano zachowanie obowiązującej linii zabudowy stanowiącej kontynuację zabudowy kwartału, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych przepisów, tak aby stanowiła pierzeję ulicy.

13. Data wpływu uwagi: 19.07.2019 r.

Składający uwagi: **osoba fizyczna**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 316/60, 316/40, 319/39, 319/38, 316/37, 316/36
obr. 0019, ul. św. Jadwigi

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: KS- teren garażu wielopiętrowego

• Treść uwagi:

Składa uwagę w zakresie konkretności i poprawności gramatycznej oraz zgodności z prawem zapisu: w §9 ust. 1 pkt 2 napisano: „dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów towarzyszących”.

Prawo w szczególnych przypadkach dopuszcza realizację przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, przyrodę oraz krajobraz. Czy budowa parkingu wielopiętrowego w historycznym centrum miasta jest tym szczególnym przypadkiem?

▪ Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

▪ Uzasadnienie:

Odnosnie poprawności gramatycznej:

Wyraz „oraz” jest to *spójnik* łączący słowa i zdania równorzędne, wskazując je jako występujące równocześnie.

Jednocześnie zgodnie ze *Słownikiem języka polskiego PWN* wyraz „**oraz**” jest to «spójnik używany do łączenia zdań lub innych wyrażen, które odnoszą się do tych samych przedmiotów, osób lub faktów».

Natomiast zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Następnie ogłasza o wyłożeniu do publicznego wglądu i wyklada projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Równoległe z ww. ustawą, realizowane są zapisy zawarte w ustawie o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. W związku z powyższym zainteresowani mają możliwość składania wniosków do planu, a następnie zapoznania się z ustaleniami projektu planu i składania do niego ewentualnych uwag.

W §2 tekstu projektu planu zdefiniowano użyte w uchwale określenia, w tym szczegółowo określono jakie usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności mogą być realizowane na terenach objętych planem miejscowym. Jednocześnie w §7 dopuszczono możliwość lokalizacji funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym na przykład możliwość lokalizacji parkingów, czy obiektów, sieci, przyłączy i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

W §9 projektu planu zakazano lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i jednocześnie dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów towarzyszących. Co za tym więc idzie, zgodnie z ww. zapisami dopuszczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jedynie w ramach ustaleń zawartych w §2 oraz §7 po spełnieniu przepisów odrębnych.

14. Data wpływu uwagi: 31.05.2021r.

Składający uwagę: **osoba fizyczna**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 1A,B,C: dz. 134/3 i 134/5, obr. 0019,

przy zbiegu ul. Dąbrowskiego i ul. Batorego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu uwagi 1A,B,C: **KPX** - publiczny plac pieszy lub parking podziemny, **KDL** - droga publiczna klasy lokalnej, **ZP** - zieleń urządzona

• Treść uwagi:

Uwaga 1A:

zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami KPX (dla działki 134/3) i KDL (dla działki 134/5) na teren zieleni urządzonej (skwer) o symbolu ZP.

Uwaga 1B:

usunięcie zapisów o nakazie zagospodarowania wskazanego terenu w formie placu.

Uwaga 1C:

usunięcie zapisów o dopuszczeniu na wskazanym terenie lokalizacji parkingu podziemnego.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 2: dz. 134/3 i 134/5, obr. 0019, ul. Kupiecka
Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu uwagi 2: **M/U8** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **M/U9** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **ZP** - zielenie urządzone

Uwaga 2: dla obszarów ochrony założen ogrodowo-willowych, a więc obejmujących obszary oznaczone na planie symbolami M/U8, M/U9, ZP wprowadzić dodatkowe zapisy dotyczące ochrony założen ogrodowych i nakazów w tym zakresie.

- Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**
- Uzasadnienie:

Ad. 1A. W projekcie planu zawarto zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w których dopuszczono lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym zieleni. W związku z powyższym realizacja zieleni na tym terenie nie jest niemożliwa. Dodatkowo w rozdziale dotyczącym przeznaczenia terenów i szczegółowych ustaleń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów nakazano zagospodarowanie części nadziemnej terenu zielenią w minimum 60% powierzchni.

Jednocześnie nadmienić trzeba, że do momentu wykazania zmiany przeznaczenia danego terenu, zgodnie z ustaleniami planu, dotychczasowy sposób zagospodarowania pozostają bez zmian.

Ad. 1B. W projekcie planu wyznaczono teren o przeznaczeniu – publiczny plac pieszy lub parking podziemny. Przedmiotowy teren położony jest na obrzeżach śródmieścia miasta, w otoczeniu którego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa pierzejowa i usługowa. Zagospodarowanie przedmiotowego terenu w formie placu oraz nakaz realizacji obowiązującej linii zabudowy na sąsiadującym terenie M/U7 ma na celu m.in. uporządkowanie przedmiotowego terenu, ukształtowanie przestrzeni o jednolitej formie oraz ma stanowić tło dla istniejących i projektowanych budynków. Stworzenie przestrzeni o charakterze placu nabierze cech miejskiej przestrzeni publicznej uzupełnionej zielenią.

