



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 7 marca 2019 r.

Poz. 714

UCHWAŁA NR V.110.2019 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 w 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 ul. Kąpielowej 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 Rady Miasta Zielona Góra nr XLIII.542.2017 z dnia 24 stycznia 2017 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej 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 XXX/228/96 z dnia 28 listopada 1996 r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i 235.

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 takich jak: ocieplenie wraz z okładziną realizowane na istniejących budynkach, schody, podesty, pochylnie, wiaty śmietnikowe oraz obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
- b) elementy takie jak: zadaszzenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, wiatrolapy, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1 m;
- 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 z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach;
- 5) *przeznaczenie terenu* – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 7) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 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) edukacji,
 - i) opieki zdrowotnej, z wyłączeniem szpitali,
 - j) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - k) informacji i komunikacji,
 - l) pozostałej działalności usługowej, tj.:
 - działalności organizacji członkowskich,
 - naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
 - pozostała indywidualna działalność usługowa, z wyłączeniem pogrzebów;
- 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

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

§ 5. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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) uwzględnienie dostępności do rowów melioracyjnych i cieków wodnych w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) baz, składów, wolno stojących magazynów,
 - b) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m,
 - c) masztów kratowych,
 - d) garaży blaszanych nie pokrytych tynkiem,
 - e) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojących garaży 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,
 - garaże,
 - budynki gospodarcze,
 - zieleń,
 - wiaty, miejsca na odpady komunalne, obiekty małej architektury, rzeźby, 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 lokali usługowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) prowadzenie inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu niż ustalone dla danego terenu, bez konieczności dostosowania do wskaźników ustalonych planem, ale bez możliwości zwiększenia parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sytuowanie przy granicy działki z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) garaży,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 2) dla części budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) przebudowę,
 - b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
 - c) zmianę sposobu użytkowania,
 - d) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną.

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, stosowanych materiałów oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie na dachach stromych:
 - a) pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub przezroczystych,
 - b) jednolitych materiałów i kolorystyki pokrycia dachów budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w granicach poszczególnych nieruchomości, z dopuszczeniem elementów przezroczystych;
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych oraz tworzyw sztucznych typu siding,
 - b) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach frontowych budynków,
 - c) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy,
 - d) realizacji budynków z bali drewnianych;
- 3) dopuszcza się, dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu posiadających odmienną geometrię i materiały dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii i materiałów w przypadku:
 - a) remontu dachu,
 - b) przebudowy poddasza,
 - c) nadbudowy lub rozbudowy obiektu.

4. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się uwzględnienie minimalnych powierzchni wydzielanych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach w przypadku:

- 1) dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach terenów o tej samej kategorii przeznaczenia;
- 2) dzielenia działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich o tej samej kategorii przeznaczenia.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się następujące 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:

- 1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz wyznacza tereny do faktycznego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 zbieranie 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. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

- 1) dom z budynkiem gospodarczym przy ul. Budowlanej 3;
- 2) wieża na działce nr 63 obr. 39 przy ul. Jędrzychowskiej;
- 3) dom przy ul. Jędrzychowskiej 30;
- 4) dom przy ul. Jędrzychowskiej 38a;
- 5) dom przy ul. Jędrzychowskiej 40;
- 6) dom przy ul. Jędrzychowskiej 44;
- 7) dom przy ul. Jędrzychowskiej 48;
- 8) szkoła podstawowa przy ul. Kąpielowej 7;
- 9) dom przy ul. Makowej 2;
- 10) dom z budynkiem gospodarczym przy ul. Mokrej 2.

2. Dla obiektów, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie historycznej formy architektonicznej budynków,
 - b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie historycznej formy stolarki,

c) stosowanie na dachach stromych pokrycia z dachówki;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz dróg publicznych, w tym także dróg zlokalizowanych bezpośrednio poza granicami planu,

b) nadbudowy;

3) dopuszcza się:

a) ocieplanie elewacji, które nie są wykończone cegłą licową oraz nie posiadają dekoracji lub detali architektonicznych,

b) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji wyłącznie w formie okien połaciowych lub woliczek oczek - zajmujących łącznie nie więcej niż 20% dachu,

c) odtworzenie zamurowanych otworów okiennych i drzwiowych,

d) wykonanie w elewacjach zadaszeń oraz stref wejściowych,

e) od strony elewacji tylnych i bocznych:

- dobudowę nowych obiektów,

- lokalizację wind oraz klatek schodowych.

3. Dla obiektów, wymienionych w ust. 1, które zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

2) drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;

3) publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ;

4) wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS.

2. Na terenach przestrzeni publicznych nakazuje się:

1) zapewnienie im ogólnodostępności;

2) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z terenów komunikacyjnych osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi 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) minimalne powierzchnie i szerokości frontu działek odpowiednio:

a) dla terenu MN1 - 600m² i 16m,

b) dla terenu MN2 - 150m² i 6m,

- c) dla terenu MN3 - 150m² i 6m,
 - d) dla terenu MN4 - 700m² i 16m,
 - e) dla terenu MN5 - 600m² i 18m,
 - f) dla terenu MN6 - 150m² i 6m,
 - g) dla terenu MN7 - 150m² i 6m,
 - h) dla terenu MN8 - 800m² i 20m,
 - i) dla terenu MN9 - 600m² i 20m,
 - j) dla terenu MN10 - 900m² i 22m,
 - k) dla terenu MN/U1 - 800m² i 20m,
 - l) dla terenu MN/U2 - 400m² i 10m,
 - m) dla terenu MN/U3 - 400m² i 16m,
 - n) dla terenu MN/U4 - 600m² i 18m,
 - o) dla terenu MN/U5 - 600m² i 18m,
 - p) dla terenu M/U1 - 300m² i 10m,
 - q) dla terenu M/U2 - 600m² i 16m,
 - r) dla terenu U1 - 600m² i 20m,
 - s) dla terenu U2 - 600m² i 16m,
 - t) dla terenu U3 - 400m² i 16m,
 - u) dla terenu U4 - 300m² i 16m,
 - v) dla terenu U5 - 600m² i 16m,
 - w) dla terenu KS/U – 100m² i 8m,
 - x) 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 25°, z wyłączeniem działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz w miejscu skrzyżowań i zakrętów dróg.

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

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

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Wyznacza się obszar ochrony zabudowy mieszkaniowej, oznaczony graficznie na rysunku planu, w granicach którego:

- 1) nakazuje się stosowanie elementów powtarzalnych przy realizacji w przestrzeniach publicznych elementów użytkowych takich jak kosze na śmieci, ławki i oświetlenie;
- 2) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych, zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych.

2. Dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnym.

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

§ 13. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogi zlokalizowane bezpośrednio poza granicami opracowania, tj. ul. Makową oraz drogę wyznaczoną do realizacji łączącą ul. Nowojędrzychowską z ul. Jędrzychowską,
 - b) publiczne drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ1 i KDZ2,
 - c) publiczną drogę klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - d) publiczny ciąg pieszo - jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ,
 - e) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane dojazdy:
 - a) zakończone placem do zawracania o długości do 100m i minimalnej szerokości 6m na całym przebiegu albo o długości do 150m i minimalnej szerokości 8m na całym przebiegu,
 - b) przejezdne - o minimalnej szerokości 8m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) zabezpieczenie w granicach nieruchomości objętej inwestycją wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
 - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogowe, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych,
 - b) na terenach drogowych - 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:
 - 50 kW w przypadku energii wiatrowej,
 - 100 kW w pozostałych przypadkach,
 - 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 innym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej.

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

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie wód do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz do rowów melioracyjnych,
 - b) budowę zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się usuwanie odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii.

9. W zakresie sieci teletechnicznych 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) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy i zagospodarowania związanego z istniejącym przeznaczeniem;
- 2) urządzeń rekreacyjnych i sportowych, elementów małej architektury, zieleni;
- 3) komunikacji pieszej, miejsc do parkowania;
- 4) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN1, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 4m od terenów dróg;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej oraz zakwaterowania,
 - b) realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,4;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą - 600m²,
 - b) pod segment w zabudowie bliźniaczej - 300m².

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem w odległości odpowiednio:
 - 4m od terenów dróg, terenu usługowego i terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) w przypadku wydzielania nowych dojazdów do nieruchomości uwzględnienie placu do zawracania pojazdów;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej oraz zakwaterowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 150m².

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 4m od terenu drogi wewnętrznej,
 - b) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej oraz zakwaterowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 150m².

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN4**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem oraz w odległości 1,5m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych i terenu drogi wewnętrznej;
 - 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących powyżej dwóch stanowisk;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej oraz zakwaterowania,
 - b) realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,4;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 11m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
 - 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) pod zabudowę wolnostojącą - 600m²,
 - b) pod segment w zabudowie bliźniaczej - 300m².
- § 21. 1.** Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN5**:
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 6m od terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego,
 - b) 4m od terenu drogi publicznej dojazdowej oraz drogi wewnętrznej,
 - c) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących powyżej dwóch stanowisk;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej,
 - b) realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°,
 - b) pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600m².

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 4m od terenu drogi wewnętrznej;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej oraz zakwaterowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 150m².

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN7**.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8m od terenu drogi publicznej zbiorczej,
 - b) 4m od terenu drogi publicznej dojazdowej oraz drogi wewnętrznej;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej oraz zakwaterowania.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 150m².

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN8**.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 6m od terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego,
 - b) 4m od terenów dróg wewnętrznych KDW1,
 - c) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących powyżej dwóch stanowisk;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w budynku przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem działalności rozrywkowej i rekreacyjnej,

b) realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°,
 - b) pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m².

§ 25.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN9**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające - zabudowa usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 6m od terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego,
 - b) 5m od terenu drogi publicznej zbiorczej,
 - c) 4m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Budowlanej,
 - d) 1,5 m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zakazuje się garaży wolno stojących powyżej dwóch stanowisk;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie,
 - b) realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,4;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°,
 - b) pozostałych obiektów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600m².

