

**UCHWAŁA NR LXIII.866.2018
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 30 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witosa i granicą sołectwa Racula 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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.³⁾), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr LVII/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witosa i granicą sołectwa Racula w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXV.234.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witosa i granicą sołectwa Racula 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 wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej i wiat, przy czym:
 - a)** nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, tarasy, pochylnie oraz obiekty związane z infrastrukturą techniczną,
 - b)** elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;
- 3)** *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 4)** *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60%

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXX29/97 z 14 listopada 1997r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017r. poz. 2232 oraz z 2018r. poz.130.

³⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017r. poz. 1566.

⁴⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałami Rady Gminy Zielona Góra nrXXX/239/09 z 22 czerwca 2009r. i nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014r.

powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

- 5) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - 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 i pomocy społecznej z wyłączeniem szpitali,
 - j) opieki nad zwierzętami domowymi,
 - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - l) informacji i komunikacji,
 - m) pozostałej działalności usługowej, tj.:
 - działalności organizacji członkowskich,
 - naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
 - prania i czyszczenia,
 - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 7) *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej* – parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 8) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 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) strefa techniczna od sieci infrastruktury technicznych;
- 6) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne.

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

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

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

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) stacji paliw,
- b) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m,
- c) obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową,
- d) kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych,
- e) na terenach zabudowy mieszkaniowej:
 - wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,
 - wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50m²;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - zieleń,
 - wiaty, obiekty małej architektury, pomniki, rzeźby, place zabaw i rekreacji,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - budynki gospodarcze,
 - garaże,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- b) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- c) zastosowanie w 30% powierzchni rzutu dachu innej geometrii niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
- d) na terenach zabudowy jednorodzinnej wydzielenie w budynku przeznaczenia podstawowego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej sytuowanie przy granicy działki budowlanej, z jednoczesnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) garaży,
 - c) budynków gospodarczych;
 - 2) dla istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) przebudowę,
 - b) nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
 - c) rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
 - d) zmianę sposobu użytkowania,
 - e) wykonanie ocieplenia wraz z okładziną.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie na dachach stromych pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, czerni i szarości lub pokryć przezroczystych,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej, w przypadku realizacji dachu spadzistego nad garażem przybudowanym lub częściowo wbudowanym w budynek mieszkalny zastosowanie takich samych spadków dachów oraz materiałów wykończeniowych jak w części mieszkalnej;
 - 2) zakazuje się:
 - a) stosowania jako materiałów zewnętrznych blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych typu siding,
 - b) stosowania pokryć dachowych ze strzechy;
 - 3) dopuszcza się, dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku:
 - a) remontu dachu,
 - b) przebudowy poddasza,
 - c) nadbudowy lub rozbudowy budynku.
4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 6 planu;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących, a także wylesień.

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) plan uwzględnia tereny faktycznie zagospodarowane oraz przewiduje tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną mieszkaniowo-usługową oraz rekreacyjno – wypoczynkową, 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.

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

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

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

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

1) zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej w granicach przestrzeni publicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) na czas prowadzonych robót, zabezpieczyć przed uszkodzeniem pnie i korzenie drzew będących w zasięgu sprzętu budowlanego;

3) prace ziemne w rejonie bryły korzeniowej drzew wykonywać wyłącznie ręcznie;

4) w przypadku prowadzenia instalacji w obrębie bryły korzeniowej drzew wykonywać metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni.

Rozdział 4

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

§ 8. 1. Wskazuje się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

1) budynek gospodarczy przy ul. Racula-Wincentego Witosa 22;

2) dom przy ul. Racula-Wincentego Witosa 26;

3) dom przy ul. Racula-Wincentego Witosa 30;

4) dom przy ul. Racula-Wincentego Witosa 34.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie architektonicznej formy budynków w zakresie: bryły i geometrii dachu,

b) stosowanie pokryć dachowych z dachówki karpiówki;

2) zakazuje się:

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

b) ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny oraz wykończenie cegłą licową lub kamieniem polnym;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,

b) dobudowę oraz rozbudowę istniejących obiektów o elementy typu ganki, zadaszenia, tarasy.

3. W przypadku skreślenia obiektu, o którym mowa w ust. 1, z wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

§ 9. Na rysunku planu wskazuje się teren stanowiska archeologicznego 18 (62-15/21), który podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1- KDD3;
- 2) ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPX;
- 3) zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP1;
- 4) lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WR.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie im ogólnodostępności,
- b) w pasach drogowych, stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
- c) w przypadku zagospodarowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, realizację elementów małej architektury, oświetlenia, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) nośników reklamowych, z wyłączeniem:
 - lokalizowania ich na terenach dróg publicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne,
 - tablic informacyjnych i oznaczeń miejsc,
- b) obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz dopuszczonych na mocy przepisów odrębnych,
- c) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

3. W zakresie umieszczenia w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, obowiązują dodatkowo ustalenia ogólne zawarte w §6 oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych.

2. W zakresie parametrów nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu wydzielanych samodzielnych działek budowlanych określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów; wskazane parametry nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 2) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1, w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 3) dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy oraz położonych narożnie w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje;
- 4) w przypadku wydzielania nieruchomości zabudowanych nakazuje się zachowanie określonych dla danego terenu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; nie dotyczy

działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których należy zachować parametry i wskaźniki jak dla terenu IT.

Rozdział 7

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

§ 12. 1. Ustala się dla istniejących sieci, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się wyznaczone graficznie na rysunku planu strefy techniczne o szerokości 12m, tj. po 6m z każdej strony, licząc od osi linii.

3. Dla istniejącego przebiegu sieci gazowej ustala się wyznaczoną graficznie na rysunku planu strefę techniczną o szerokości 3m, tj. po 1,5m z każdej strony, licząc od osi linii.

4. W granicach stref technicznych, o których mowa w ust. 2-3:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania,
- c) realizacji nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

- a) komunikacji i miejsc postojowych,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) zieleni niskiej.

5. Wyznaczone na rysunku planu strefy, o których mowa w ust. 2 i 3, przestają obowiązywać w przypadku likwidacji danej sieci.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1-KDD3;

2) ustala się uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1-KDW5;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez:

- a) nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 8m,
- b) sięgacze, zakończone placem do zawracania, obsługujące:
 - max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m,
 - max 6 nieruchomości o długości do 50m i szerokości min. 6m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) zabezpieczenie w granicach nieruchomości objętej inwestycją wymaganej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:

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

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem, zgodnie z którymi:

1) nakazuje się, w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

b) realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

3) dopuszcza się:

a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, o parametrach wskazanych w ustaleniach szczegółowych jak dla terenu IT, na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

b) wydzielanie działek pod realizację obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;

2) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

1) dopuszcza się:

a) odprowadzanie wód do urządzeń melioracji wodnych,

b) odprowadzenie wód do sieci kanalizacyjnej,

c) odprowadzanie wód do gruntu, który posiada warunki gruntowe pozwalające na przyjęcie tych wód,

d) lokalizację zbiorników przetrzymujących wody opadowe oraz stosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na spowolnienie zrzutu wody;

2) nakazuje się:

a) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych,

b) w przypadku występowania na terenie drenażu, zachowanie jego ciągłości z możliwością przełożenia systemu.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się usuwanie odpadów, 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 ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie:

a) z sieci elektroenergetycznej,

- b) ze źródeł energii odnawialnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji źródeł energii odnawialnej służących do przetwarzania biomasy, biogazu rolniczego oraz biopłynu.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

- 1) komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 2) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca – 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) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3,
- b) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg, ciągu pieszego i zieleni urządzonej;

- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45°,
 - b) dla pozostałych obiektów – dachy:
 - dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45°,
 - płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 800m² i 20m.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**.

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

- 1) 5m od linii rozgraniczających teren KDD2;
- 2) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3;
- 3) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg i zieleni urządzonej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 650m² i 25m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN3**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniająca – 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) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3,
 - b) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg oraz zieleni urządzonej,
 - c) 1,5m od terenów rowów;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;

- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 1000m² i 25m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – 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) 6m od linii rozgraniczających tereny dróg,
 - b) 1,5m od terenów rowów;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o nachyleniu głównych połaci od 22 ° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000m².

§ 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 nakazuje się:

- 1) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3,
 - b) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg;
- 2) lokalizację na jednym z terenów zbiornika przetrzymującego wody opadowe o powierzchni min. 50m², przy pierwszej inwestycji obejmującej obydwa tereny MN5.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 475m² i 18m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN6**.

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

- 1) 5m od linii rozgraniczającej teren KDW5 i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 6m od linii rozgraniczającej teren KDD1.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 360m² i 16m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN7**, 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 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 1) 5m od linii rozgraniczających teren KDW5;
- 2) 6m od linii rozgraniczających teren KDD3.

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) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 6) minimalna powierzchnia oraz szerokość frontu nowo wydzielanych działek – nie określa się.

§ 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, nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- 1) 8m od terenu KDD3;
- 2) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg i zieleni urządzonej.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 22° do 45°;
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – nie określa się.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN9**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

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

- 1) 4m od linii rozgraniczających teren zieleni urządzonej ZP1;
- 2) 5m od linii rozgraniczających teren KDW5;
- 3) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 700m² i 20m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 350m² i 10m na jeden segment.

§ 26. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN10**.

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

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek – nie określa się.

§ 27. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN11**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od terenu KDW1.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;

- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 500m² i 20m.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U1**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa, tj. usługi zdefiniowane w §2 pkt 6.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3 i 6m od linii rozgraniczającej teren KDD3 zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg oraz zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalnym lub w wolnostojącym obiekcie.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 1000 m² i 20m.

§ 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, tj. usługi:

- a) zdefiniowane w § 2 pkt 6,
- b) z zakresu naprawy samochodów osobowych i motocykli.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3,
 - b) 6m od linii rozgraniczających pozostałe tereny dróg;
- 2) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalnym lub w wolnostojącym obiekcie.

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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 1000 m² i 20m.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca mieszkaniowo-usługowa, tj. usługi:
 - a) zdefiniowane w § 2 pkt 6,
 - b) z zakresu wyrobów stolarskich i ciesielskich.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 16m od przeciwległej granicy pasa drogowego terenu KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa,
 - b) 6m od linii rozgraniczających teren KDD3 ul. Racula-Z.I. Solarzów;
 - 2) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalnym lub w wolnostojącym obiekcie.
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) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 9m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - b) dachy płaskie;
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
 - 6) minimalna powierzchnia i szerokość frontu nowo wydzielanych działek odpowiednio – 1000 m² i 20m.

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

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

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się realizacji:
 - a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) powierzchni jezdnych, miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

3. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – zieleń urządzona, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP2**.

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

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

2) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,

b) powierzchni jezdnych, miejsc postojowych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) przyłączenie terenu do nieruchomości sąsiednich.

3. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – las, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

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

1) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem zabudowy związanej z gospodarką leśną, dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,

b) szczelnego powierzchniowego utwardzania terenu, z wyłączeniem elementów wymagających fundamentowania np. pod słupy, ławki,

c) realizacji miejsc postojowych, powierzchni jezdnych, z wyłączeniem dróg pożarowych.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami **WR**.

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

1) zakazuje się:

a) skanalizowania otwartej części rowu z zastrzeżeniem pkt 2,

b) realizacji zabudowy kubaturowej,

c) lokalizacji miejsc postojowych;

2) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów.

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

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

3) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższa niż 4,5m;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy:

a) o nachyleniu głównych połaci do 35°,

b) płaskie.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1- KDD3**.

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

- 1) nakazuje się, w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednocześnie wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem tablic i urządzeń reklamowych, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dróg oznaczonych symbolem KDD1 – 10m;
- 2) dróg oznaczonych symbolem KDD2 – 12m;
- 3) dróg oznaczonych symbolem KDD3 – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1- KDW5**.

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

- 1) nakazuje się, w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednocześnie wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną.

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

- 1) dróg oznaczonych symbolem KDW1 – 8m;
- 2) dróg oznaczonych symbolem KDW2 – 10m;
- 3) dróg oznaczonych symbolem KDW3 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dróg oznaczonych symbolem KDW4 – 6m;
- 5) dróg oznaczonych symbolem KDW5 – 5m.

§ 38. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**.

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

- 1) zabudowy kubaturowej;
- 2) miejsc postojowych.

3. Ustala się minimalną szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12 **Przepisy końcowe**

§ 39. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały nr XXX/29/97 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 14 listopada 1997r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Racula – Drzonków (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 20, poz. 207).

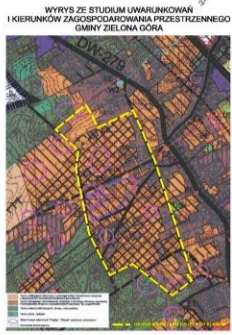
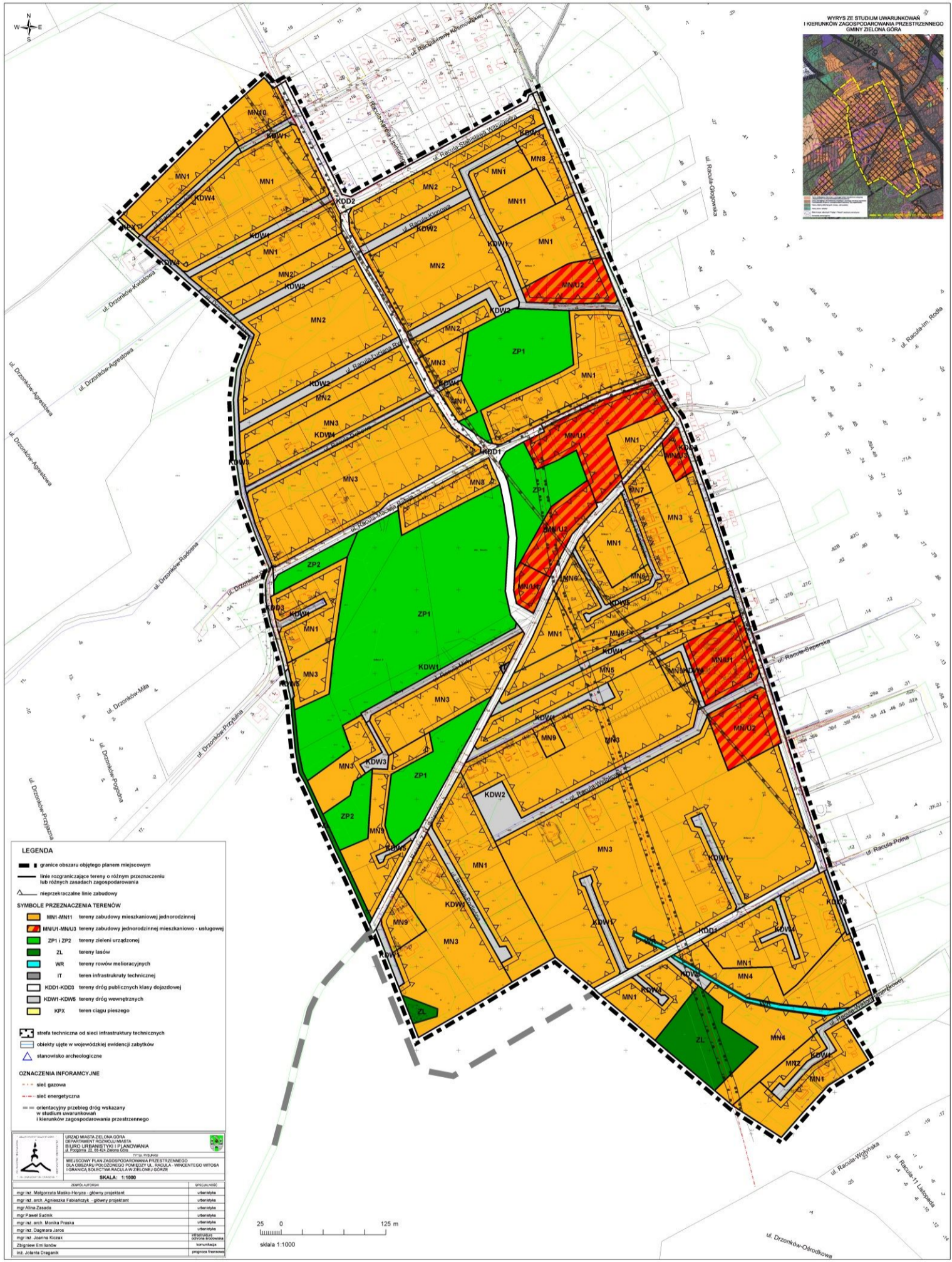
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Marcin Bogusław Pabierowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDY UL. RACULA-WINCENEGO WITOSA I GRANICĄ SOLECTWA RACULA W ZIELONEJ GÓRZE



- LEGENDA**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN1-MN11 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN12-MN17 tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej
 - ZP1 | ZP2 tereny zieleni urządzonej
 - ZL tereny lasów
 - WR tereny rowów melioracyjnych
 - IT teren infrastruktury technicznej
 - KDD1-KDD3 tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDW1-KDW5 tereny dróg wewnętrznych
 - KPX teren ciągu pieszoego
- ☒ strefa techniczna od sieci infrastruktury technicznych
- ☐ obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- △ stanowiska archeologiczne
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- — — — — sieć gazowa
 - — — — — sieć energetyczna
 - — — — — orientacyjny przebieg dróg wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

| | |
|--|-----------|
| <p>URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA DEPARTAMENT PRZEMISŁU I HANDLU BIURO URBANISTYKI I PLANOWANIA ul. Świdzka 10, 68-100 Zielona Góra</p> <p>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDY UL. RACULA-WINCENEGO WITOSA I GRANICĄ SOLECTWA RACULA W ZIELONEJ GÓRZE SKALA: 1:1000</p> | |
| mgr inż. Małgorzata Mańko-Horysz - główny projektant | urbanista |
| mgr inż. arch. Agnieszka Fabiańczyk - główny projektant | urbanista |
| mgr. Alina Żelazna | urbanista |
| mgr. Paweł Sułkiewicz | urbanista |
| mgr inż. arch. Monika Praska | urbanista |
| mgr inż. Dagmara Jeroch | urbanista |
| mgr inż. Justyna Krawiec | urbanista |
| Zbigniew Emlenda | urbanista |
| inż. Jolanta Draganik | urbanista |



ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. RACULA – WINCENTEGO WITOSA
I GRANICĄ SOŁECTWA RACULA 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 wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witoso i granicą sołectwa Racula w Zielonej Górze*.

Projekt planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach 16 sierpnia – 15 września 2017r., projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witoso i granicą sołectwa Racula w Zielonej Górze* w wyznaczonym terminie wpłynęły liczne uwagi. W stosunku do uwag w całości lub części nieuwzględnionych przyjęto następujące stanowisko:

1. Uwaga z dnia 4 września 2017r., złożona przez Panią Magdę R., dotycząca działki nr 73/56 obręb 44, w zakresie:
 - 1) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na max. 30% – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu dla terenu obejmującego działkę nr 73/56 obręb 44, określono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 25%. Wcześniej, dla terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się wnioskodawczyni, której ustalenia są inne niż w opracowanym projekcie planu. Z uwagi na różne uwarunkowania, w planie miejscowym można przyjąć inne wskaźniki, parametry, cechy zabudowy niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy, nieskonsumowana pozwoleniem na budowę, nie wiąże swymi ustaleniami planu miejscowego. Zaznaczyć należy, że ustawodawca w treści art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazał, że w przypadku, o ile ustalenia decyzji są inne niż w uchwalonym planie miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy wygasza się.
Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy tego obszaru, co niekorzystnie wpłynie na ład przestrzenny, warunki zamieszkiwania oraz warunki gruntowo – wodne.
 - 2) zmiany parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 850m² – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu dla terenu MN4 obejmującego przedmiotową działkę, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1000m². Działka posiada powierzchnię ponad 2600m², przecięta jest rowem melioracyjnym. Niemniej w związku z warunkami gruntowymi – wodnymi panującymi na terenie oraz licznymi uwagami składanymi w związku z zagęszczaniem zabudowy, niewskazany jest rozdrabnianie dodatkowo powierzchni nowo wydzielanych działek, dlatego uwagi w tej części nie uwzględniono.
2. Uwaga z dnia 4 września 2017r., złożona przez firmę EUROHOME sp. z o.o., dotycząca działek nr 61/1, 64/2, 64/4, 64/5 obręb 44, w zakresie:
 - 1) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6-8m od terenu KDD3 – uwaga nieuwzględniona w całości.
Ustalona w projekcie planu na terenie MN5 nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu KDD3 ul. Racula-Wincentego Witoso, w odległości 16m liczona jest od przeciwległej granicy pasa drogowego. Odległość ta uwzględnia możliwość poszerzenia pasa drogowego ul. Racula-Wincentego Witoso w przyszłości np. na mocy przepisów odrębnych. Dlatego ważnym jest pozostawienie w projekcie planu pasa wolnego od zabudowy.
 - 2) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 30% – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu ww. działki położone są na terenie MN5, dla którego ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy 25%. Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy tego obszaru, co niekorzystnie wpływa na ład

przestrzenny, warunki zamieszkiwania oraz warunki gruntowo – wodne.

3. Uwaga z dnia 4 września 2017r., złożona przez firmę EUROHOME sp. z o.o., dotycząca działek nr 73/55, 73/48, 73/49, 73/50, 73/53 obręb 44, w zakresie:

- 1) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 30% dla terenu MN4 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla terenu MN4 obejmującego działkę nr 73/55 ustalono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%. Wcześniej, dla terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się wnioskodawca, której ustalenia są inne niż w opracowanym projekcie planu. Z uwagi na różne uwarunkowania, w planie miejscowym można przyjąć inne wskaźniki, parametry, cechy zabudowy niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy, nieskonsumowana pozwoleniem na budowę, nie wiąże swymi ustaleniami planu miejscowego. Zaznaczyć należy, że ustawodawca w treści art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazał, że w przypadku, o ile ustalenia decyzji są inne niż w uchwalonym planie miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy wygasza się.

Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy tego obszaru, co niekorzystnie wpłynie na ład przestrzenny, warunki zamieszkiwania oraz warunki gruntowo – wodne.

- 2) zmiany parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 850m² dla terenu obejmującego działkę nr 73/55 obręb 44 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla terenu MN4, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1000m². Działka posiada powierzchnię ok. 1700m², przecięta jest rowem melioracyjnym. Niemniej w związku z warunkami gruntowymi – wodnymi panującymi na terenie oraz licznymi uwagami składanymi w związku z zagęszczaniem zabudowy, niewskazany jest rozdrabnianie dodatkowo powierzchni nowo wydzielanych działek, dlatego uwagi w tej części nie uwzględniono.

- 3) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 25% dla działek nr 73/48, 73/49, 73/50, 73/53 obręb 44 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla terenu MN1 obejmującego działki nr 73/48, 73/49, 73/50, 73/53 określono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%. Wcześniej, dla terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się wnioskodawczyni, której ustalenia są inne niż w opracowanym projekcie planu. Z uwagi na różne uwarunkowania, w planie miejscowym można przyjąć inne wskaźniki, parametry, cechy zabudowy niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy, nieskonsumowana pozwoleniem na budowę, nie wiąże swymi ustaleniami planu miejscowego. Zaznaczyć należy, że ustawodawca w treści art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazał, że w przypadku, o ile ustalenia decyzji są inne niż w uchwalonym planie miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy wygasza się.

Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy tego obszaru, co niekorzystnie wpłynie na ład przestrzenny, warunki zamieszkiwania oraz warunki gruntowo – wodne.

4. Uwaga z dnia 5 września 2017r., złożona przez Panią Hannę K., dotycząca działki nr 62/10 obręb 44, w zakresie naniesienia nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejącej infrastruktury technicznej – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla całości działki nr 62/10 obręb 44, w wyniku uwzględnienia innych uwag, nadano przeznaczenie droga wewnętrzna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających dróg należy lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej. Wobec czego bezzasadnym staje się wyrysowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy i sieci infrastruktury technicznej naniesione na podkładzie mapowym na terenie KDW – drogi wewnętrzne.

5. Uwaga z dnia 5 września 2017r., złożona przez Pana Jarosława K., dotycząca działki nr 62/10 obręb 44, w zakresie naniesienia nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejącej infrastruktury technicznej – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla całości działki nr 62/10 obręb 44, w wyniku uwzględnienia innych uwag, nadano przeznaczenie droga wewnętrzna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających dróg należy lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej. Wobec czego bezzasadnym staje się wyrysowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy i sieci infrastruktury technicznej naniesione na podkładzie mapowym na terenie KDW – drogi wewnętrzne.

6. Uwaga z dnia 11 września 2017r., złożona przez Pana Cezarego K., w zakresie zmiany ul. Racula-Polna na drogę wewnętrzną lub nie poszerzenie drogi kosztem nieruchomości

nr 71/6 obręb 44 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu, w wyniku konsultacji rozwiązań dotyczących systemu komunikacyjnego, wskazano ul. Racula-Polna jako drogę publiczną klasy dojazdowej o wymaganej minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m. Taki parametr został uwzględniony w projekcie planu. Wymagało to poszerzenia drogi kosztem nieruchomości sąsiednich, w tym ogrodzonej działki nr 71/6 obręb 44. W związku z przeznaczeniem nieruchomości pod drogę publiczną, zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku uchwalenia planu, właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

7. Uwaga z dnia 22 września 2017r., złożona przez Państwa Izabelę i Rafała Ś. wraz z mieszkańcami, w zakresie treści § 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, umożliwiającego stawianie masztów telefonii komórkowej w związku z zakazem lokalizacji budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m. Wnioskuje o obniżenie wysokości dopuszczalnych budowli – uwaga nieuwzględniona w całości.

Wskazana wysokość budowli podyktowana jest przepisami odrębnymi w zakresie konieczności zgłaszania do służb lotniczych obiektów przekraczających wskazaną wysokość. W ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczy ona przede wszystkim obiektów, które nie posiadają kubatury lub jej wskazanie jest niemożliwe. Z uwagi na przepisy odrębne, w akcie prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie można wprowadzić zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowych.

Pozostała zabudowa podlega wymogom w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników dotyczących poszczególnych terenów, w tym maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy.

8. Uwaga z dnia 27 września 2017r., złożona przez Pana Leszka Z., w zakresie:

- 1) wstrzymania zatwierdzenia planu do chwili wykonania infrastruktury drogowej – uwaga nieuwzględniona w całości.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który winien rozwiązywać i wskazywać m. in. układ komunikacyjny obszaru. Stanowi on bardzo istotny element projektowania. Na podstawie i w oparciu o rozwiązania układu komunikacyjnego powinno następować dalsze zagospodarowanie i zabudowywanie terenu. Taka też była intencja rozpoczęcia prac na sporządzeniu tego planu. Dlatego uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie.

- 2) zmiany sposobu odprowadzania ścieków ze zbiorników bezodpływowych na kanalizację – uwaga nieuwzględniona w całości.

Projekt planu w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych nakazuje odprowadzanie ich do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. W innym przypadku, określonym przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szpitalnych zbiorników bezodpływowych. W ustaleniach planu miejscowego, jako aktu prawa niższej rangi nie można zawrzeć zapisu zakazującego lokalizacji takich zbiorników. Dlatego uwagi nie uwzględnia się.

9. Uwaga z dnia 26 września 2017r., złożona przez Pana Tadeusza W., w zakresie uwzględnienia kwestii związanych z realizacją inwestycji o powierzchni połąci dachowych i terenu utwardzonego większych niż 1000m², dla których istnieje obowiązek zastosowania retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem – uwaga nieuwzględniona w całości.

Stosowanie ustaleń planu miejscowego nie może wykluczać przestrzegania zapisów obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi. W projekcie planu poprawione zostaną zapisy dotyczące systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, niemniej nie zostanie wprowadzony wnioskowany zapis.

10. Uwaga z dnia 27 września 2017r., złożona przez Panią Edytę S., w zakresie doprecyzowania i uzupełnienia treści § 14 oraz § 34 i § 35, a także rysunku planu poprzez jednoznaczne oznaczenie obszarów przeznaczonych na lokalizację inwestycji celu publicznego w postaci sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej z jednoczesnym określeniem parametrów ww. sieci oraz określenie rodzajów i parametrów sieci infrastruktury technicznej planowanych do ułożenia na obszarach oznaczonych jako drogi publiczne – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określone zostały przestrzenie publiczne, do których zaliczają się m.in. drogi publiczne klasy dojazdowej. Określone w projekcie planu linie rozgraniczające drogę, zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych, wyznaczają granice terenów przeznaczonych na pas drogowy, w których mogą znajdować się również urządzenia infrastruktury technicznej

niezwiązane z funkcją komunikacyjną drogi. Oznacza to, że ustalenia planu miejscowego wskazują jedynie tereny, w których należy prowadzić elementy drogi wraz z ich wyposażeniem. Zapisy planu nie wskazują rodzaju sieci ani nie określają jej parametrów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje również ram czasowych realizacji danych inwestycji.

11. Uwaga z dnia 28 września 2017r., złożona przez Pana Roberta Sz., w zakresie:

- 1) odstąpienia od realizacji drogi wewnętrznej KDW1 na terenie działek nr 64/1, 64/2, 64/4, 64/5 obręb 44, w zaproponowanym przebiegu jako przelotowej – sugeruje się do obsługi przedmiotowych nieruchomości zastosować sięgacz – uwaga nieuwzględniona w całości. Projekt planu przewiduje na terenie obejmującym ww. działki drogę wewnętrzną dla obsługi nieruchomości sąsiednich, która stanowi połączenie dróg ul. Racula-Wincentego Witosa i ul. Racula-I.Z. Solarzów. Droga ta ma na celu usprawnienie komunikacji tego obszaru poprzez rozłożenie ruchu pojazdów w obu kierunkach, zarówno do wąskiej ul. Racula-Wincentego Witosa, jak i projektowanej nowej drogi dojazdowej KDD1 poprowadzonej przez tereny zielone w kierunku północnym.
- 2) zwiększenia wskaźnika min. powierzchni biologicznie czynnej do 50% oraz o obniżenie wskaźnika max. powierzchni zabudowy do 20% dla terenów obejmujących działki nr 62/1-62/11, 63/1-63/13, 64/1, 64/4, 64/5 obręb 44 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.
W projekcie planu ww. działki stanowią tereny:
 - MN3 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla których projekt planu ustala maksymalną powierzchnię zabudowy - 20%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%.
 - MN5 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla których projekt planu ustala maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25%.
 - MN9 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz jednorodzinna bliźniacza, dla których projekt planu ustala maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%.Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do min. 50%. Natomiast w części zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy uwaga nie została uwzględniona.
- 3) określenia dla każdej wydzielonej jednostki oddzielnego numeru porządkowego – uwaga nieuwzględniona w całości.

Projekt planu wyszczególnia tereny, które charakteryzują się odrębnymi cechami, wskaźnikami i parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu. Intencją przy sporządzaniu planu było ujednoczenie zapisów, a nie ich rozdrabnianie i powielanie w przypadku ujednoczonych ustaleń.

12. Uwaga z dnia 29 września 2017r., złożona przez Panią Alicję Marię P., dotycząca działek nr 69/1, 69/2 obręb 44 położonych na terenie zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej MN/U1, w zakresie:

- 1) zmiany parametrów na max. wskaźnik Pz – 35%, min. wskaźnik Pb – 20%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.
Po dokonaniu ponownej analizy wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie wnioskowanych działek, nie znaleziono argumentów, aby przychylić się do zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Aktualnie wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu działek 69/1 i 69/2 wynosi 3%. W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej wskaźnik ten waha się, w zależności od przypisanych funkcji, od 30% do 35%. Uwaga została uwzględniona jedynie w części dotyczącej parametru ustalającego wysokość zabudowy określonej w metrach.
- 2) likwidacji części przebiegu drogi wewnętrznej KDW1 wzdłuż działki nr 69/1 – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu w zakresie sąsiedniej działki nr 63/1 obręb 44 uwzględniono ustalenia wynikające z obowiązującej decyzji o pozwoleniu na budowę, dlatego w tym zakresie uwagi nie uwzględniono.

13. Uwaga z dnia 29 września 2017r., złożona przez Panią Marię N., w zakresie:

- 1) obniżenia wysokości budowli do 30m określonej w § 6 ust. 1 pkt1 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu wprowadzono zapis odnośnie dopuszczalnej wysokości obiektów, wynikającą z przepisów odrębnych, dotyczący konieczności zgłaszania w wyniku przekroczenia 50m npm do właściwych służb lotniczych. Wysokość ta dotyczy obiektów nieposiadających kubatury lub, dla

których brak jest możliwości wyliczenia powierzchni zabudowy. Obiekty kubaturowe, które zgodnie z przeznaczeniem mogą pojawić się na terenie, podlegają obostrzeniom, zgodnie z ustaloną dla danego terenu maksymalną wysokością zabudowy.

- 2) dopisania do § 6 ust. 1 pkt 1 literki e, o treści „powierzchnia zabudowy budowli ograniczona do 40m² – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla każdego z terenów przypisany jest maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, który winien być zachowany w przypadku realizacji inwestycji na danym terenie. Dla realizacji dopuszczonych budowli, które możliwe są do realizacji na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, najczęściej brak jest możliwości obliczenia wnioskowanego wskaźnika, dlatego też jego wartości nie ustala się. Każdy obiekt kubaturowy zgodny z przeznaczeniem terenu podlega obostrzeniom ustalonej dla danego terenu wysokości zabudowy.

- 3) zmiany szerokości dopuszczonych dojazdów do nieruchomości na 10m, a sięgaczy odpowiednio na 10m i 8m – uwaga nieuwzględniona w całości.

Projekt planu dopuszcza obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez:

- a) nowo wydzielane dojazdy o minimalnej szerokości 8m,
- b) sięgacze, zakończone placem do zawracania, obsługujące:
 - max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m,
 - max 6 nieruchomości o długości do 50m i szerokości min. 6m.

Po przeanalizowaniu uwagi nie znaleziono argumentów na poszerzenie tych elementów do szerokości odpowiadającej parametrom drogi klasy dojazdowej. Niemniej określone w projekcie parametry stanowią minimalne wartości, których nie wolno zaniżać, a nic nie stoi na przeszkodzie, aby inwestor wprowadził na terenie większe od ustalonych minimalnych szerokości dojazdy obsługujące wydzielane działki budowlane.

- 4) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na 8m w § 17 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości pod lokalizację zabudowy. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem.

- 5) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 8m, 20m, 8m w § 18 – uwaga nieuwzględniona w całości.;

W projekcie planu jest to teren MN2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 5m, 16m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości pod lokalizację zabudowy. Ustalona w odległości 5m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest na terenach obejmujących stosunkowo płytkie działki budowlane, w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem. Natomiast w odległości 16m nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest na niektórych terenach wzdłuż drogi KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, liczona od przeciwległej granicy pasa drogowego tej ulicy celem rezerwacji niezabudowanego terenu pod ewentualne poszerzenie pasa drogowego na mocy przepisów odrębnych.

- 6) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 20m, 8m w § 19 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 16m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości pod lokalizację zabudowy. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem. Natomiast w odległości 16m nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest na niektórych terenach wzdłuż drogi KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, liczona od przeciwległej granicy pasa drogowego tej ulicy celem rezerwacji niezabudowanego terenu pod ewentualne poszerzenie pasa drogowego na mocy przepisów odrębnych.

- 7) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na 8m w § 20 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości pod lokalizację zabudowy. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem.

- 8) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 20m, 8m w § 21 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN5 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 16m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości pod lokalizację zabudowy. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem. Natomiast w odległości 16m nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest na niektórych terenach wzdłuż drogi KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, liczona od przeciwległej granicy pasa drogowego tej ulicy celem rezerwacji niezabudowanego terenu pod ewentualne poszerzenie pasa drogowego na mocy przepisów odrębnych.

- 9) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 8m, 10m w § 22 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN6 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 5m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości pod lokalizację zabudowy. Teren jest zabudowany, a ustalona linia zabudowy poprowadzona jest po elewacji istniejących budynków. Przesunięcie jej zgodnie z uwagą przy głębokości działek położonych na tym terenie równej 18m, byłoby rozwiązaniem nieracjonalnym w stosunku do zastanych uwarunkowań.

- 10) wykreślenia z przeznaczenia podstawowego zabudowy bliźniaczej w § 23 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN7 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza. Teren jest już zabudowany budynkiem bliźniaczym.

- 11) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 8m, 10m w § 23 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN7, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 5m, 6m. Jest to teren zabudowany, poprowadzona linia zabudowy w odległości 6m od terenu drogi publicznej już narusza bryłę budynku, co w przyszłości będzie skutkowało brakiem pozwolenia na rozbudowę budynku w tym kierunku.

- 12) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 10m, 8m w § 24 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN8 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, teren zabudowany, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 8m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości. Tereny są zabudowane, poprowadzona linia zabudowy już narusza niektóre bryły budynków, co w przyszłości będzie skutkowało brakiem pozwolenia na rozbudowę budynku w tym kierunku.

- 13) wykreślenia z przeznaczenia podstawowego zabudowy bliźniaczej w § 25 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu jest to teren MN9 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. W części są to tereny niezabudowane oraz zabudowane budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi oraz bliźniaczymi. W toku analizy uwagi postanowiono wydzielić z terenów jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą istniejącą oraz dla której wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę i dla nich ustalić odrębne parametry. Dlatego uwagę w tym zakresie uwzględniono w części.

- 14) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 8m, 8m, 10m w § 25 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, teren w części o ukształtowanej linii zabudowy, którą powielono w ustaleniach projektu w odległości odpowiednio 4m od terenów zieleni urządzonej, 5m od terenów dróg wewnętrznych KDW5, 6m od pozostałych terenów dróg. Niektóre działki położone na terenie MN9 są

stosunkowo wąskie i już mają ograniczone możliwości zabudowy, wobec czego określono odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy tak, aby móc w racjonalny sposób wykorzystać nieruchomość.

- 15) wykreślenia z przeznaczenia podstawowego zabudowy bliźniaczej w § 26 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN10 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza. Teren jest już zabudowany budynkami jednorodziennymi bliźniaczymi.

- 16) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na 8m w § 26 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN10 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, teren jest zabudowany, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem.

- 17) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 20m, 10m w § 27 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN/U1 – zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo – usługowa, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 16m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem. Natomiast w odległości 16m nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest na niektórych terenach wzdłuż drogi KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, liczona od przeciwległej granicy pasa drogowego tej ulicy celem rezerwacji niezabudowanego terenu pod ewentualne poszerzenie pasa drogowego na mocy przepisów odrębnych.

- 18) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 20m, 10m w § 28 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN/U2 – zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo – usługowa, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 16m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem. Natomiast w odległości 16m nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest na niektórych terenach wzdłuż drogi KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, liczona od przeciwległej granicy pasa drogowego tej ulicy celem rezerwacji niezabudowanego terenu pod ewentualne poszerzenie pasa drogowego na mocy przepisów odrębnych.

- 19) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio na 20m, 10m w § 29 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu jest to teren MN/U3 – zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo – usługowa, ustalona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odpowiednio 16m, 6m. W toku analizy uwagi nie znaleziono argumentów na zwiększenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, a tym samym ograniczenie wykorzystania nieruchomości. Ustalona w odległości 6m od terenów dróg nieprzekraczalna linia zabudowy jest najczęściej występującą w obszarze projektu planu, umożliwia również swobodne parkowanie pojazdu przed budynkiem. Natomiast w odległości 16m nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona jest wzdłuż drogi KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, liczona od przeciwległej granicy pasa drogowego tej ulicy celem rezerwacji niezabudowanego terenu pod ewentualne poszerzenie pasa drogowego na mocy przepisów odrębnych.

- 20) punktu określającego zakazy dla terenu ZP o dodanie treści „*obiektów nie wyższych niż 30m*” w § 30 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Ponadto, na terenie zielni urządzonej – ZP, zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej, wobec czego wprowadzenie wnioskowanej treści jest bezprzedmiotowe.

- 21) zmiany parametru Pb na minimalnie 80% w § 30 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla terenu ZP określona została minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych 70%. Pozostała część terenu może być zagospodarowana w postaci jego utwardzenia

np. pod place zabaw, rekreację, ścieżki piesze i rowerowe. W związku z czym uwagi w zakresie zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się.

- 22) wskazania w § 32 teren ZL i w § 33 teren WR, powierzchni biologicznie czynnej, która powinna przeważać, a wysokość budowli nie powinna przekraczać 30m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Ponadto, na terenie lasów – ZL – oraz terenie rowów melioracyjnych – WR, zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej innej niż związanej z funkcją terenu, wobec czego wprowadzenie wnioskowanych treści jest bezprzedmiotowe.

- 23) zmiany parametrów Pz na 80%, Pb na 20% w § 34 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu jest to jeden teren IT – infrastruktura techniczna. Uwaga w zakresie zmniejszenia wskaźnika powierzchni zabudowy została uwzględniona. Natomiast w zakresie wprowadzenia na terenie wnioskowanego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej została rozpatrzona negatywnie. W projekcie planu uwzględniono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jednak nie w wielkości zawartej w uwadze.

- 24) zmiany parametrów szerokości dróg odpowiednio na 12m i 14m w § 35 ustalenia dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu ustalony został system komunikacyjny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na zawężone drogi publiczne w stanie istniejącym koniecznym było ich poszerzenie do parametrów odpowiadających przepisom odrębnym, tj. min. 10m. Drogi publiczne klasy dojazdowej KDD1 zostały poszerzone kosztem prywatnych nieruchomości sąsiednich do minimalnego parametru dla drogi tej klasy. Nieuzasadnionym jest w tym przypadku ich poszerzenie, a tym samym zwiększanie kosztów wykupu tych fragmentów nieruchomości. Dla drogi KDD2 zachowano parametr szerokości pasa drogowego w stanie istniejącym.

- 25) zmiany parametrów szerokości dróg odpowiednio na 10m, 12m, 8m, 7m w § 36 ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu ustalony został system komunikacyjny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte w projekcie planu parametry szerokości dróg wewnętrznych zostały ustalone jako najczęściej występujące oraz możliwe dla obustronnego ruchu pojazdów w zależności od ilości obsługiwanych nieruchomości.

- 26) braku informacji o konieczności budowy kompleksowej instalacji burzowej – uwaga nieuwzględniona w całości.

Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji instalacji burzowej. Zapisy projektu planu na terenach dróg nakazują, w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesne wyposażenie budowanych dróg w niezbędne sieci infrastruktury technicznej.

- 27) zapisu w § 6 ust. 1 pkt 1 lit. a, umożliwiającego powstanie budowli o wysokości maksymalnej 50m, co może prowadzić do sytuowania na tym terenie wież telewizyjnych czy telefonicznych – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. W dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można ustanawiać zakazów, a przyjmowane rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, co wynika z ustawy o *wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych*.

14. Uwaga z dnia 19 września 2017r., złożona przez Panią Ewę R., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 5) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

- 6) likwidacji połączenia drogowego nieruchomości obejmującej działki nr 64/1, 64/2, 64/5 z ul. Racula-Z. I. Solarzów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu na ww. nieruchomościach poprowadzona jest droga wewnętrzna łącząca ul. Racula – Wincentego Witosa z ul. Racula-Z. I. Solarzów. Droga ta pozwoli na skierowanie ruchu kołowego w dwóch kierunkach, co w przypadku ewentualnych kolizji nie spowoduje absolutnego wstrzymania obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze, że wlot ul. Racula -Z. I. Solarzów do ul. Racula – Wincentego Witosa stanowi bardzo wąskie gardło, zaplanowana nowa droga dojazdowa ma na celu wyprowadzenie ruchu kołowego z obszaru planu w kierunku północnym do ul. Racula-Ksawerego Dunikowskiego.

15. Uwaga z dnia 21 i 27 września 2017r., złożona przez Panią Teresę Ż., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.
W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 5) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

16. Uwaga z dnia 25 września 2017r., złożona przez Państwa Magdalenę i Radosława J., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 4) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

- 5) likwidacji połączenia drogowego nieruchomości obejmującej działki nr 64/1, 64/2, 64/5 z ul. Racula-Z. I. Solarzów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu na ww. nieruchomościach poprowadzona jest droga wewnętrzna łącząca ul. Racula – Wincentego Witosa z ul. Racula-Z. I. Solarzów. Droga ta pozwoli na skierowanie ruchu kołowego w dwóch kierunkach, co w przypadku ewentualnych kolizji nie spowoduje absolutnego wstrzymania obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze, że wlot ul. Racula -Z. I. Solarzów do ul. Racula – Wincentego Witosa stanowi bardzo wąskie gardło, zaplanowana nowa droga dojazdowa ma na celu wyprowadzenie ruchu kołowego z obszaru planu w kierunku północnym do ul. Racula-Ksawerego Dunikowskiego.

17. Uwaga z dnia 26 września 2017r., złożona przez Państwa Annę i Daniela S., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które

mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalone zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalone zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalone zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 5) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

- 6) likwidacji połączenia drogowego nieruchomości obejmującej działki nr 64/1, 64/2, 64/5 z ul. Racula-Z. I. Solarzów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu na ww. nieruchomościach poprowadzona jest droga wewnętrzna łącząca ul. Racula – Wincentego Witosa z ul. Racula-Z. I. Solarzów. Droga ta pozwoli na skierowanie ruchu kołowego w dwóch kierunkach, co w przypadku ewentualnych kolizji nie spowoduje absolutnego wstrzymania obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze, że wlot ul. Racula -Z. I. Solarzów do ul.

Racula – Wincentego Witosa stanowi bardzo wąskie gardło, zaplanowana nowa droga dojazdowa ma na celu wyprowadzenie ruchu kołowego z obszaru planu w kierunku północnym do ul. Racula-Ksawerego Dunikowskiego.

18. Uwaga z dnia 26 września 2017r., złożona przez Państwa Jana i Janinę S., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowanych 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

19. Uwaga z dnia 27 września 2017r., złożona przez Państwa Romana i Małgorzatę Sz., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje

telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 5) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

20. Uwaga z dnia 28 września 2017r., złożona przez Pana Jarosława E., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie

zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalone zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalone zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalone zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 5) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

- 6) likwidacji połączenia drogowego nieruchomości obejmującej działki nr 64/1, 64/2, 64/5 z ul. Racula-Z. I. Solarzów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu na ww. nieruchomościach poprowadzona jest droga wewnętrzna łącząca ul. Racula – Wincentego Witosa z ul. Racula-Z. I. Solarzów. Droga ta pozwoli na skierowanie ruchu kołowego w dwóch kierunkach, co w przypadku ewentualnych kolizji nie spowoduje absolutnego wstrzymania obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze, że wlot ul. Racula -Z. I. Solarzów do ul. Racula – Wincentego Witosa stanowi bardzo wąskie gardło, zaplanowana nowa droga dojazdowa ma na celu wyprowadzenie ruchu kołowego z obszaru planu w kierunku

północnym do ul. Racula-Ksawerego Dunikowskiego.

21. Uwaga z dnia 28 września 2017r., złożona przez Pana Roberta T., w zakresie:

- 1) wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarze planowanych istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 150m od granic tych terenów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określona została maksymalna wysokość budowli innych niż kubaturowe, które mają prawo pojawić się w obszarze planu na mocy przepisów odrębnych. Obiekty takie, jak stacje telefonii komórkowej podlegają lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych. Umieszczanie zakazów ich lokalizacji w aktach prawa miejscowego, jakim są plany miejscowe, będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

- 2) ustalenia zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej, do wysokości 9m, min. wskaźnika terenów biologicznie czynnych 50%, max. wskaźnika terenów zabudowach 20% na terenach MN1, MN3 i MN9 – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu wnioskowane tereny stanowią:

- MN1 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN3 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m,
- MN9 – teren o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, dla którego ustalane zostały wskaźniki: maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 9m.

Mając na uwadze trudne warunki gruntowo – wodne, w tym trudności z odprowadzaniem wód opadowych, panujące na terenie objętym planem, postanowiono przychylić się do postulatu zwiększającego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej. Uwaga w zakresie wprowadzenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej została w części rozpatrzona pozytywnie w części negatywnie. Teren o symbolu MN9 ograniczono do tych, na których występuje zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tego typu zabudowy.

- 3) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN3, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1500m² i 25m – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu określono dla terenu MN3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000m² oraz minimalną szerokość frontu 25m. Mając na uwadze istniejące wielkości działek położonych w obszarze opracowania, jak również działania właścicieli terenu zmierzające do wydzielania jak najmniejszych nieruchomości, uznano, że zaproponowane w projekcie planu parametry w przypadku scalania i podziału nieruchomości są odpowiednie dla przyszłego zagospodarowania i użytkowania tych nieruchomości.

- 4) zmiany parametrów dotyczących nowo wydzielanych działek, na terenie MN9, na min. powierzchnia i szerokość frontu 1000m² i 25m oraz skreślenie określonych parametrów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W projekcie planu dla terenu MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek. Tereny te jednak ograniczono do już zabudowanych budynkami bliźniaczymi lub posiadających aktualne decyzje o pozwoleniu na budowę tego typu budynków. Natomiast minimalne wartości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej będą w tym zakresie uwzględniały treść uwagi.

- 5) zmiany długości sięgaczy do max. 12 nieruchomości - dopuszczenia sięgaczy o max. długości do 200m, w treści § 13 ust 1 pkt 3 lit. b – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu została dopuszczona obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez sięgacze zakończone placem do zawracania, obsługujące max 12 nieruchomości o długości do 150m i szerokości min. 8m. Zapis dotyczy nowo wydzielanych sięgaczy dla obsługi działek budowlanych. Zwiększenie długości sięgaczy spowoduje tym samym zwiększenie ilości obsługiwanych nieruchomości i wzrost ruchu kołowego. W sytuacji coraz bardziej zabudowującego się obszaru nie stanowi to dobrego rozwiązania zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i dostępu do drogi publicznej.