Ponadto, zagospodarowanie terenu M/U7 oraz publicznego placu pieszego stworzy oś widokową od ul. Kupieckiej w stronę ulic: Stefana Batorego i Generała Jarosława Dąbrowskiego.

Ad. 1C. Zapisy zawarte w projekcie planu dotyczące realizacji dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaż w projekcie planu zawarto w formie dopuszczenia. Tak więc realizacja ich nie jest obligatoryjna, daje jedynie możliwość realizacji takiej funkcji. Centra miast to rejony o ewidentnym deficycie miejsc parkingowych, czyli potencjalne lokalizacje dla parkingów wielopoziomowych. Możliwość realizacji kondygnacji podziemnych w formie parkingów i garaży ma na celu zwiększenie miejsc postojowych na tej przestrzeni.

Ad. 2. W projekcie planu określono m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określają szczegółowo możliwości zagospodarowania przedmiotowych terenów. Dodatkowo projekt planu był uzgadniany z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który zaakceptował zapisy dotyczące przedmiotowych terenów, w tym odnośnie ochrony obszarów założen ogrodowo-willowych.

Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków i jest obwiedziony linią zabudowy po obrysie budynku. Tym samym nie ma obawy, że pozostały obszar zostanie zabudowany, a drzewa wycięte. Teren znajduje się w strefie konserwatorskiej oraz, że wycinka drzew może odbywać się w przypadku kolizji z zabudową, co tu nie będzie miało miejsca. Ponadto dla terenu M/U10 ustalono zapisy zakazujące dla nowych budynków lokalizowanych na obszarze ochrony założen ogrodowo-willowych, sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

15. Data wpływu uwagi: 16.06.2021 r.

Składający uwagę: **osoby fizyczne**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 133/4, 134/3 obr. 0019, ul. Stefana Batorego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: **M/U7** - teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej

• Treść uwagi:

1. w § 26 ust. 3 pkt 1 tj. zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z: „0,3 do 3,5” na wskaźnik 0,3 do 3,9;

2. zmiany § 26 ust. 3 pkt 2 tj. zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 70% na 100%;

3. § 16 ust. 3 pkt 3 lit.a) tj. dla terenu M/U7 zmianę wskaźnika ilości miejsc parkingowych z 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej na: „0,6 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

- **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**
- **Uzasadnienie:**

Ad. 1. Podany w § 26 wskaźnik intensywności zabudowy został wyznaczony na podstawie pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w projekcie planu. W przeliczeniach przyjęto maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy przemnożony przez ilość kondygnacji, z uwzględnieniem kondygnacji podziemnej, do powierzchni działki, dlatego stanowi optymalne rozwiązanie dla przedmiotowego terenu.

Ad. 2. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem M/U7 stanowi istniejąca zabudowa, w tym na dz. 133/4 oraz działki 134/4, w związku z czym nie jest on w pełni zabudowany. Podany wskaźnik powierzchni zabudowy ma na celu zminimalizowanie negatywnych skutków całkowitego zabudowania przedmiotowego terenu. Jednocześnie zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zielona Góra, powierzchnia zabudowy dla przedmiotowych terenów mieszkaniowo-usługowych nie może wynosić 100%.

Dodać należy, że postępującej rozbudowie miast towarzyszy nadmierna likwidacja terenów zielonych oraz powszechne betonowanie przestrzeni. Zieleń w mieście jest bardzo cenna. Dzięki niej panuje odpowiedni mikroklimat, naturalne odprowadzenie wód opadowych, lepszy komfort, cień. Tereny zielone w mieście sprzyjają poprawie jakości lokalnego środowiska oraz samopoczucia mieszkańców.

Ad. 3. W projekcie planu ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 miejsce dla 1 lokalu mieszkalnego. Przy czym wskaźnik ten uległ już zmianie względem poprzednich wersji projektu planu poprzez uwzględnienie przez Prezydenta Miasta Zielona Góra części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu.

Polska jest jednym z krajów Europy, gdzie liczba samochodów wzrasta najbardziej, a zabudowa centrów miast nie jest przygotowana do takiej liczby samochodów. Problem miejsc postojowych dotyka coraz większych obszarów. W związku z powyższym, określenie w projekcie planu minimalnej liczby miejsc do parkowania, ma na celu zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla przyszłych mieszkańców nowej zabudowy, tak aby nie powodowało wzrastającego problemu związanego z parkowaniem samochodów osobowych.

16. Data wpływu uwagi: 22.06.2021 r.

Składający uwagi: **osoba fizyczna**

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. 90/14, obr. 0018, ul. Chopina 23

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: **M/U4** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

• **Treść uwagi:**

Uwaga 1):

Zmienić zapis §7 ust.1 pkt 2 lit. g na: „Zakazuje się (...) lokalizacji parterowych obiektów usługowych z zastrzeżeniem §23 ust. 2 pkt 2 lit. d” oraz dopisanie nowego punktu §23 ust. 2 pkt 2 lit. d: „Dla budynków przy ul. Chopina 23 dopuszcza się możliwość parterowej rozbudowy części budynku usługowego w najbliższym otoczeniu budynku istniejącego”.