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN10**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające - zabudowa usługowa.
2. Dla terenów, o których mowa ust 1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8m od terenu drogi publicznej zbiorczej,
 - b) 5m od linii rozgraniczającej przy północnej granicy planu,
 - c) 4m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Budowlanej,
 - d) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących powyżej 2 stanowisk;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolno stojącym obiekcie,
 - b) realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - c) stosowanie pokryć dachowych w formie strzechy,
 - d) realizację budynków z bali drewnianych.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
 - 4) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m,
 - b) pozostałych obiektów - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900m².

§ 27. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN11**, wskazany do przyłączenia do terenu sąsiedniego zlokalizowanego bezpośrednio poza granicami planu.

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

3. Nie określa się parametrów i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 5m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Makowej,
 - b) 4m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz od linii rozgraniczającej teren od strony ciągu komunikacyjnego przy ul. Makowej;
- 2) dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,6;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;
- 5) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m².

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U2**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 5m od terenu drogi publicznej zbiorczej,
 - b) 4m terenu drogi publicznej dojazdowej oraz od linii rozgraniczającej teren od strony ciągu komunikacyjnego przy ul. Makowej,
 - c) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz fragmentu drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenów bezpośrednio przylegających oraz w granicach przestrzeni publicznych,
 - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,4;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m².

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo – usługowa, z wyłączeniem działalności z zakresu edukacji;
- 3) zabudowa usługowa, w tym naprawa pojazdów samochodowych i motocykli, z wyłączeniem działalności z zakresu edukacji.

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

- 1) 6m od terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego;
- 2) 5m od terenu drogi publicznej zbiorczej;

- 3) 4m terenu drogi publicznej dojazdowej;
- 4) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,6;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 400m².

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

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 4m terenu drogi publicznej dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

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

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8m od terenu drogi publicznej zbiorczej,
 - b) 6m od terenu publicznego ciągu pieszo- jezdnego,
 - c) 4m od terenu drogi publicznej dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,6;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 33. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M/UI**, 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 zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren od strony ciągu komunikacyjnego przy ul. Makowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenów bezpośrednio przylegających oraz w granicach przestrzeni publicznych,
 - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,8;

- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 4 miejsca;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300m².

§ 34. 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, z wyłączeniem działalności z zakresu: edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki i rekreacji;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem działalności z zakresu: edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4m od terenu drogi publicznej dojazdowej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 35. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa usługowa, w tym z zakresu stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**.

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

- 1) 8m od terenu drogi publicznej zbiorczej;
- 2) 5m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Makowej;
- 3) 4m od terenu MN7, terenu drogi wewnętrznej ora terenu wód powierzchniowych śródlądowych;

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,4;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,

- b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 36. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa usługowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 5m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Makowej,
 - b) 4m od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu drowi wewnętrznej oraz od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 37. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **U3**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem działalności z zakresu: opieki nad dziećmi, wychowania przedszkolnego, szkół podstawowych;
- 2) naprawa pojazdów samochodowych i motocykli;
- 3) naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych, maszyn i urządzeń.

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

- 1) 5m od terenu drogi publicznej zbiorczej;

2) 1,5m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,8;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 400m².

§ 38. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem U4, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu:
 - oświaty,
 - edukacji,
 - administracji,
 - b) sport i rekreacja;
- 2) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 4m od terenu drogi publicznej dojazdowej,
 - b) 1,5m od terenu oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację usług handlu detalicznego oraz gastronomii wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 3,5;
- 4) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 18,6 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy strukturalne;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu - 5 miejsc.

§ 39. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa usługowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **U5**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
- a) 5m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Makowej,
 - b) 4m od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji budynków wyłącznie jako poddasze użytkowe.

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;
- 4) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 10m;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomicznych,
 - c) 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny, szkolny, opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku usług zakwaterowania,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

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

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

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy,
 - b) realizacji miejsc postojowych,
 - c) skanalizowania terenu, za wyjątkiem terenu niezbędnego pod realizację przejazdów;
- 2) dopuszcza się:
- a) działania inwestycyjne, dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, polegające na:
 - przebudowie,
 - zmianie sposobu użytkowania,
 - wykonaniu ocieplenia wraz z okładziną,
 - b) lokalizację przejść i przejazdów do nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) parking naziemny;

2) usługi z zakresu handlu detalicznego.

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

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 5m od terenu drogi publicznej zbiorczej;

2) zakazuje się lokalizacji wiat;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych służących obsłudze komunikacji.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

3) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 6m;

4) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie albo o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu – 1 miejsce na każdy obiekt handlowy.

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

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnienie dojazdu do ich obsługi.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

3) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna - nie większa niż 5m;

4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie albo o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wiat przy przystankach autobusowych,

b) 1 parterowego kiosku przy przystankach autobusowych;

3) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) dla terenów KDZ1 – 30m,

b) dla terenu KDZ2 – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;

2) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub łukowe.

§ 44. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat przy przystankach autobusowych;
- 3) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

- 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 2) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub łukowe.

