



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia wtorek, 3 grudnia 2019 r.

Poz. 3194

UCHWAŁA NR XVI.363.2019 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ronda Polskiego Czerwonego Krzyża w Zielonej Górze.¹⁾

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 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 rejonie Ronda Polskiego Czerwonego Krzyża w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr LXV.924.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 marca 2018r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ronda Polskiego Czerwonego Krzyża w Zielonej Górze.*

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *dach płaski* – dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LVI/727/09 z 24 listopada 2009 r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696 i 1815.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815.

⁴⁾ Uchwała zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010 r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014 r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014 r. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015 r.

- a) nie dotyczy ona elementów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
- b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ryzality, gzymsy, balkony, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;
- 3) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 4) *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 5) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) *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 usługowej związanej z poprawą kondycji fizycznej,
 - działalności salonów tatuażu i piercingu;
- 8) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;
- 9) *wysokość zabudowy* – parametr określający pionowy wymiar:
 - a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym, obejmujące otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra oraz obszar obserwacji archeologicznej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) strefy techniczne.

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

§ 4. W granicach obszaru objętego planem występują tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) 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;
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską.

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej,
 - b) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie osłoniętej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) składów,
 - b) kontenerów,
 - c) wolno stojących magazynów,
 - d) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m nad poziom terenu,
 - e) obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową,
 - f) garaży nadziemnych,
 - g) budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - parkingi,
 - zieleń,
 - wiaty, obiekty małej architektury, place zabaw i rekreacji,
 - tablice i urządzenia reklamowe,

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

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

c) lokalizację ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych.

2. W zakresie stosowanych materiałów zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:

1) blachy dachówkopodobnej;

2) blach trapezowych i falistych;

3) tworzyw sztucznych typu siding, z dopuszczeniem tworzyw imitujących kamień i drewno.

3. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. 6;

2) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem plan nie wskazuje terenów chronionych, przy czym w przypadku lokalizacji obiektów charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

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

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

2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego wraz z tym zespołem do rejestru zabytków pod nr 75 oraz w obszarze obserwacji archeologicznej.

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

1) nakazuje się:

a) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich lokalizacji i formy do krajobrazu i otoczenia,

b) zapewnienie badań archeologicznych na etapie wyprzedzającym prowadzenie prac ziemnych;

2) zakazuje się lokalizowania na elewacjach widocznych od strony ul. Aleja Wojska Polskiego oraz ul. Dąbrówki zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny przeznaczone na poszerzenie dróg publicznych – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- b) miejsc do gromadzenia odpadów.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują dodatkowo odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 2 i 11.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) uzbrojenia technicznego wraz ze strefami technicznymi;
- 2) określonego dla terenu 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 terenu U - 2500m² i 25m,
- b) 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 20°.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Ustala się następujące, wyznaczone na rysunku planu, strefy techniczne:

- 1) dla magistrali wodociągowej \varnothing 600mm - o szerokości po 5m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ściany przewodu;
- 2) dla sieci wodociągowej \varnothing 150mm – o szerokości 2m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ściany przewodu;
- 3) dla sieci kanalizacyjnej \varnothing 300mm i \varnothing 400mm - o szerokości 2m z każdej strony licząc od zewnętrznej ściany przewodu;
- 4) od czynnych sieci ciepłych – o szerokości 2,5m z każdej strony licząc od zewnętrznej ściany przewodu.

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

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) obiektów wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

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

b) zieleni niskiej,

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

3. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, nie wymienionych w ust. 1, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 8.

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 drogi zlokalizowane bezpośrednio poza granicami planu - ul. Aleja Wojska Polskiego oraz ul. Dąbrówki;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielane dojazdy do nieruchomości.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) zabezpieczenie w granicach działki budowlanej minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami:

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

b) 1 miejsce na 4 pokoje noclegowe, w przypadku usług zakwaterowania,

c) 1 miejsce parkingowe na każde 90m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;

2) sumowanie wymaganej ilości miejsc do parkowania w przypadku lokalizacji w granicach działki budowlanej kilku funkcji;

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

a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,

b) na terenie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie rozwoju i funkcjonowania infrastruktury paliw alternatywnych w transporcie ustala się budowę na terenie usługowym minimum 1 ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych i hybrydowych.