Uwaga 2):

Zmienić zapis §23 ust.1 pkt 4 lit. a na: „wysokość zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego – od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12 m”.

- **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części** dotyczącej dopuszczenia lokalizacji parterowych obiektów usługowych
uwaga nieuwzględniona
- **Uzasadnienie:**

Ad. 1) Po przeanalizowaniu uwagi, w projekcie planu uwzględniono możliwość realizacji parterowego łącznika pomiędzy budynkami, jednak nie dopuszczono możliwości lokalizacji samodzielnych parterowych obiektów usługowych. Dodatkowo zmiana treści projektu uchwały dotyczy kwestii związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wobec czego, przedmiotowy projekt planu wymaga ponownego uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad. 2) W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz określono zasady przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. W zapisach uchwały zawarto m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz zasady przeznaczenia terenów i szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Przedmiotowy teren M/U4 nie stanowi gęsto zabudowanego terenu centrum miasta i nie posiada charakteru pierzejowego. Dodatkowo na sąsiadującym z nim terenie M/U9 wyznaczono obszar ochrony założeń ogrodowo-willowym. Budynki położone na tych obszarach objęte są ochroną zabytków, w tym budynek przy ul. Fryderyka Chopina 23.

Zawarte w projekcie planu zapisy mają chronić przed narastającym przestrzennym i architektonicznym chaosem. Istniejące budynki i ich harmonijne otoczenie charakteryzują się przestrzenną czytelnością form i estetyką, w związku z czym uwagi dopuszczające parterową rozbudowę przedmiotowego budynku nie uwzględniono.

17. Data wpływu uwagi: 31.08.2022 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 1A,B,C: dz. 134/3 i 134/5, obr. 0019, przy zbiegu ul. Dąbrowskiego i ul. Batorego

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu uwagi 1A,B,C: **KPX** - publiczny plac pieszy lub parking podziemny, **KDL** - droga publiczna klasy lokalnej, **ZP** - zieleń urządzona

• Treść uwagi:

Uwaga 1A):

Zmienić przeznaczenie terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami KPX (dla działki 134/3) i KDL (dla działki 134/5) na teren zieleni urządzonej (skwer) o symbolu ZP.

Uwaga 1B):

Usunąć zapisy o nakazie zagospodarowania wskazanego terenu w formie placu.

Uwaga 1C):

Usunąć zapisy o dopuszczeniu na wskazanym terenie lokalizacji parkingu podziemnego.

▪ Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**

▪ Uzasadnienie:

Ad. 1A) W projekcie planu zawarto zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w których dopuszczono lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym zieleni. W związku z powyższym realizacja zieleni na tym terenie nie jest niemożliwa. Dodatkowo w rozdziale dotyczącym przeznaczenia terenów i szczegółowych ustaleń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów nakazano zagospodarowanie części nadziemnej terenu zielenią w minimum 60% powierzchni.

Jednocześnie nadmienić trzeba, że do momentu wykazania zmiany przeznaczenia danego terenu, zgodnie z ustaleniami planu, dotychczasowy sposób zagospodarowania pozostaje bez zmian.

Ad. 1B) W projekcie planu wyznaczono teren o przeznaczeniu – publiczny plac pieszy lub parking podziemny. Przedmiotowy teren położony jest na obrzeżach śródmieścia miasta, w otoczeniu którego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa pierzejowa i usługowa. Zagospodarowanie przedmiotowego terenu w formie placu oraz nakaz realizacji obowiązującej linii zabudowy na sąsiadującym terenie M/U7 ma na celu m.in. uporządkowanie przedmiotowego terenu, ukształtowanie przestrzeni o jednolitej formie oraz ma stanowić tło dla istniejących i projektowanych budynków. Stworzenie przestrzeni o charakterze placu nabierze cech miejskiej przestrzeni publicznej wzbogaconej zielenią.

Ad. 1C) Zapisy zawarte w projekcie planu dotyczące realizacji dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży w projekcie planu zawarto w formie dopuszczenia. Tak więc realizacja ich nie jest obligatoryjna, daje jedynie możliwość realizacji takiej funkcji. Natomiast do czasu realizacji ustaleń planu nie zmieni się dotychczasowy sposób zagospodarowania tego terenu.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga 2: ul. Keplera, Bohaterów Westerplatte, Ułańska

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu uwagi 2: **M/U9** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- Treść uwagi: dla terenu oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem M/U9 utrzymać minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% jak w obowiązującym planie miejscowym.
- Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**
- Uzasadnienie:

W projekcie planu określono m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które określają szczegółowo możliwości zagospodarowania przedmiotowych terenów. Dodatkowo projekt planu był uzgadniany z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który zaakceptował zapisy dotyczące przedmiotowych terenów, w tym odnośnie ochrony obszarów założeń ogrodowo-willowych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXIII.942.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 25 października 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
w Zielonej Górze - Śródmieście 18

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 miasta 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 ciepłą,
- 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) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LXIII.942.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 25 października 2022 r.

Zalacznik7.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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę