



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 9 lutego 2016 r.

Poz. 281

UCHWAŁA NR XXVIII.285.2016 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 2 lutego 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 8

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515 tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.³⁾ uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 8, zwany dalej planem, dla obszaru ograniczonego: ul. Aleja Niepodległości, ul. dr Pieniężnego, ul. Bolesława Chrobrego, ul. Plac Jana Matejki, ul. Podgórną i ul. Kupiecką.

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 LXII.526.2014 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 8.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury wyróżniający się z otoczenia swoją formą, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 1890.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

³⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałami nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r. i nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r.

3) dominancie – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i skupiającą uwagę obserwatora;

4) garażu nadziemnym – należy przez to rozumieć jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół budynków;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:

a) nie dotyczy ona ocieplenia wraz z okładziną, wykonywanego na istniejących budynkach,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, wykusze, ryzality, gzymsy, dekoracje mogą wystawać poza tę linię wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru na głębokość nie większą niż 1m;

6) obiekcie objętym ochroną konserwatorską – należy przez to rozumieć obiekt wpisany do rejestru zabytków lub ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować min. 70% elewacji zabudowy, przy czym:

a) nie dotyczy ona ocieplenia wraz z okładziną, wykonywanego na istniejących budynkach,

b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, wykusze, ryzality, gzymsy, dekoracje mogą wystawać poza tę linię wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru na głębokość nie większą niż 1m;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;

9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

11) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) informacji, komunikacji,

g) oświaty, nauki, kształcenia, opieki nad dziećmi,

h) opieki społecznej,

i) hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego,

j) kultury, sztuki, rozrywki,

k) kultu religijnego,

l) rzemiosła, działalności artystycznej oraz usług drobnych, z wyłączeniem napraw i obsługi samochodów i motocykli;

12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć 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;

14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający pionowy wymiar 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;

15) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą utworzoną przez ciąg budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu z elewacjami frontowymi zlokalizowanymi w jednej linii oraz ze ścianami bocznymi przylegającymi bezpośrednio do siebie lub do granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) historyczny zespół urbanistyczny miasta Zielona Góra i obszar ochrony reliktów archeologicznych;
- 7) otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra i obszar obserwacji archeologicznej;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) mur historyczny;
- 11) osie widokowe;
- 12) przebieg komunikacji pieszej;
- 13) dominanta;
- 14) akcent urbanistyczny;
- 15) drzewostan do zachowania.

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

§ 4. W granicach całego obszaru objętego planem występują tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych.

§ 5. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

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

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

3. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą obiektów objętych ochroną konserwatorską, jeżeli nie jest dopuszczona ich nadbudowa lub rozbudowa.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

1) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do obiektów użyteczności publicznej,

b) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w odległości mniejszej niż 15m od przestrzeni publicznych, ich realizację w formie zadaszanej, osłoniętej,

c) w przypadku ocieplania elewacji istniejących budynków, kompleksowe działanie na całości elewacji i podkreślenie linii istniejących gzymsów;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) składów, baz i wolno stojących magazynów,

b) budynków gospodarczych, garaży nadziemnych, kontenerów, pawilonów, straganów, wiat,

c) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i §13 ust. 2 pkt 3 lit. a, b,

d) obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50m,

e) obiektów przetwarzających energię wiatrową;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,

- garaże wbudowane oraz podziemne,

- parkingi,

- zieleni,

- podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszania, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, place zabaw, miejsca rekreacji,

- tablice i urządzenia reklamowe,

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

b) lokalizację ogródków gastronomicznych wraz z obiektami i urządzeniami do ich obsługi,

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

d) przebudowę istniejącej zabudowy, nie spełniającej określonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników,

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, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wskazanych na rysunku planu dla:

- nowych budynków lokalizowanych w pasie terenu o szerokości 20m wzdłuż tej linii,

- budynków rozbudowywanych, jeżeli nowa część będzie zlokalizowana w pasie terenu o szerokości 20m wzdłuż tej linii,

b) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych układu kalenicy dla zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii od terenu, w stosunku do którego dany układ kalenicy jest wymagany,

c) stosowanie na dachach stromych pokrycia:

- z dachówki karpiówki dla ceramicznych pokryć dachowych,
- w odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
- w ujednoliconej kolorystyce dla rozbudowywanej i istniejącej części obiektu;

2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:

- a) blachy dachówkopodobnej,
- b) blach trapezowych i falistych,
- c) tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

a) sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od niej,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających danego terenu, ale wykraczających poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- przebudowę,
- nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
- rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
- wykonanie ocieplenia wraz z okładziną,
- zmianę sposobu użytkowania,

c) dla istniejących budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu i materiał pokrycia niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu – remont dachu z zachowaniem jego dotychczasowej formy.

3. W zakresie sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zakazuje się:

1) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- a) których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3m - w przypadku reklam wolnostojących,
- b) których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1,5m - w przypadku reklam lokalizowanych na budynkach na wysokości parteru i pierwszego piętra,
- c) na budynkach na wysokości powyżej pierwszego piętra,
- d) na ogrodzeniach,
- e) przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, balkony,
- f) świetlnych – emitujących zmienne obrazy,
- g) wolno stojących w promieniu 10m od obiektów objętych ochroną konserwatorską, z wyłączeniem przenośnych koziółków reklamowych;

2) realizacji ogrodzeń:

- a) z betonu, z wyłączeniem słupów i podmurówek,
- b) z siatki,
- c) z blachy.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 6 planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek z terenów o dowolnym przeznaczeniu w celu regulacji granic ewidencyjnych pomiędzy nieruchomościami, w tym także po obrysach budynków.

§ 8. Obszar objęty planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

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

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

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

2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem, utylizacją 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 zachowanie wskazanego na rysunku planu drzewostanu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w:

1) historycznym zespole urbanistycznym miasta Zielona Góra, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 75, obejmującym również elewacje frontowe budynków przy ul. Kupieckiej, stanowiącym jednocześnie obszar ochrony reliktów archeologicznych;

2) otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, które wraz z tym zespołem wpisane jest do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiącym jednocześnie obszar obserwacji archeologicznej.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie istniejących historycznych nawierzchni z kostki granitowej, kamienia polnego, cegły, lub ich przełożenie i ponowne wykorzystanie w tym samym miejscu,

b) realizację we wnętrzach kwartałów nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych oraz wprowadzenie zieleni, z uwzględnieniem zieleni pnącej,

c) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych na elewacjach przylegających bezpośrednio do przestrzeni publicznych, w tym również do drogi zlokalizowanej poza granicami planu,

b) realizacji graffiti oraz murali na obiektach objętych ochroną konserwatorską, a także na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu;

3) dopuszcza się:

a) iluminacje stałe poszczególnych obiektów oraz okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami,

b) umieszczanie zewnętrznych urządzeń technicznych, o których mowa w pkt 2 lit. a, na elewacjach nie przylegających bezpośrednio do przestrzeni publicznych, o ile urządzenia te nie będą naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego tych budynków.

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

- 1) kamienica – budynek usługowo-mieszkalny, ul. Aleja Niepodległości 1, nr rej. L-237/A (dawniej 2551);
- 2) Hala Miejska i Kasa Oszczędnościowa, obecnie Lubuski Teatr im. L. Kruczkowskiego, ul. Aleja Niepodległości 3-5, nr rej. L-296/A;
- 3) dom, ul. Aleja Niepodległości 7, nr rej. L-50;
- 4) willa, ul. Aleja Niepodległości 13, nr rej. 2554;
- 5) kamienica, ul. Kupiecka 3, nr rej. L-6/99;
- 6) kamienica, ul. Kupiecka 5, nr rej. 1890;
- 7) kamienica, ul. Kupiecka 13, nr rej. 1891;
- 8) kamienica (dawna Wytwórnia win i koniaków Teodora Kulczyńskiego), ul. Kupiecka 23, nr rej. L-301/A (dawniej 557);
- 9) dom, ul. Bolesława Chrobrego 44, nr rej. 1868;
- 10) dom, ul. Bolesława Chrobrego 46-48, nr rej. L-153/A (1869);
- 11) budynek mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego, 50 nr rej. 1798.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

1) nakazuje się:

a) zachowanie historycznej formy obiektów, w szczególności: historycznej substancji, bryły, kompozycji i wystroju elewacji,

b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie ślusarki i stolarki historycznej w zakresie: kształtu, materiału, kolorystyki, a także podziałów i ilości skrzydeł oraz detalu snycerskiego,

c) w przypadku remontu elewacji frontowej, umieszczenie na niej informacji dotyczącej dawnej nazwy i pełnionej funkcji obiektu lub zespołów obiektów;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m,

b) nadbudowy i rozbudowy;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,

b) realizację elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji w postaci okien połaciowych, woli oczek, lukarn, przy uwzględnieniu symetrycznego rozmieszczenia tych elementów,

c) lokalizację wind wyłącznie od strony elewacji tylnych i bocznych,

d) ocieplanie zewnętrzne elewacji bocznych i tylnych, które nie posiadają dekoracji, detalu architektonicznego lub wykończenia cegłą licową.

§ 12. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie w niniejszym planie:

- 1) szpital, obecnie budynek usługowo-mieszkalny, ul. Aleja Niepodległości 7a;
- 2) dom, ul. Aleja Niepodległości 11;
- 3) kamienica, ul. Kupiecka 1;
- 4) kamienica, ul. Kupiecka 7;
- 5) kamienica, ul. Kupiecka 9;

- 6) kamienica, ul. Kupiecka 15;
 - 7) kamienica, ul. Kupiecka 17;
 - 8) kamienica, ul. Kupiecka 19;
 - 9) kamienica, ul. Kupiecka 21;
 - 10) kamienica, ul. Kupiecka 25;
 - 11) dom, ul. dr Pieniężnego 27;
 - 12) Zajazd Grüner Baum, obecnie budynek usługowy, ul. Plac Jana Matejki 1;
 - 13) budynek w zespole Wytwórni koniaków G.A. Seelera; ob. budynek mieszkalny, ul. Plac Jana Matejki 2;
 - 14) budynek w zespole Wytwórni koniaków G.A. Seelera; ob. budynek usługowy, ul. Plac Jana Matejki 2a;
 - 15) budynek w zespole Wytwórni koniaków G.A. Seelera; ob. budynek usługowy; ul. Plac Jana Matejki 2b;
 - 16) dom, ul. Plac Jana Matejki 3;
 - 17) dom, ul. Plac Jana Matejki 3a;
 - 18) dom, ul. Plac Jana Matejki 4;
 - 19) dom, ul. Plac Jana Matejki 23;
 - 20) dom, ul. Plac Jana Matejki 24;
 - 21) dom, ul. Plac Jana Matejki 25;
 - 22) kamienica, ul. Plac Jana Matejki 27, 28;
 - 23) kamienica, ul. Plac Jana Matejki 29;
 - 24) kamienica, ul. Plac Jana Matejki 30;
 - 25) kamienica, ul. Plac Jana Matejki 31;
 - 26) kamienica, ul. Plac Jana Matejki 33;
 - 27) kamienica, ul. Plac Jana Matejki 34;
 - 28) dom, ul. Bolesława Chrobrego 56.
2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie architektonicznej formy obiektów, w szczególności: bryły, kompozycji i wystroju elewacji,
- b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie stolarki historycznej w zakresie: kształtu, kolorystyki, a także podziałów i ilości skrzydeł;

2) zakazuje się:

- a) ocieplania zewnętrznego elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,
- b) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m,
- c) nadbudowy i rozbudowy, chyba że zapisy szczegółowe stanowią inaczej;

3) dopuszcza się:

- a) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,
- b) lokalizację od strony elewacji tylnych i bocznych wind, klatek schodowych oraz innych elementów technicznych, ułatwiających użytkowanie obiektów,
- c) realizację elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji w postaci okien połaciowych, wolic oczek, lukarn pod warunkiem symetrycznego rozmieszczenia tych elementów.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zostaną:

- 1) skreślone z gminnej ewidencji zabytków – ustalenia ust. 2 nie obowiązują;
- 2) wpisane do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 11 ust. 2.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ1-KPJ3;
- 3) ciągów z dominującym ruchem pieszym, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPX1-KPX5.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie ogólnodostępności,
- b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
- c) realizację obiektów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

d) stosowanie elementów dekoracyjno-użytkowych typu: lampy, ławki, kosze na śmieci, słupy i tablice informacyjne o konstrukcji z metaloplastyki, z możliwością ich uzupełnienia innymi materiałami,

e) realizację podstawowego oświetlania terenów KPX1-KPX4 w formie lamp wielokloszowych,

f) maskowanie urządzeń technicznych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji:

- naziemnych miejsc gromadzenia odpadów,
- tablic i urządzeń reklamowych na stałe związanych z gruntem,

b) stosowania poza terenami KDD i KPJ1 nawierzchni z materiałów asfaltowych oraz betonowych, z wyłączeniem elementów drobnowymiarowych,

c) grodzenia terenów, z wyłączeniem:

- ogródków gastronomicznych,
- wydzielonych placów zabaw i rekreacji,
- miejsc związanych z czasowymi imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń i parterowych obiektów związanych z informacją turystyczną i promocją miasta,

b) lokalizację tymczasowych urządzeń i obiektów, związanych z imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi,

c) realizację zieleni zarówno w formie zorganizowanych skwerów, jak również nasadzeń zieleni pnącej oraz pojedynczych drzew i nasadzeń w donicach,

d) iluminacje stałe oraz iluminacje okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;

2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg, lub publicznych ciągów pieszo-jezdnych i ciągów z dominującym ruchem pieszym;

3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych.

2. Nie określa się parametrów dotyczących:

1) minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek;

2) powierzchni wydzielanych działek;

3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 7.

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

§ 15. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zapewnić strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, w granicach których:

1) zakazuje się realizacji:

a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,

b) wymagających fundamentowania tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury,

c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych,

c) zieleni niskiej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

a) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,

b) ul. Podgórną, zlokalizowaną poza granicami planu,

c) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1-KPJ3;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez:

a) publiczne ciągi z dominującym ruchem pieszym, oznaczone na rysunku planu symbolami KPX1-KPX5,

b) nowo wydzielane dojazdy do nieruchomości, niewyznaczone graficznie na rysunku planu.

2. W zakresie systemu parkowania:

1) nie określa się wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów;

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

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

b) na terenach drogowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakazuje się:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających drogi oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne, natomiast w przypadku braku takiej możliwości - ich lokalizację na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia docelowo wszystkich projektowanych sieci,

b) 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) realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego,

b) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób uniemożliwiający zachowanie obowiązującej linii zabudowy przy realizacji nowych lub rozbudowie istniejących budynków;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę oraz zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,

b) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących.

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 nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej,

b) odprowadzanie wód z połąci dachowych do gruntu lub wykorzystanie ich do własnych celów gospodarczych,

c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie:

1) z sieci ciepłowniczej;

2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie:

- 1) z sieci elektroenergetycznej;
- 2) ze źródeł energii odnawialnej.

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

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i obiektów, w tym także remont istniejącej zabudowy;
- 2) lokalizację komunikacji, w tym miejsc postojowych;
- 3) realizację obiektów małej architektury, zieleni, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację ogródków gastronomicznych wraz z obiektami służącymi do ich obsługi;
- 5) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 11.

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

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

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

- a) zgodnie z rysunkiem planu od terenu KPJ1,
- b) pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPJ2;

2) zakazuje się realizacji przeznaczenia uzupełniającego na kondygnacjach powyżej parteru budynków mieszkalnych, z wyłączeniem biur, pracowni, gabinetów;

- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących garaży.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% w stosunku do całego terenu;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% w stosunku do całego terenu;
- 3) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15m;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy równoległej do terenu KPJ1.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPX2,

b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- wytyczonej przez elewację budynku objętego ochroną konserwatorską oraz zgodnie z rysunkiem planu od terenu KPJ2,

- w odległości 3m od terenu KPX5;

2) zakazuje się:

a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony terenu KPX2,

b) budowy nowych budynków w odległości mniejszej niż 5m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków;

3) dopuszcza się dla nowej zabudowy realizowanej od strony terenu KPX5 - wysunięcie przed wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy wiatrołapów w poziomie parteru.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 18m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 60°,

b) dachy płaskie.

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPX3,

b) w przypadku losowego zniszczenia istniejących obiektów – realizację nowej zabudowy w formie pierzejowej;

2) zakazuje się:

a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony terenu KPX3,

b) zabudowy lub zwężania istniejącego przejścia bramowego w budynku przy ul. Kupieckiej 23.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa 15m;

4) w zakresie geometrii dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy równoległej do terenu KPX3.

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

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

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:

- pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPX1,
- wytyczoną przez elewację obiektu objętego ochroną konserwatorską,

b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPJ2 i KPX1,
- od strony terenu KPJ1 - zgodnie z rysunkiem planu,

c) realizację od strony terenu KPX1 zabudowy w formie pierzejowej, zwróconej elewacjami frontowymi w kierunku tego terenu,

d) realizację na przedłużeniu osi widokowej, w pasie o głębokości 10m od granicy z terenem KPX1, dominanty o powierzchni w rzucie do 25m² i wysokości mogącej przewyższać wysokość określoną w ust. 3 pkt 3 lit. a o 1 kondygnację, ale nie wyższą niż 5m;

2) zakazuje się:

a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony terenu KPX1,

b) nadbudowy istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) dopuszcza się dla obiektu objętego ochroną konserwatorską przy ul. dr Pieniężnego 27:

a) przebudowę elewacji zwróconej w kierunku budynku przy ul. dr Pieniężnego 27a, 27b,

b) przebudowę elewacji od strony oficyny, w przypadku realizacji zabudowy pierzejowej lokalizowanej wzdłuż terenu KPJ2,

c) realizację wejść do budynku od strony terenów KPJ1 i KPJ2.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – 20%,
- b) dla pozostałej zabudowy – nie określa się;

3) wysokość zabudowy:

a) lokalizowanej na granicy z terenem KPX1 – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15m,

b) na pozostałym terenie – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 18m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
- b) dachy płaskie.

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

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

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KDD, KPX1, KPX3 i KPX4,

b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPX1 i KPX4,

c) realizację od strony terenu KPX1 zabudowy w formie pierzejowej, zwróconej elewacjami frontowymi w kierunku tego terenu;

2) zakazuje się:

a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych,

b) zabudowy lub zwężania istniejącego przejścia bramowego w budynku przy ul. Plac Jana Matejki 2,

c) zabudowy lub zwężania przejścia pomiędzy budynkami przy ul. Kupieckiej 17 i 19;

3) dopuszcza się:

a) dla budynku objętego ochroną konserwatorską przy ul. Plac Jana Matejki 1 - zmianę kształtu dachu na dach dwuspadowy z kalenicą równoległą lub prostopadłą do terenu KDD, w tym realizację poddasza użytkowego,

b) dla budynków objętych ochroną konserwatorską przy ul. Kupieckiej 15 i 17 - zmianę kształtu dachu na dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do terenu KPX3, w tym realizację poddasza użytkowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m, przy czym za zabudowę lokalizowaną w pierwszej linii dopuszcza się budynki o wysokości 1 kondygnacji;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy równoległej do ul. Kupieckiej i ul. Plac Jana Matejki,

b) dachy płaskie.

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

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

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:

- pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPX1 i KPX4,

- wytyczonych przez elewacje obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- pokrywających się z linią rozgraniczającą teren KPJ2 oraz w odległości 1,5m od tego terenu,
- wytyczonej przez elewacje obiektu objętego ochroną konserwatorską,

c) realizację od strony terenu KPX1 zabudowy w formie pierzejowej, zwróconej elewacjami frontowymi w kierunku tego terenu;

2) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony terenu KPX1;

3) dopuszcza się dla obiektów objętych ochroną konserwatorską:

a) przy ul. Bolesława Chrobrego 56 – przebudowę, rozbudowę, nadbudowę,

b) przy ul. Plac Jana Matejki 3 – w części przekrytej dachem płaskim zmianę kształtu dachu na dach dwuspadowy, w tym realizację poddasza użytkowego,

c) przy ul. Plac Jana Matejki 3a – zmianę kształtu dachu na dach dwuspadowy, w tym realizację poddasza użytkowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 13m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,

b) dachy płaskie.

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

1) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje obiektów objętych ochroną konserwatorską;

2) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPJ1 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15m;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy równoległej do terenu KDD.

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) w przypadku losowego zniszczenia istniejących obiektów – realizację nowej zabudowy w formie pierzejowej;

2) dopuszcza się dla obiektu objętego ochroną konserwatorską przy ul. Plac Jana Matejki 28 i 29 – zmianę kształtu dachu na dachy dwuspadowe z kalenicą równoległą do terenu KDD, w tym realizację poddasza użytkowego.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków przy ul. Plac Jana Matejki 27-28 – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15m,

b) pozostałej – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy równoległej do terenu KDD,

b) dachy mansardowe,

c) dachy płaskie.

