



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 grudnia 2022 r.

Poz. 2500

UCHWAŁA NR LXV.971.2022 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przylep-Światowa w Zielonej Górze.

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.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. z późn. zm.³⁾ **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przylep-Światowa w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr LVI.864.2022 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 kwietnia 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przylep-Światowa w Zielonej Górze.*

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *dach płaski* - dach o kącie nachylenia do 12° włącznie;
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy* - linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana nadziemnej części budynku;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022r. poz. 1846 i 2185.

³⁾ Uchwała zmieniona uchwałami: nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009 r., nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014 r., nr XXV.487.2020 z 7 lipca 2020r. i nr XLVI.729.2021 z 28 września 2021r.

- 3) *przepisy odrębne* - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 4) *przeznaczenie terenu* - obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) *przeznaczenie podstawowe* - obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 6) *wysokość zabudowy* - parametr określający pionowy wymiar:
 - a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ogólnodostępne ciągi piesze;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

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

§ 4. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu lotniska Przylep oraz w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziałach od 1 do 8 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakazuje się w przypadku realizacji miejsc gromadzenia odpadów ich realizację w formie osłoniętej;
- 2) zakazuje się realizacji:
 - a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m n.p.t.,
 - b) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolno stojących garaży nadziemnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,
 - wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50m²;

3) dopuszcza się:

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

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

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

c) wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

1) sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) garaży,
- c) budynków gospodarczych;

2) lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren:

- a) wiat śmietnikowych,
- b) obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

3) lokalizację wiat niebędących śmietnikowymi wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wystawianie w granicach poszczególnych terenów na odległość do 1m poza linie zabudowy elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, ganki, wiatrolapy.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się dla dachów stromych stosowanie pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni;

2) dopuszcza się stosowanie na dachach elementów przezroczystych.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdziale 5;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach, niż wskazano w ustaleniach szczegółowych planu w przypadku:

- a) dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, o ile pozostała część dzielonej działki zachowa ustalone parametry,
- b) dzielenia działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń, funkcji i obiektów im towarzyszących.

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

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

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód:

- 1) nakazuje się zachowanie ciągłości terenu WS;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe;
- 3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową i przebudową rowów melioracyjnych oraz budową nowego systemu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L.

2. Na terenach przestrzeni publicznej:

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) stosowanie w pasie drogowym rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z dróg osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 10.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

- 1) minimalne powierzchnie i szerokości frontu działek odpowiednio:
 - a) dla terenów 1MNW - 800m² i 16m,
 - b) dla terenów 2MNW - 900m² i 16m,
 - c) dla terenów 3MNW - 1000m² i 25m,
 - d) dla terenów 1MNB i 2MNB - 300m² i 10m, dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - e) dla terenu 1U - 1500m² i 25m,
 - f) 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°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

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

- 1) wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi;
- 2) skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

Rozdział 6.

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

§ 11. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze objętym planem:

- 1) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Przylep, obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz budowlanych, a także urządzeń umieszczanych na obiektach, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Przylep oraz przepisami odrębnymi;
- 2) ze względu na bezpieczeństwo ruchu na linii kolejowej zlokalizowanej bezpośrednio poza granicami planu, obowiązują nakazy i zakazy oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez publiczną drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) ustala się uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości:
 - a) na terenach 1MNB, 1MNW i 2MNW - 6m,
 - b) na pozostałych terenach - 8m;

4) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

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

- a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,
- c) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
- d) 1 miejsce na 2 pokoje hotelowe, w przypadku usług zakwaterowania,
- e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;

2) sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w ramach inwestycji kilku funkcji;

3) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,
- b) na terenie drogi publicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów, 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, z 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 uniemożliwiać 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. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się:

1) odprowadzanie wód do rowów melioracyjnych;

- 2) zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - 3) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora przy jednoczesnym zabezpieczeniu terenów sąsiednich.
5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej.
8. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a.
9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się lokalizację:

- 1) elementów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i sportowych, zieleni;
- 2) komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 16. 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 10.

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

§ 17. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**.

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,75;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m².

§ 18. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MNW**.

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,6;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900m².

§ 19. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MNW**.

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,6;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNB i 2MNB**.

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

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 32%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10,5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300m².

§ 21. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

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

- 1) przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego, o minimalnej szerokości 2m, z możliwością przesunięcia tego przebiegu, ale przy zachowaniu jego ciągłości;
- 2) wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości:
 - a) 6m od terenu komunikacji drogowej,
 - b) 15 m od linii rozgraniczającej teren przy granicy opracowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;

- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 2,0;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500m².

§ 22. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej o przeznaczeniu - droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się w przypadku budowy nowej drogi jednocześnie wyposażenie jej w niezbędne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją, obsługą ruchu lub infrastrukturą techniczną.

3. Ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 3KR**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną.

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

- 1) drogi 1KR - 6m;
- 2) drogi 2KR - 8m;
- 3) drogi 3KR - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 95%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy - nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 20° do 40°,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 25m².

§ 25. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - rolnictwo z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia utwardzona terenu - 5%;

- 2) wysokość wiat - do 6m;
- 3) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 30°.

§ 26. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.

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

- 1) skanalizowania cieków, za wyjątkiem realizacji przejść, przejazdów, kładek, przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizacji zabudowy;
- 3) lokalizacji miejsc postojowych.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - las, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L - 5L**.

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

§ 28. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - zieleń naturalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego, o minimalnej szerokości 2m, z możliwością przesunięcia tego przebiegu, ale przy zachowaniu jego ciągłości;
 - 2) zakazuje się:
 - a) realizacji zabudowy,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację melioracji wodnych,
 - b) lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych.
3. Określa się parametr maksymalnej powierzchni utwardzonej terenu - 25%.

Rozdział 11.

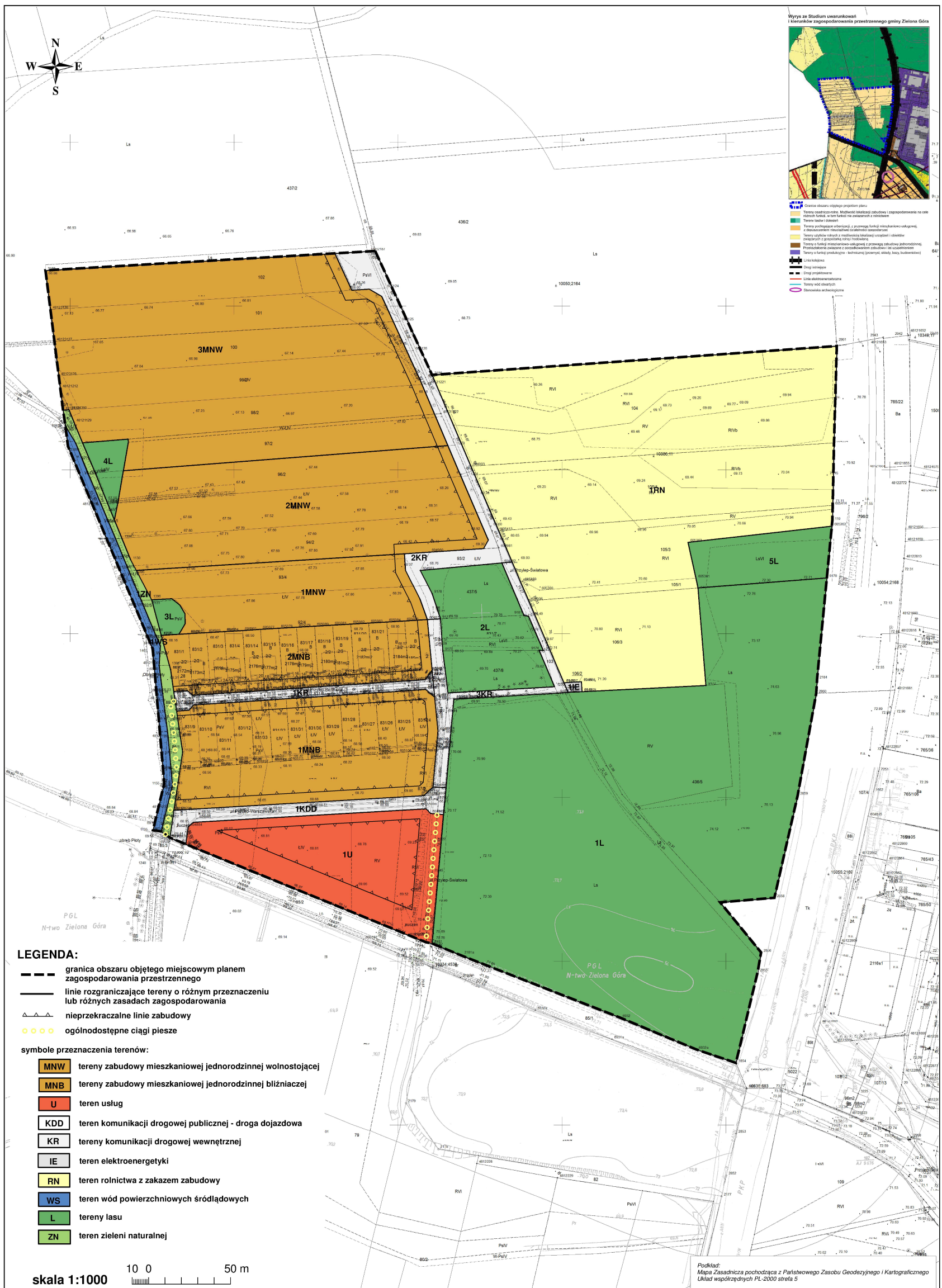
Przepisy końcowe

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

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

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Paweł Sroczyński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV.971.2022
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. PRZYLEP-ŚWIATOWA W ZIELONEJ GÓRZE**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przylep-Światowa w Zielonej Górze*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 września do 21 października 2022r. Zgodnie z ustawą, zainteresowani mieli możliwość uczestniczenia w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami oraz złożenia w terminie do 7 listopada br. ewentualnych uwag.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynęła do Prezydenta Miasta Zielona Góra 1 uwaga, zawierająca pomniejsze uwagi. Jedna z tych uwag została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w ustaleniach planu miejscowego, pozostałe zostały odrzucone.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga ani wnioski.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

1. Uwaga złożona w dniu 28 października 2022 r. przez MK Deweloper Sp. z o.o., Sp. K., dotycząca:

- 1) Zmiany zapisu §7 ust. 2 pkt 4 poprzez zwiększenie dopuszczalnej odległości wystawiania wskazanych elementów poza nieprzekraczalne linie zabudowy – z 1m na 2m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Powyższa uwaga została nieuwzględniona ze względu na brak potrzeby i brak argumentacji dla zwiększenia odległości wystawiania wskazanych w uchwale elementów poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

- 2) Zmiany zapisu §10 ust. 2 pkt 1 lit. a poprzez zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu 1MNW z 800m² i 16m na 300m² i 11m dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie ustalonych parametrów minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanej działki spowoduje zagęszczenie zabudowy, niewskazane w tej części miasta, wpłynie negatywnie na ład przestrzenny oraz warunki i komfort zamieszkania przyszłych mieszkańców.

- 3) Zmiany zapisu §10 ust. 2 pkt 1 lit. b poprzez zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu 2MNW z 900m² i 16m na 300m² i 11m dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie ustalonych parametrów minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanej działki spowoduje zagęszczenie zabudowy, niewskazane w tej części miasta, wpłynie negatywnie na ład przestrzenny oraz warunki i komfort zamieszkania przyszłych mieszkańców.

- 4) Zmiany zapisu §13 ust. 2 pkt 1 lit. a polegającej na zmniejszeniu wskaźnika parkingowego dla terenu 3MNW z 2 miejsc przypadających na 1 lokal mieszkalny na 1,5 miejsca

przypadającego na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Powyższa uwaga została nieuwzględniona ponieważ wyznaczona liczba miejsc postojowych jest wielkością optymalną dla przewidzianej w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wpływ na przyjęty wskaźnik miał także fakt, że obszar planu zlokalizowany jest poza centralną częścią miasta. Aspekt mobilności przyszłych mieszkańców należy traktować priorytetowo i z poszanowaniem docelowego komfortu i jakości życia przyszłych mieszkańców.

- 5) Zmiany zapisu §17 ust. 1 polegającej na zmianie przeznaczenia podstawowego dla terenu 1MNW z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, dwulokalową.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zmiana typu zabudowy spowoduje zagęszczenie zabudowy niewskazane w tej części miasta, zwiększy ruch komunikacyjny, co obniży komfort zamieszkania i jakość życia przyszłych mieszkańców.

- 6) Zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 1 polegającej na zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy na terenie 1MNW z 25% na 32%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych jest działaniem niepożądanym. Ustalono go na optymalnym poziomie, umożliwiającym realizację przeznaczenia podstawowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia i jakości środowiska.

- 7) Zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 2 polegającej na zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1MNW z 35% na 30%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zmniejszenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest działaniem niewskazanym. Zapewnienie optymalnej ilości terenów biologicznie czynnych ma szczególne znaczenie w walce z zagrożeniami klimatycznymi, umożliwia naturalne odprowadzenie wód opadowych, poprawia mikroklimat co przekłada się na komfort życia i samopoczucie mieszkańców, jak również jakość lokalnego środowiska.

- 8) Zmiany zapisu §17 ust. 3 pkt 4 polegającej na zwiększeniu wysokości zabudowy na terenie 1MNW z 9m na 10,5m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Określony parametr jest wystarczający dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi kontynuację parametru zabudowy już zrealizowanej w sąsiedztwie tego terenu. Wobec czego, brak jest argumentacji na jego zwiększenie.

- 9) Zmiany zapisu §18 ust. 1 polegającej na zmianie przeznaczenia podstawowego dla terenu 2MNW z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, dwulokalową.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zmiana typu zabudowy spowoduje zagęszczenie zabudowy niewskazane w tej części miasta, zwiększy ruch komunikacyjny, co obniży komfort i jakość życia przyszłych mieszkańców.

- 10) Zmiany zapisu §18 ust. 3 pkt 1 polegającej na zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy na terenie 2MNW z 20% na 32%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych jest działaniem niepożądanym. Ustalono go na optymalnym poziomie, umożliwiającym realizację przeznaczenia podstawowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia i jakości środowiska.

- 11) Zmiany zapisu §18 ust. 3 pkt 2 polegającej na zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2MNW z 40% na 30%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych jest działaniem niepożądanym. Ustalono go na optymalnym poziomie, umożliwiającym realizację przeznaczenia podstawowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia i jakości środowiska.

- 12) Zmiany zapisu §18 ust. 3 pkt 4 polegającej na zwiększeniu wysokości zabudowy na terenie 2MNW z 9m na 10,5m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Określony parametr jest wystarczający dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi kontynuację parametru zabudowy już zrealizowanej w sąsiedztwie tego terenu. Wobec czego, brak jest argumentacji na jego zwiększenie.

- 13) Zmiany zapisu §19 ust. 1 polegającej na zmianie przeznaczenia podstawowego dla terenu 3MNW z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, „wille podmiejskie”.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia na tzw. „wille podmiejskie” wskazuje na typ zabudowy wielorodzinnej, co sprzeczne jest z polityką miasta w tym obszarze. Tym bardziej, że spowoduje to zagęszczenie zabudowy i większy ruch komunikacyjny. Zgodnie z przyjętą zasadą oraz dokumentami planistycznymi, w projekcie planu ustalono przeznaczenia terenów przypisując każdemu z nich określone parametry i wskaźniki, które ulegają stopniowemu rozluźnieniu zabudowy w kierunku północnym.

- 14) Zmiany zapisu §19 ust. 3 pkt 1 polegającej na zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy na terenie 3MNW z 20% na 32%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych jest działaniem niepożądanym. Ustalono go na optymalnym poziomie, umożliwiającym realizację przeznaczenia podstawowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia i jakości środowiska.

- 15) Zmiany zapisu §19 ust. 3 pkt 2 polegającej na zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie 3MNW z 50% na 25%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zmniejszenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest działaniem niewskazanym. Zapewnienie optymalnej ilości terenów biologicznie czynnych ma szczególne znaczenie w walce z zagrożeniami klimatycznymi, umożliwia naturalne odprowadzenie wód opadowych, poprawia mikroklimat co przekształca się na komfort życia

i samopoczucie mieszkańców, jak również jakość lokalnego środowiska.

- 16) zmiany zapisu §19 ust. 3 pkt 3 polegającej na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 3MNW z 0,6 na 1,0.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie parametru intensywności zabudowy, rozumianej jako powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na terenach jeszcze niezabudowanych jest działaniem niepożądanym. Ustalono go na optymalnym poziomie, umożliwiającym realizację przeznaczenia podstawowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia i jakości środowiska.

- 17) Zmiany zapisu §19 ust. 3 pkt 4 polegającej na zwiększeniu wysokości zabudowy na terenie 3MNW z 2 kondygnacji nadziemnych, nie większej niż 9m na 3 kondygnacje nadziemne, nie większe niż 14m i nie więcej niż 4 mieszkania na kondygnacji, z garażem podziemnym.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Określony parametr jest wystarczający dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi kontynuację parametru zabudowy już zrealizowanej w sąsiedztwie tego terenu. Wobec czego, brak jest argumentacji na jego zwiększenie.

- 18) Zmiany zapisu §20 ust. 3 pkt 1 polegającej na zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach 1MNB i 2MNB z 32% na 35%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy jest działaniem niepożądanym. Ustalono go na optymalnym poziomie, umożliwiającym realizację przeznaczenia podstawowego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia i jakości środowiska.

- 19) Zmiany zapisu §21 ust. 1 polegającej na zmianie przeznaczenia podstawowego dla terenu 1U z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, usługi biurowe i administracji, usługi służby zdrowia, (Proponowane oznaczenie terenu 1MWU).

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Przyjęta w projekcie planu funkcja usługowa dla przedmiotowego terenu jest powieleniem ustaleń zawartych w wydanej decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy. Dodatkowo realizacja usług w tej części osiedla jest zasadna z uwagi na bliskość drogi głównej oraz obsługowy charakter względem powstającego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części miasta nie zostało wskazane w dokumentach określających politykę przestrzenną miasta, w tym w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra*, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. z późn. zm.

- 20) Zmiany przebiegu wyznaczonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 1U - z 6m od terenu komunikacji drogowej na 4m od terenu komunikacji drogowej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zbliżenie zabudowy do pasa drogowego jest działaniem niewskazany. Przy ustalonym wskaźniku powierzchni zabudowy na maksymalnym poziomie 50%, zasadnym wydaje się oddalenie zabudowy od linii rozgraniczających i wykorzystanie tego terenu np. pod realizację dojazdów lub też miejsc postojowych.

- 21) Zmiany przebiegu wyznaczonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 1U - z 15m od linii rozgraniczającej teren przy granicy opracowania na 12m od linii rozgraniczającej teren przy granicy opracowania.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zbliżenie zabudowy do pasa drogowego jest działaniem niewskazanim. Przy ustalonym wskaźniku powierzchni zabudowy na maksymalnym poziomie 50%, zasadnym wydaje się oddalenie zabudowy od linii rozgraniczających i wykorzystanie tego terenu np. pod realizację dojazdów lub też miejsc postojowych.

- 22) Zmiany zapisu §21 ust. 3 pkt 4 polegającej na zwiększeniu wysokości zabudowy na terenie 1U z 3 kondygnacji nadziemnych, nie większej niż 15m na 5 kondygnacji nadziemnych, nie większych niż 18m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Wnioskowana wysokość 5 kondygnacji stoi w sprzeczności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra*. Zaznaczyć przy tym należy, że w projekcie planu przyjęto maksymalną możliwą liczbę kondygnacji określoną w Studium dla przeznaczenia usługowego.

- 23) Zmiany przeznaczenia terenu 1RN z rolnictwa z zakazem zabudowy na dwa odrębne przeznaczenia. Pierwszą część terenu przeznaczyć pod funkcję komunikacyjną, związaną z projektowaną Obwodnicą Zachodnią Miasta Zielona Góra. Drugą część, obejmującą działki nr 105/1 i 105/3, 105/4 i 106/3, przeznaczyć pod zabudowę usługową z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, usługi biurowe i administracji, usługi służby zdrowia, magazynowania, salonów sprzedaży i serwisowania samochodów, stacji paliw i myjni samochodowych.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: W projekcie planu przewidziano pozostawienie dotychczasowego zagospodarowania dla terenu wolnego od zabudowy. Ewentualna droga mogłaby powstać niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Gdyby jednak na etapie realizacji wystąpiła potrzeba wprowadzenia do projektu drogowego korekt, mogą powstać kolizje ze sposobem zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę usługową. Dlatego w projekcie planu wyznaczono tereny, dla których możliwe było ustalenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej oraz te, które przeznaczono pod rolnictwo z zakazem zabudowy. Realizacja inwestycji drogowej, możliwa na podstawie przepisów odrębnych, rozstrzygnie dokładny przebieg linii rozgraniczenia pasa drogowego, następstwem czego możliwa będzie zmiana dokumentu w zakresie ustalenia rozwiązań komunikacyjnych i nowego przeznaczenia terenów przyległych do tej drogi.

- 24) Zmiany przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami 3L i 4L na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, odpowiednio: 1MNW, 2MNW i 3MNW.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Wnioskowana zmiana stoi w sprzeczności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra*. Dodatkowo teren 4L jest wynikiem uwzględnienia również klasoużytku leśnego występującego na tych gruntach.

- 25) Zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1KDD na teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR, a także zmniejszenia szerokości przedmiotowej drogi z 8,0m do 6,0m i zakończenia przebiegu placem do zawracania.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Wprowadzona droga jest wynikiem uzgodnień w przedmiotowym zakresie z właściwym zarządcą drogi na etapie sporządzania planu. Ustalenia te zostały uwzględnione

w projekcie planu. Realizacja inwestycji drogowej, możliwa na podstawie przepisów odrębnych, rozstrzygnie dokładny przebieg linii rozgraniczenia pasa drogowego, następstwem czego możliwa będzie zmiana dokumentu planistycznego.

- 26) Przekształcenia całej ul. Przylep-Światowa w teren komunikacji publicznej, drogę dojazdową o symbolu 1KDD.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Analiza w zakresie rozwiązań komunikacyjnych tego obszaru wykazała, że nie ma potrzeby przekształcenia ul. Przylep-Światowa w drogę publiczną. Przedmiotowy teren, wyznaczony w projekcie planu jako droga wewnętrzna, pełnić będzie wyłącznie funkcję obsługową dla powstającego osiedla.

- 27) Poszerzenia działki nr 103 do szerokości 8,0m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: W północnej części wnioskowana działka została już poszerzona do szerokości 8m i tworzy wraz z innymi układ komunikacyjny obsługujący tereny przyległe, wobec czego nie ma konieczności zmiany szerokości w południowym jej przebiegu.

- 28) Wyznaczenia nowej, alternatywnej względem terenu 2KR, drogi wydzielonej wzdłuż południowej granicy działki nr 831/7.

Rozstrzygnięcie: Uwaga została nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Projekt planu wyznacza alternatywne rozwiązanie komunikacyjne, wobec czego nie wskazano przebiegu drogi wzdłuż południowej granicy działki nr 831/7. Zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* działka nr 831/7 znajduje się na terenie leśnym, co znalazło swoje odzwierciedlenie w projekcie planu miejscowego w formie kompleksu leśnego oznaczonego symbolem 2L.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV.971.2022
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 29 listopada 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 rejonie ul. Przylep-Światowa w Zielonej Górze**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię 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) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV.971.2022

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

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