§ 45. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu - publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 3) ustala się minimalną szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

- 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 2) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub łukowe.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu - drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) miejsc postojowych na terenach KDW1 i KDW3;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 3) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów KDW1, KDW2 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu KDW3 - 4,5m,
 - c) dla terenu KDW4 - 6m.

3. Określa się następujące parametry dla obiektów dopuszczonych:

- 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 2) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub łukowe.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 47. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XXX/228/96 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 28 listopada 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego Jędrzychów V część I i II w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Ziel. z 1997 r., Nr 1 poz. 14).

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

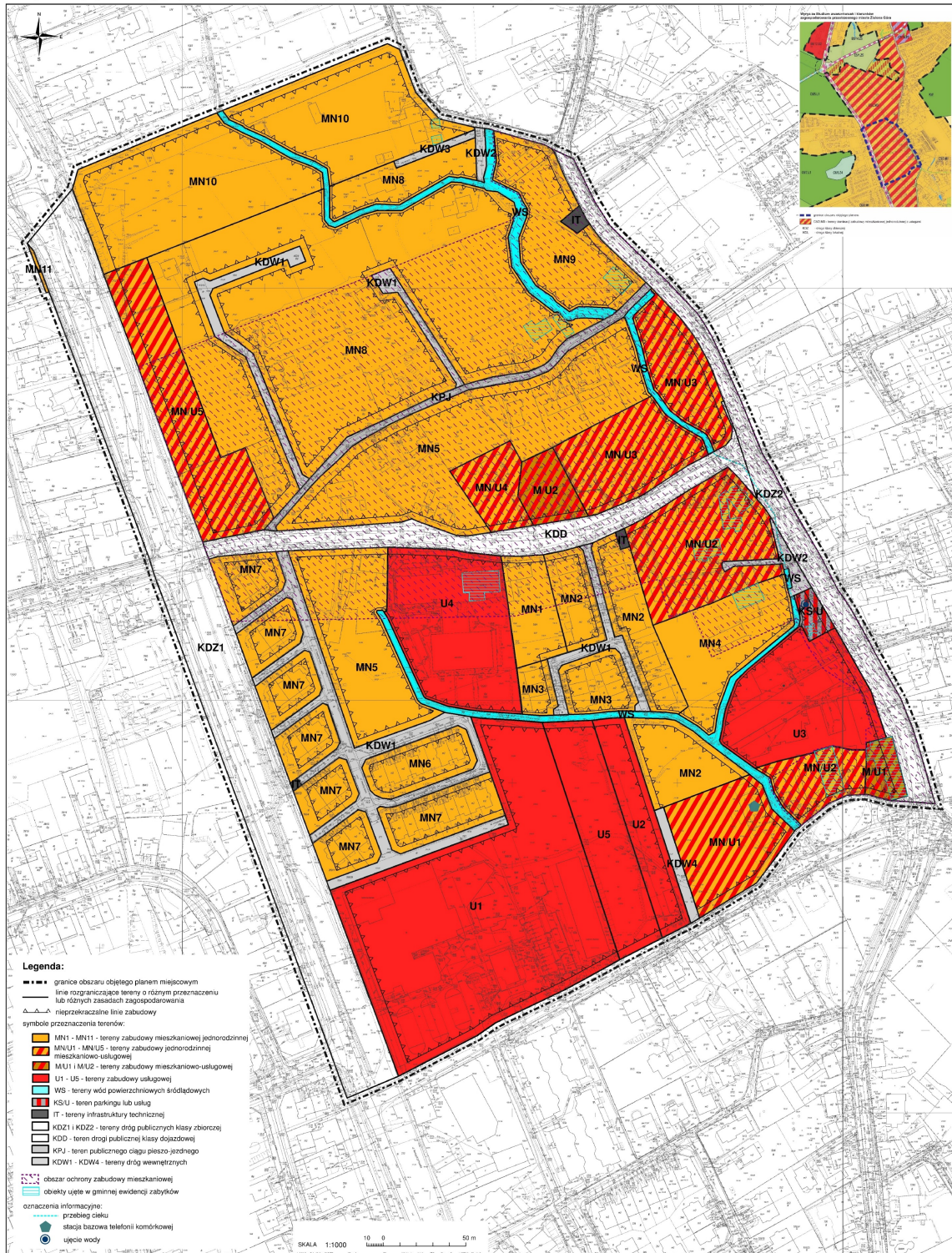
§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Przewodniczący Rady

Piotr Barczak

Załącznik nr 1 do uchwały Nr V.110.2019
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 lutego 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kąpielowej w Zielonej Górze.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr V.110.2019
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 lutego 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. KĄPIELOWEJ 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. Kąpielowej w Zielonej Górze*, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego do 8 marca 2018 r. oraz od 9 do 30 lipca 2018 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 pisma zawierające uwagi cząstkowe, które stosownie do art. 17 pkt 12 tej ustawy podlegały rozpatrzeniu. W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag przyjęto następujące stanowisko:

1. Data wpływu uwagi: 21 marca 2018 r.

Składający uwagę: Testal Adam Zborowski.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 72, 74 i 73/1, obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U2 i U5 – tereny zabudowy usługowej, WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy ujednoczenia ustaleń dla terenów usługowych.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Oba wskazane tereny posiadają zbliżone ustalenia planistyczne. Główna różnica dotyczy minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej, który na terenie U5, obecnie niezabudowanej nieruchomości, ustalony został na poziomie 10%. Na terenie U2 przedmiotowy parametr wynosi 5%, co jest związane głównie z istniejącym sposobem zagospodarowania terenu. Celem opisanego zróżnicowania jest przeciwdziałanie maksymalnemu uszczelnianiu powierzchni często obserwowanemu w przypadku realizacji inwestycji usługowych. Powierzchnia biologicznie czynna oprócz walorów praktycznych i środowiskowych posiada także walory estetyczne, a zatem wpływa pozytywnie na odbiór wizualny przestrzeni.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 60%.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Określony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 50% wynika przede wszystkim z analizy zagospodarowania terenu sąsiedniego, na którym obecnie występuje zabudowa usługowa. Ustalony parametr jest zatem relatywnie wysoki, co szczególnie warto podkreślić w kontekście proponowanych przez wnioskodawcę zmian. Dodatkowym czynnikiem przemawiającym przeciwko intensyfikacji zabudowy we wskazanym obszarze jest sąsiedztwo budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz występowanie niekorzystnych warunków gruntowych do celów budowlanych.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie

czynnej do 5%.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem U5 posiada zbliżone ustalenia planistyczne do terenu U2. Główna różnica dotyczy minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej, który na terenie U5, obecnie niezabudowanej nieruchomości, ustalony został na poziomie 10%. Na terenie U2 przedmiotowy parametr wynosi 5%, co jest związane głównie z istniejącym sposobem zagospodarowania nieruchomości. Celem opisanego zróżnicowania jest przeciwdziałanie maksymalnemu uszczelnianiu powierzchni często obserwowanemu w przypadku realizacji inwestycji usługowych. Powierzchnia biologicznie czynna oprócz walorów praktycznych i środowiskowych posiada także walory estetyczne, a zatem wpływa pozytywnie na odbiór wizualny przestrzeni.

Treść uwagi 4): Uwaga dotyczy zwiększenia wysokości zabudowy do 15m.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Dopuszczenie do znacznej dysproporcji pomiędzy istniejącymi i planowanymi budynkami nie wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i komfort zamieszkania w okolicy. Zaznaczyć także należy, że możliwość realizacji zabudowy 3 kondygnacyjnej stanowi kontynuację ustaleń zapisanych w obowiązującym planie miejscowym, jednakże dodatkowo wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy wyrażone w metrach. Działanie takie ma na celu dostosowanie kubatury nowych obiektów do występującej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie przekracza wysokością 2 kondygnacji.
Ewentualna swoboda w sposobie wtórnego podziału działki nr 67, która sąsiaduje z nieruchomością nr 66/2, nie przesądza także o ostatecznym miejscu lokalizacji wjazdu na tę nieruchomość z ul. Ochla-Sadowa i z urbanistycznego punktu widzenia jest możliwa do realizacji zarówno wzdłuż wschodniej, jak i zachodniej jej granicy. W sytuacji, kiedy nie są znane zamiary właścicieli względem wtórnego podziału działki przesądzanie o słuszności konkretnego rozwiązania jest wątpliwe i może skutkować w przyszłości wnioskami o zmianę dokumentu.

2. Data wpływu uwagi: 22 marca 2018 r.

Składający uwagę: Tomasz S.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr 72, 73/1, 74, 75/1, 78/3, 76, 77/3, 77/5, 77/7, obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U2 i U5 – tereny zabudowy usługowej, MN/U1 – teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy fragmentarycznej zmiany przeznaczenia terenów, w części zlokalizowanej od strony wód powierzchniowych śródlądowych, polegającej na wydzieleniu terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

- Rozstrzygnięcie:
 - uwagę uwzględnia się w części dotyczącej terenu MN/U1,
 - uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej terenów U2, U5 i WS.
- Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.
Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji inwestycji usługowej. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu WS, z drugiej natomiast na nie

wydziałaniu w drugiej linii zabudowy przeznaczenia mieszkaniowego i pozostawieniem funkcji usługowej na całym terenie U2 i U5.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy pozostawienia ustaleń określonych w projekcie planu dla terenów U2, U5 i MN/U1 w pomniejszonym obszarze wzdłuż ul. Makowej.

- Rozstrzygnięcie:
 - uwagę uwzględnia się w części dotyczącej terenu MN/U1,
 - uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej terenów U2, U5 i WS.
- Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji inwestycji usługowej. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu WS, z drugiej natomiast na nie wydziałaniu odrębnych przeznaczeń na terenach U2 i U5.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy wyznaczenia obsługi komunikacyjnej, dla nowego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaproponowanego od strony terenu WS, poprzez teren oznaczony w projekcie symbolem U1.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Zaproponowane przez wnioskodawcę rozwiązanie zakłada ingerencję we własność osób postronnych będących właścicielami terenu o symbolu U1. Zaznaczyć przy tym należy, że przychylenie się do uwagi zrodzić może konflikty między sąsiadami. Działanie takie nie przesądziłoby także o faktycznym wykonaniu dojazdu do nowych działek, a zatem nie stanowi realnego zabezpieczenia komunikacyjnego.