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

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

1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy wytyczonej przez elewację obiektu objętego ochroną konserwatorską;

2) dopuszcza się:

a) dla obiektu objętego ochroną konserwatorską przy ul. Kupieckiej 7 – zmianę kształtu dachu na płaski poprzez podwyższenie tylnej części budynku do poziomu gzymsu na elewacji frontowej,

b) budowę lub przebudowę strefy wejściowej w parterze budynku, w tym istniejących schodów, w strefie pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy jednospadowe,

b) dachy płaskie.

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

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

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:

- pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KDD,
- pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren od ul. Podgórnej,

b) zachowanie muru historycznego wskazanego na rysunku planu,

c) w przypadku losowego zniszczenia istniejących obiektów – realizację nowej zabudowy od strony ul. Kupieckiej w formie zabudowy pierzejowej;

2) zakazuje się zabudowy lub zwężania istniejącego przejścia bramowego w budynku przy ul. Kupieckiej 3.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 13m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) dachy płaskie.

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

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

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

1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje obiektów objętych ochroną konserwatorską;

2) dopuszcza się dla obiektu objętego ochroną konserwatorską przy ul. Plac Jana Matejki 23 – przebudowę, rozbudowę, nadbudowę.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 11m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 31. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem M/U11, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

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

1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPX3 i KPX4;

2) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony terenów KPX3 i KPX4;

3) dopuszcza się dla obiektu objętego ochroną konserwatorską przy ul. Kupieckiej 21 – przebudowę elewacji szczytowej od strony terenu KPX4.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy równoległej do terenu KPX3,

b) dachy płaskie.

§ 32. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U1, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa;

2) uzupełniające – lokale mieszkalne.

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:

- wytyczonych przez elewacje obiektów objętych ochroną konserwatorską,

- pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPX2 i KPJ1,

b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- od terenu KPX5 – w odległości 1m,

- pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPJ2 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) zachowanie przebiegu ogólnodostępnej komunikacji pieszej, łączącej teren KPX2 z terenem KPJ2;

2) zakazuje się:

a) budowy nowych budynków w odległości mniejszej niż 5m od obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15m;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) dla budynków lokalizowanych od strony terenu KPX2:

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 60° i kalenicy równoległej do terenu KPX2,

- dachy płaskie,

b) dla pozostałych budynków:

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
- dachy płaskie.

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

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające – lokale mieszkalne.

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

1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy wytyczonej przez elewacje obiektu objętego ochroną konserwatorską;

2) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w parterze budynku.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 20m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°,
 - b) dachy mansardowe.

§ 34. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U3, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

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

1) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy wytyczonej przez elewacje obiektu objętego ochroną konserwatorską;

2) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren KPJ2 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 35. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usług publicznych z zakresu kultury, sztuki, rozrywki;
- 2) uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:
 - wytyczonej przez elewację obiektu objętego ochroną konserwatorską,
 - pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPX1 i KPX4,
- b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KPX1 i KPJ2;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację garaży nadziemnych oraz wolno stojących magazynów, wyłącznie w miejscach nie widocznych od strony terenów KPX1, KPX2 i KPX4,
 - b) realizację od strony terenu KPX1 dekoracyjnego muralu o tematyce teatralnej lub związanej z historią miasta.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - w pasie 15m od terenów KPX1 i M/U11 – od 2 do 4 kondygnacji, ale nie wyższa niż 15m,
 - na pozostałym terenie – od 2 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż 18m,
 - b) dla garaży i magazynów – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°,
 - b) dachy płaskie.

§ 36. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-parkingowej oznaczony na rysunku planu symbolem U/KS, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa usługowa z parkingiem;
- 3) parking wielopoziomowy.

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

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny KDD i M/U8;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, zajmujących maksymalnie 10% powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów- dachy:
 - a) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°,
 - b) płaskie.

§ 37. 1. Wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem KS1, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parking;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:
- 1) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KDD,
 - b) w odległości 3m od terenu KPJ3;
 - 2) zachowanie muru historycznego wskazanego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste,
 - c) o nietypowych kształtach.

§ 38. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – parking, oznaczony na rysunku planu symbolem KS2.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację parkingu w formie naziemnej,
 - b) zachowanie i wyeksponowanie muru historycznego wskazanego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i wymianę istniejącej stacji transformatorowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pkt 2.

§ 39. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) nakazuje się realizację w miejscu wskazanym na rysunku planu akcentu urbanistycznego o wysokości do 4m;
- 2) zakazuje się lokalizacji ogródków gastronomicznych poza ul. Plac Jana Matejki;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,
 - b) schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu.