§ 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 100 kW,

b) realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się:

- a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną.
2. Ustala się pokrycie zapotrzebowania w wodę:
- 1) z sieci wodociągowej;
 - 2) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się odprowadzanie 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. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- 1) ustala się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zarówno w formie wolnostojących pojemników na odpady, wiat śmietnikowych, jak i w wyodrębnionych pomieszczeniach w budynku, z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej,
 - b) organizowanie wspólnych miejsc gromadzenia odpadów dla budynków położonych na odrębnych nieruchomościach.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej.
7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej.
9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) realizację komunikacji pieszej, miejsc do parkowania;
- 2) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10.

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 11.

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

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

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, z wyłączeniem gastronomii;
- 2) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu gastronomii.

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

- 1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 6m od linii rozgraniczających teren,
 - b) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego jego lokalizację w budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) w przypadku realizacji budynku o wysokości do 2 kondygnacji stosowanie na nim dachu zielonego, przy czym ustalenie nie dotyczy stref wejściowych i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację pylonów oraz obiektów masztowych, w tym poza linią zabudowy, bez możliwości lokalizacji w granicach planu masztów kratowych.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 65%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 9,1;
 - 4) wysokość zabudowy - od 3 do 13 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 45m, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych zajmującej do 400m² powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. c;
 - 5) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2500m².

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie na powiększenie terenów przyległych, położonych poza granicami planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją.
3. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LVI/727/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2009 r. *w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Słoneczne”*. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2010r., Nr 9, poz. 104 z późn. zm.).

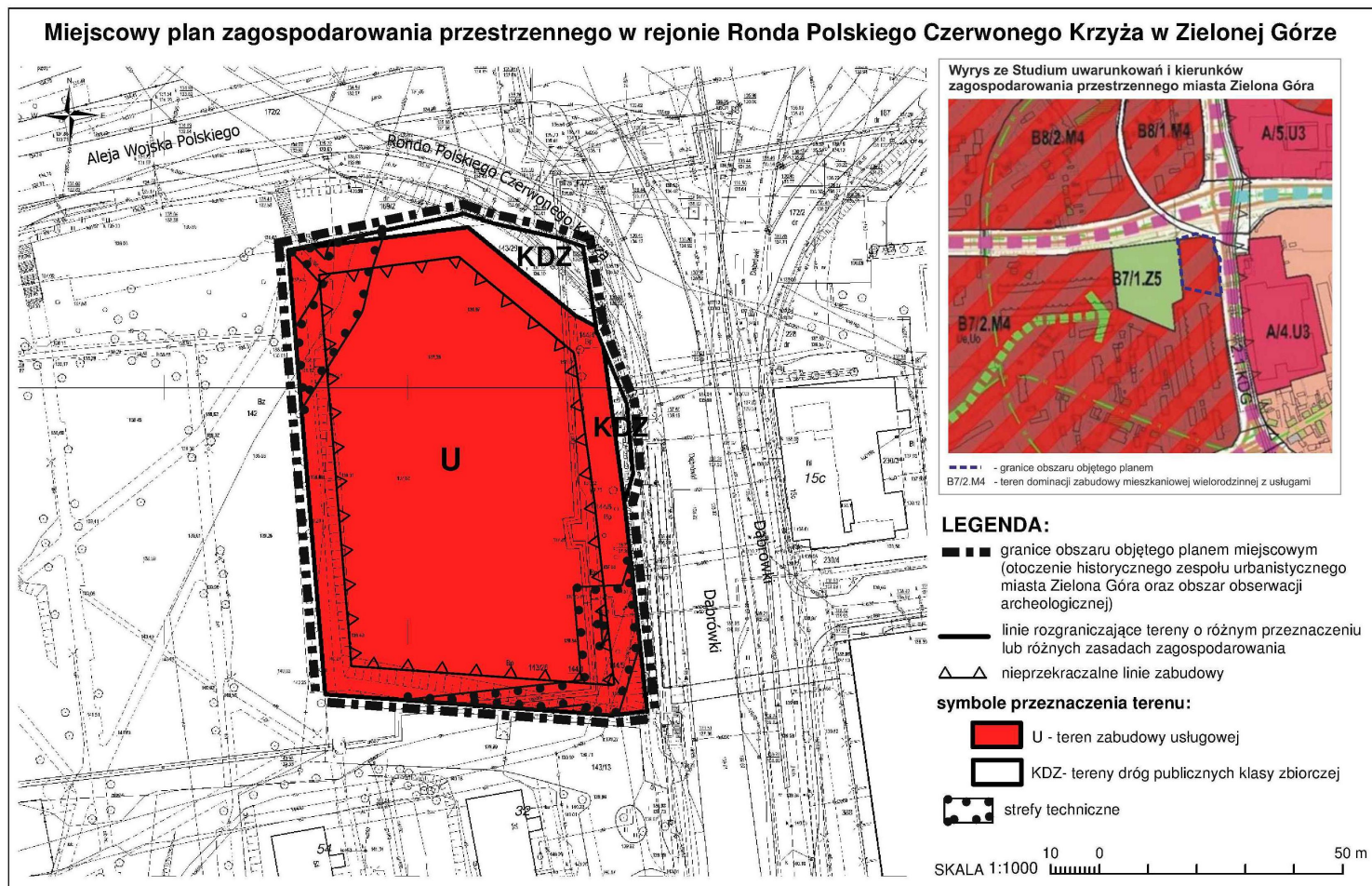
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 21. 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 XVI.363.2019
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 listopada 2019 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI.363.2019
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 listopada 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE RONDA POLSKIEGO CZERWONEGO KRZYŻA 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 Ronda Polskiego Czerwonego Krzyża w Zielonej Górze, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 do 30 października 2019 r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły do Prezydenta Miasta Zielona Góra 2 pisma zawierające uwagi częściowe, które stosownie do art. 17 pkt 12 tej ustawy podlegały rozpatrzeniu. W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

1. Data wpływu uwagi: 24 października 2019 r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 143/28, 144/1, 144/4 i 144/5, położone w obrębie 25, przy ul. Dąbrówki w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U- teren zabudowy usługowej.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy- do 25m.

- Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Słoneczne”, uchwalony uchwałą nr LVII/727/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2009r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2010r., Nr 9, poz. 104 z późn. zm.). Ustalenia szczegółowe powyższego dokumentu uwzględniają możliwość realizacji na przedmiotowym terenie zabudowy usługowej o wysokości do 40m.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zielona Góra, uchwalonym uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm., obszar przyjęty do opracowania zlokalizowany jest w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem B7/2.M4 - teren dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w granicy którego dopuszczona została realizacja zabudowy o wysokości do 13 kondygnacji.

Wprowadzenie do nowego planu miejscowego możliwości realizacji zabudowy wysokiej stanowi w dużej mierze kontynuację polityki przestrzennej określonej dla przedmiotowego obszaru w ww. dokumentach. Zaznaczyć także należy, że realizacja obiektu o wysokości do 45m może stać się wyraźnym znakiem rozpoznawczym, co nie zawsze oznacza jedynie negatywny sposób postrzegania przestrzeni, na której obiekt wysoki powstał. Warto przy tym pamiętać także, że przedmiotowa zabudowa nie powstanie w jednej z najwyższych części miasta, do których zaliczyć można osiedle Braniborskie czy osiedle Piastowskie. Krajobraz miasta z wielu stron nie zostanie zatem zakłócony.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy stopniowania wysokości zabudowy i lokalizacji najwyższej części budynku w południowej części terenu, możliwie najdalej od ronda.

- Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu przewidują możliwość lokalizowania budynków o wysokości zabudowy w zakresie od 3 do 13 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy niższej zajmującej do 400m² powierzchni zabudowy. Plan wyznacza jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym także od terenów drogowych, które ograniczają możliwość sytuowania elewacji budynków względem granic terenu usługowego. Wewnątrz obszaru przeznaczanego pod realizację zabudowy pozostawiono jednak swobodę w zakresie sytuowania oraz kształtowania kubatury, co jest związane m.in. z wyznaczeniem w terenie stref od sieci technicznych oraz występowaniem skomplikowanych warunków gruntowych. Oba czynniki mogą znacznie wpłynąć na ostateczny kształt zabudowy powstającej w obrębie planu miejscowego.

2. Data wpływu uwagi: 15 listopada 2019 r. (data stempla pocztowego)

Składający uwagę: H1 sp. z o.o. S.K., ul. Palacza 144, 60-278 Poznań.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 143/28, 144/1, 144/4, 144/5, 143/29 i 144/6, położone w obrębie 25, przy ul. Dąbrówki w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U- teren zabudowy usługowej, KDZ- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy dopisania w §17 ust. 2 pkt 2 uchwały dopuszczenia lokalizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: tablic i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, placów zabaw i rekreacji.

- Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Wprowadzanie regulacji dotyczących wnioskowanych elementów zagospodarowania terenu umożliwia §37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Nie ma możliwości prawnych uwzględnienia uwagi w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady

Piotr Barczak

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI.363.2019
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 listopada 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 Ronda
Polskiego Czerwonego Krzyża 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.

Przewodniczący Rady

Piotr Barczak