3. Data wpływu uwagi: 23 marca 2018 r.

Składający uwagę: Paweł K.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 48/2, 72, 73/1, 74, 75/1, 78/3, 76, 77/3, 77/5, 77/7, obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U2 i U5 – tereny zabudowy usługowej, MN/U1 – teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, KDD- teren publicznej drogi klasy dojazdowej, WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy utworzenia miejsc postojowych w granicach ul. Kąpielowej przy szkole podstawowej nr 8.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Realizacja miejsc postojowych w granicach terenu KDD odbywać się może w ramach funkcji towarzyszącej przeznaczeniu drogowemu. Bezpośrednia realizacja inwestycji nie jest zależna jedynie od ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia terenu pod parkingi.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy zmniejszenia w obszarze planu wysokości zabudowy z 3 kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

- **Uzasadnienie:** Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Dopuszczenie do realizacji zabudowy 3 kondygnacyjnej jest kontynuacją ustaleń zapisanych w obowiązującym planie miejscowym. Zaznaczyć przy tym należy, iż ustalając wysokość zabudowy uwzględniano szereg różnorodnych uwarunkowań, w tym także występowanie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie przekracza wysokością 2 kondygnacji. Aby zapobiec znacznym dysproporcjom między zabudową istniejącą oraz projektowaną wprowadzono do projektu planu dodatkową regulację, określoną w metrach, która ogranicza maksymalną wysokość bez względu na liczbę wprowadzonych w obiektach kondygnacji.

4. Data wpływu uwagi: 23 marca 2018 r.

Składający uwagę: Joanna S.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 76, obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: MN/U1 - teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 60%.

- **Rozstrzygnięcie:** uwagi nie uwzględnia się w całości.
- **Uzasadnienie:** Określony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% wynika przede wszystkim z analizy zagospodarowania terenów sąsiednich, na którym obecnie występuje zróżnicowana zabudowa. Ustalony parametr jest zatem relatywnie wysoki, co szczególnie warto podkreślić w kontekście proponowanych przez wnioskodawcę zmian. Dodatkowym czynnikiem przemawiającym przeciwko intensyfikacji zabudowy we wskazanym obszarze jest sąsiedztwo budynków mieszkaniowych jednorodzinnej oraz występowanie niekorzystnych warunków gruntowych do celów budowlanych.

Nie wyklucza się natomiast możliwości wprowadzenia odmiennych ustaleń dla nowego wydzielanego terenu przeznaczonego głównie pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą i szeregową. Obie wspomniane formy zabudowy cechują się wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy, niemniej zaznaczyć należy, że na etapie rozpatrzenia uwag precyzyjne określenie dopuszczonego dla nich parametru nie jest możliwe.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy ustalenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w ilości 20% dla zabudowy mieszkaniowej i 5% dla zabudowy usługowej.

- **Rozstrzygnięcie:** uwagi nie uwzględnia się w całości.
- **Uzasadnienie:** Projekt planu zakłada realizację minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej. Działanie takie podyktowane jest potrzebą uwzględniania potrzeb środowiskowych, szczególnie w kontekście lokalizacji przedmiotowego terenu w strefie niekorzystnych warunków gruntowych do celów budowlanych. Zrównoważenie proporcji terenu utwardzonego w stosunku do biologicznie czynnego pozytywnie wpływa zarówno na odprowadzanie wód opadowych po ulewnych deszczach, jak też zwiększa walory estetyczne obszaru.

Nie wyklucza się natomiast możliwości wprowadzenia odmiennych ustaleń dla nowego wydzielanego terenu przeznaczonego głównie pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą i szeregową. Obie wspomniane formy zabudowy cechują się niskim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, jednakże zaznaczyć należy, że na etapie rozpatrzenia uwag docelowe określenie dopuszczonego dla nich parametru nie jest możliwe.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz szeregowej.

- **Rozstrzygnięcie:**
 - uwagę uwzględnia się w części dotyczącej wydzielenia terenu o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny bliźniaczym oraz szeregowym,

- uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia realizacji zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz szeregowej w ramach przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego.

- Uzasadnienie: Obecne zapisy planu przewidują zarówno możliwość realizacji samodzielnej zabudowy usługowej, jak też zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Oba przeznaczenia posiadają takie same ustalone parametry, co w praktyce zapewnia zachowanie wskaźników zabudowy na niezmiennym poziomie. Wprowadzenie do realizacji formy bliźniaczej i szeregowej oznacza natomiast wprowadzenie parametrów w systemie wariantowym. Zadaniem planu miejscowego jest jednoznaczne określanie przeznaczeń i sposobów zagospodarowania terenu.