- 6) likwidacji połączenia drogowego nieruchomości obejmującej działki nr 64/1, 64/2, 64/5 z ul. Racula-Z. I. Solarzów – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu na ww. nieruchomościach poprowadzona jest droga wewnętrzna łącząca ul. Racula – Wincentego Witosa z ul. Racula-Z. I. Solarzów. Droga ta pozwoli na skierowanie ruchu kołowego w dwóch kierunkach, co w przypadku ewentualnych kolizji nie spowoduje absolutnego wstrzymania obsługi komunikacyjnej. Mając na uwadze, że wlot ul. Racula -Z. I. Solarzów do ul. Racula – Wincentego Witosa stanowi bardzo wąskie gardło, zaplanowana nowa droga dojazdowa ma na celu wyprowadzenie ruchu kołowego z obszaru planu w kierunku północnym do ul. Racula-Ksawerego Dunikowskiego.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach 15 listopada – 8 grudnia 2017r., projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witosa i granicą sołectwa Racula w Zielonej Górze* w wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie. W stosunku do tych uwag przyjęto następujące stanowisko:

1. Uwaga z dnia 21 listopada 2017r., złożona przez Panią Magdę R., dotycząca działki nr 73/56 obręb 44, w zakresie:

- 1) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na max. 30% – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu dla terenu MN4, obejmującego działkę nr 73/56 obręb 44, określono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 25%. Wcześniej, dla terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się wnioskodawczyni, której ustalenia są inne niż w opracowanym projekcie planu. Z uwagi na różne uwarunkowania, w planie miejscowym można przyjąć inne wskaźniki, parametry, cechy zabudowy niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy, nieskonsumowana pozwoleniem na budowę, nie wiąże swymi ustaleniami planu miejscowego. Zaznaczyć należy, że ustawodawca w treści art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazał, że w przypadku, o ile ustalenia decyzji są inne niż w uchwalonym planie miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy wygasza się.
Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy, co niekorzystnie wpłynie na ład przestrzenny, warunki zamieszkiwania oraz warunki gruntowo – wodne tego obszaru.
- 2) zmiany parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 850m² – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu dla terenu MN4 obejmującego przedmiotową działkę, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1000m². Działka posiada powierzchnię ponad 2600m², przecięta jest rowem melioracyjnym, który objęty jest terenem o przeznaczeniu WR – rowy melioracyjne. W związku z warunkami gruntowo – wodnymi panującymi na terenie oraz licznymi uwagami składanymi w związku z zagęszczaniem zabudowy, niewskazanym jest rozdrabnianie powierzchni nowo wydzielanych działek, dlatego uwagi w tej części nie uwzględniono.

2. Uwaga z dnia 21 listopada 2017r., złożona przez firmę EUROHOME sp. z o.o., dotycząca działek nr 61/1, 64/2, 64/4, 64/5 obręb 44, w zakresie:

- 1) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6-8m od terenu KDD3 – uwaga nieuwzględniona w całości.
Ustalona w projekcie planu na terenach MN5, nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu KDD3 ul. Racula-Wincentego Witosa, w odległości 16m liczona jest od przeciwległej granicy pasa drogowego w stosunku do terenów MN5. Odległość ta uwzględnia możliwość poszerzenia pasa drogowego ul. Racula-Wincentego Witosa w przyszłości np. na mocy przepisów odrębnych. Dlatego ważnym jest pozostawienie w projekcie planu pasa wolnego od zabudowy.
- 2) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 25% lub 30% – uwaga nieuwzględniona w całości.
W projekcie planu ww. działki położone są na terenach MN5, dla których ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy 20%. Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy tego obszaru, co niekorzystnie wpływa na ład przestrzenny, warunki zamieszkiwania. Wskaźnik ten, w wyniku uwzględnienia uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu, został zaostrożony ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne.
Zgłaszana w licznych uwagach pierwszego wyłożenia projektu planu, kwestia zalewania nieruchomości wodami opadowymi spowodowana jest występującymi w obszarze gruntami gliniastymi, dlatego uwagi w tym zakresie nie uwzględniono.

3. Uwaga z dnia 21 listopada 2017r., złożona przez firmę EUROHOME sp. z o.o., dotycząca

działki nr 63/1 obręb 44, w zakresie ujęcia całej działki jako terenu o symbolu MN9 o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu, z uwagi na wydaną prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, uwzględniono zagospodarowanie terenu zgodnie z wydaną decyzją. Wydana decyzja dotyczy dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej przedstawiona na części działki 63/1 obręb 44. Projekt planu uwzględnia decyzję w tej części, a teren oznaczono symbolem MN9, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.

Natomiast pozostała część działki wskazana w projekcie zagospodarowania terenu pozwolenia na budowę, pozostała niezagospodarowana, dlatego tę część w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie wolnostojącą, zgodnie z uwagami zgłaszanymi przy pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego.

Nadmienić należy, że inwestor może realizować przedsięwzięcie w oparciu o wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę po wejściu w życie planu miejscowego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organ stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Niemniej przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

4. Uwaga z dnia 21 listopada 2017r., złożona przez firmę EUROHOME INVEST Sp. z o.o., dotycząca działki nr 73/55 obręb 44, w zakresie:

- 1) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 30% dla terenu MN4 – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla terenu MN4 obejmującego działkę nr 73/55 określono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%. Wcześniej, dla terenu wydana została decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się wnioskodawca, której ustalenia są inne niż w opracowanym projekcie planu. Z uwagi na różne uwarunkowania, w planie miejscowym można przyjąć inne wskaźniki, parametry, cechy zabudowy niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy, nieskonsumowana pozwoleniem na budowę, nie wiąże swymi ustaleniami planu miejscowego. Zaznaczyć należy, że ustawodawca w treści art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazał, że w przypadku, o ile ustalenia decyzji są inne niż w uchwalonym planie miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy wygasza się.

Zwiększenie postulowanego wskaźnika powierzchni zabudowy przyczyni się do zagęszczenia zabudowy, co niekorzystnie wpłynie na ład przestrzenny, warunki zamieszkiwania oraz warunki gruntowo – wodne tego obszaru.

- 2) zmiany parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 850m² – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu dla terenu MN4, obejmującego przedmiotową działkę, ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1000m². Działka posiada powierzchnię ok. 1700m², przecięta jest rowem melioracyjnym, który wydzielono odrębnym terenem WR. Niewielki fragment działki dołączono również do terenu KDW3 – drogi wewnętrzne. Niemniej w związku z warunkami gruntowymi – wodnymi panującymi na terenie oraz licznymi uwagami składanymi przeciwko zagęszczaniu zabudowy, niewskazany jest rozdrabnianie powierzchni nowo wydzielanych działek. Część działki przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową posiada powierzchnię ok. 1270m², w związku z czym wnioskowany podział działki na min. 850m² nie umożliwi powstania dwóch niezależnych działek pod zabudowę zgodnie z przeznaczeniem. Mając na uwadze powyższe, uwagi w tym zakresie nie uwzględniono.

- 3) o nieprzeznaczenie części działki nr 73/55 obręb 44 pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW3 – uwaga nieuwzględniona w całości.

Niewielka część działki przeznaczona pod drogę wewnętrzną posiada powierzchnię ok. 197m². Odcięta jest od większej części działki terenem rowu melioracyjnego. Jej powierzchnia i geometria nie wykazują możliwości zabudowy – działka ma kształt wąskiego klina w najszerszym miejscu osiągając 7m. W związku z takimi cechami ta część działki włączona została do terenu drogi wewnętrznej. Niemniej nie ogranicza to uprawnień właściciela nieruchomości do ogrodzenia swojej własności.

Wiceprzewodniczący Rady

Marcin Bogusław Pabierowski

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

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego pomiędzy ul. Racula-Wincentego Witosa
i granicą sołectwa Racula w Zielonej Górze

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się 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.

Wiceprzewodniczący Rady

Marcin Bogusław Pabierowski