Nadmierna intensyfikacja zabudowy terenu jest niewskazana także z uwagi na lokalizację terenu w strefie o niekorzystnych warunkach gruntowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych. Niemniej możliwość wprowadzenia w części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej rozważyć należy szczególnie w kontekście występujących od północnej strony mieszanych form zabudowy mieszkaniowej. Zważając zatem na fakt, iż wydzielany teren będzie stanowił kontynuację zabudowy występującej w najbliższym otoczeniu, a także mając na względzie złożone przez mieszkańców z sąsiedztwa uwagi wyrażające aprobatę dla tego typu działań inwestycyjnych, uwagę częściowo rozpatrzono pozytywnie.

Treść uwagi 4): Uwaga dotyczy określenia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,01 do 2,4.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nadmierna intensyfikacja zabudowy terenu jest niewskazana z uwagi na lokalizację terenu w strefie o niekorzystnych warunkach gruntowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych.

Treść uwagi 5): Uwaga dotyczy zwiększenia wysokości zabudowy do 12m.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Dopuszczenie do znacznej dysproporcji pomiędzy istniejącymi i planowanymi budynkami nie wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i komfort zamieszkania w okolicy. Zaznaczyć także należy, że możliwość realizacji zabudowy 3 kondygnacyjnej stanowi kontynuację ustaleń zapisanych w obowiązującym planie miejscowym, jednakże dodatkowo wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy wyrażone w metrach. Działanie takie ma na celu dostosowanie kubatury nowych obiektów do występującej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie przekracza wysokością 2 kondygnacji.

Treść uwagi 6): Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji dachów płaskich.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Zapis dotyczący realizacji dachów stromych stanowi kontynuację ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym. Zaburzenie tej tendencji, głównie w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, wpłynie niekorzystnie na krajobraz i otoczenie.

Treść uwagi 7): Uwaga dotyczy zmniejszenia powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek i ustanowienia parametrów odpowiednio: 200m² i 8m.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Nadmierne rozdrobnienie oraz intensyfikacja zabudowy terenu jest niewskazana z uwagi na lokalizację terenu w strefie o niekorzystnych warunkach gruntowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych.

5. Data wpływu uwagi: 23 marca 2018 r.

Składający uwagę: Łukasz N.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 72, 73/1, 74, 75/1, 78/3, 76, 77/3, 77/5, 77/7, obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U2 i U5 – tereny zabudowy usługowej, MN/U1 – teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy fragmentarycznej zmiany przeznaczenia terenów, w części zlokalizowanej od strony wód powierzchniowych śródlądowych, polegającej na wydzieleniu terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

▪ Rozstrzygnięcie:

- uwagę uwzględnia się w części dotyczącej terenu MN/U1,
- uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej terenów U2, U5 i WS.

▪ Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji inwestycji usługowej. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu WS, z drugiej natomiast na nie wydzielaniu w drugiej linii zabudowy przeznaczenia mieszkaniowego i pozostawieniem funkcji usługowej na całym terenie U2 i U5.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy pozostawienia ustaleń określonych w projekcie planu dla terenów U2, U5 i MN/U1 w pomniejszonym obszarze wzdłuż ul. Makowej.

▪ Rozstrzygnięcie:

- uwagę uwzględnia się w części dotyczącej terenu MN/U1,
- uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej terenów U2, U5 i WS.

▪ Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji inwestycji usługowej. Oba stanowiska zostały zatem przeanalizowane pod kątem wypracowania kompromisu, który w obecnym kształcie polega z jednej strony na odsunięciu nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu WS, z drugiej natomiast na nie wydzielaniu odrębnych przeznaczeń na terenach U2 i U5.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy wyznaczenia obsługi komunikacyjnej, dla nowego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaproponowanego od strony terenu WS, poprzez teren oznaczony w projekcie symbolem U1.

▪ Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.

▪ Uzasadnienie: Zaproponowane przez wnioskodawcę rozwiązanie zakłada ingerencję we własność osób postronnych będących właścicielami terenu o symbolu U1. Zaznaczyć przy tym należy, że przychylenie się do uwagi zrodzić może konflikty między sąsiadami. Działanie takie nie przesądziłoby także o faktycznym wykonaniu dojazdu do nowych działek, a zatem nie stanowi realnego zabezpieczenia komunikacyjnego.

6. Data wpływu uwagi: 13 sierpnia 2018 r.

Składający uwagę: HMB IREK Marcin i Łukasz Olejniczak Spółka Jawna.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 72, 74 i 73/1, 75/1 obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U2 i U5 – tereny zabudowy usługowej, WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 60%.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Określony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 50% wynika przede wszystkim z analizy zagospodarowania terenu sąsiedniego, na którym obecnie występuje zabudowa usługowa. Ustalony parametr jest zatem relatywnie wysoki, co szczególnie warto podkreślić w kontekście proponowanych przez wnioskodawcę zmian. Dodatkowym czynnikiem przemawiającym przeciwko intensyfikacji zabudowy we wskazanym obszarze jest sąsiedztwo budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz występowanie niekorzystnych warunków gruntowych do celów budowlanych.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 5%.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem U5 posiada zbliżone ustalenia planistyczne do terenu U2. Główna różnica dotyczy minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej, który na terenie U5, obecnie niezabudowanej nieruchomości, ustalony został na poziomie 10%. Na terenie U2 przedmiotowy parametr wynosi 5%, co jest związane głównie z istniejącym sposobem zagospodarowania nieruchomości. Celem opisanego zróżnicowania jest przeciwdziałanie maksymalnemu uszczelnianiu powierzchni na działkach niezagospodarowanych często obserwowanemu w przypadku realizacji inwestycji usługowych. Powierzchnia biologicznie czynna oprócz walorów praktycznych i środowiskowych posiada także walory estetyczne, a zatem wpływa pozytywnie na odbiór wizualny przestrzeni.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy określenia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,01 do 2,4.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Projekt planu ustala na przedmiotowych terenach intensywność zabudowy od 0,01 do 2. Jest to parametr określony w oparciu o pozostałe wskaźniki, w tym zwłaszcza wysokość zabudowy, powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. Pod uwagę brane były także uwarunkowania środowiskowe. Nadmierna intensyfikacja zabudowy jest niewskazana z uwagi na lokalizację terenów w strefie o niekorzystnych warunkach gruntowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.

Treść uwagi 4): Uwaga dotyczy zwiększenia wysokości zabudowy do trzech kondygnacji, nie większej niż 12m, przy czym ostatnia kondygnacja nie może być poddaszem użytkowym, a pełnowymiarowym piętrzem.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Możliwość realizacji zabudowy 3 kondygnacyjnej stanowi kontynuację ustaleń zapisanych w obowiązującym planie miejscowym, jednakże dodatkowo wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy wyrażone w metrach. Działanie takie ma na celu dostosowanie kubatury nowych obiektów do występującej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie przekracza wysokością 2 kondygnacji. Dopuszczenie do znacznej

dysproporcji pomiędzy istniejącymi i planowanymi budynkami nie wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i komfort zamieszkania w okolicy.

7. Data wpływu uwagi: 13 sierpnia 2018 r.

Składający uwagę: Tomasz S.

Nieruchomości, których dotyczy uwaga: działki nr 72, 74 i 73/1, 75/1 obręb 39, ul. Makowa w Zielonej Górze.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: U2 i U5 – tereny zabudowy usługowej, WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Treść uwagi 1): Uwaga dotyczy sprzeciwu dla możliwości lokalizacji usług handlu o powierzchni do 2000m².

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Uwaga stoi w sprzeczności z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, dążących do realizacji inwestycji usługowej. Oba stanowiska zostały zatem poddane analizie. Ustalono, że w obowiązującym planie miejscowym przedmiotowe nieruchomości położone są w jednostce M6 na terenie oznaczonym symbolem UO, US, UR – jest to teren o funkcji oświaty, sportu i rekreacji oraz usług i rzemiosła. Zarówno na terenie U2, jak i na terenie sąsiednim oznaczonym symbolem U1, na dzień dzisiejszy funkcjonują obiekty handlowe. Przedmiotowa funkcja stanowi zatem kontynuację przeznaczenia istniejącego. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że obowiązujący plan miejscowy uwzględnia możliwość realizacji na wnioskowanych nieruchomościach usług handlu o powierzchni do 2000m², zapisy tworzonego planu miejscowego zostały w tym zakresie podtrzymane.

Treść uwagi 2): Uwaga dotyczy fragmentarycznej zmiany przeznaczenia terenów, w części zlokalizowanej od strony wód powierzchniowych śródlądowych, polegającej na wydzieleniu terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Jedną z podstawowych zasad w procesie budowlanym jest poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania lokalizowanych obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich. Interesy te często są sprzeczne, w związku z czym należy rozważyć argumenty wszystkich stron. W zaistniałej sytuacji mamy do czynienia z oczekiwaniami mieszkańców budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz z interesami właścicieli nieruchomości dążących do realizacji inwestycji usługowej. Istotną kwestię w tym przypadku stanowią ustalenia obowiązujących dokumentów, w tym planu miejscowego, który uwzględnia możliwość realizacji we wnioskowanym obszarze przeznaczenia usługowego. Przeciwwskazań dla kontynuacji funkcji usługowych nie ma także w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra*.

Treść uwagi 3): Uwaga dotyczy zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się w całości.
- Uzasadnienie: Składający uwagę nie jest właścicielem żadnej z działek zlokalizowanych we wskazanym obszarze.

Oba wskazane tereny posiadają zbliżone ustalenia planistyczne. Główna różnica dotyczy minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej, który na terenie U5, obecnie niezabudowanej nieruchomości, ustalony został na poziomie 10%. Na terenie U2 przedmiotowy parametr wynosi 5%, co wynika głównie z istniejącego sposobu zagospodarowania. Zaznaczyć

przy tym należy, że specyfika przeznaczenia usługowego często wymaga zwiększonej powierzchni utwardzonej, co związane jest z koniecznością realizacji parkingów czy powierzchni pieszych.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr V.110.2019
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 lutego 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 ul. Kąpielowej 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.