3. Ustala się szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ1.

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

- 1) lokalizację:
 - a) zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,

b) schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu;

2) wykonanie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się szerokość ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ2.

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

1) nakazuje się wzdłuż granicy z terenem KPX1, na odcinku pomiędzy terenami M/U3 i M/U5, realizację elementów zagospodarowania o wysokości minimum 2m, w postaci: zieleni, kutego ogrodzenia, obiektów małej architektury, oddzielających teren KPJ2 od terenu KPX1;

2) zakazuje się lokalizacji ogródków gastronomicznych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,
- schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu,

b) wykonanie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

3. Ustala się szerokość ciągów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ3.

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

1) nakazuje się realizację jednorodnej nawierzchni z elementów drobnowymiarowych;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) ogródków gastronomicznych,

b) miejsc postojowych.

3. Ustala się szerokość ciągów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – publiczny ciąg z dominującym ruchem pieszym, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX1.

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

1) nakazuje się zagospodarowanie w formie placu;

2) zakazuje się:

a) realizacji w pasie terenu o szerokości po 2m od wskazanej na rysunku planu osi widokowej sezonowych oraz stałych elementów zagospodarowania o wysokości wyższej niż 1m, z wyłączeniem lamp oświetleniowych,

b) lokalizacji miejsc postojowych,

c) lokalizacji wolno stojących kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się:

a) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych,

b) lokalizację:

- obiektów, urządzeń i instalacji związanych z działalnością teatralną,

- parkingu podziemnego, w tym również połączonego z terenami przyległymi,

- zjazdów do parkingu podziemnego wyłącznie od strony terenów KPJ2, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami.

§ 44. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – publiczny ciąg z dominującym ruchem pieszym, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX2.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) wolno stojących kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się szerokość ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – publiczny ciąg z dominującym ruchem pieszym, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX3.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) samodzielnych ogródków gastronomicznych, niezwiązanych z przyległymi lokalami gastronomicznymi.

3. Ustala się szerokość ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – publiczne ciągi z dominującym ruchem pieszym, oznaczone na rysunku planu symbolem KPX4.

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

1) realizacji w pasie terenu o szerokości po 2m od wskazanych na rysunku planu osi widokowych sezonowych oraz stałych elementów zagospodarowania o wysokości wyższej niż 1m, z wyłączeniem lamp oświetleniowych;

2) lokalizacji miejsc postojowych;

3) lokalizacji wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) lokalizacji samodzielnych ogródków gastronomicznych, niezwiązanych z przyległymi lokalami gastronomicznymi.

3. Ustala się szerokość ciągów:

1) łączącego teren KPX1 z terenem KDD – 10m;

2) łączącego teren KPX1 z terenem KPX3 – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – publiczny ciąg z dominującym ruchem pieszym, oznaczony na rysunku planu symbolem KPX5.

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

1) ogródków gastronomicznych;

2) zjazdów do parkingów podziemnych;

3) lokalizacji wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) miejsc postojowych.

3. Ustala się szerokość ciągu – 4m.

Rozdział 12.**Przepisy końcowe**

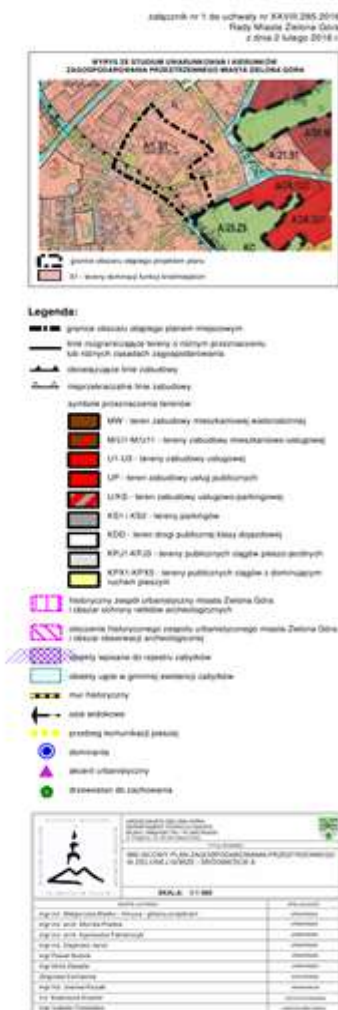
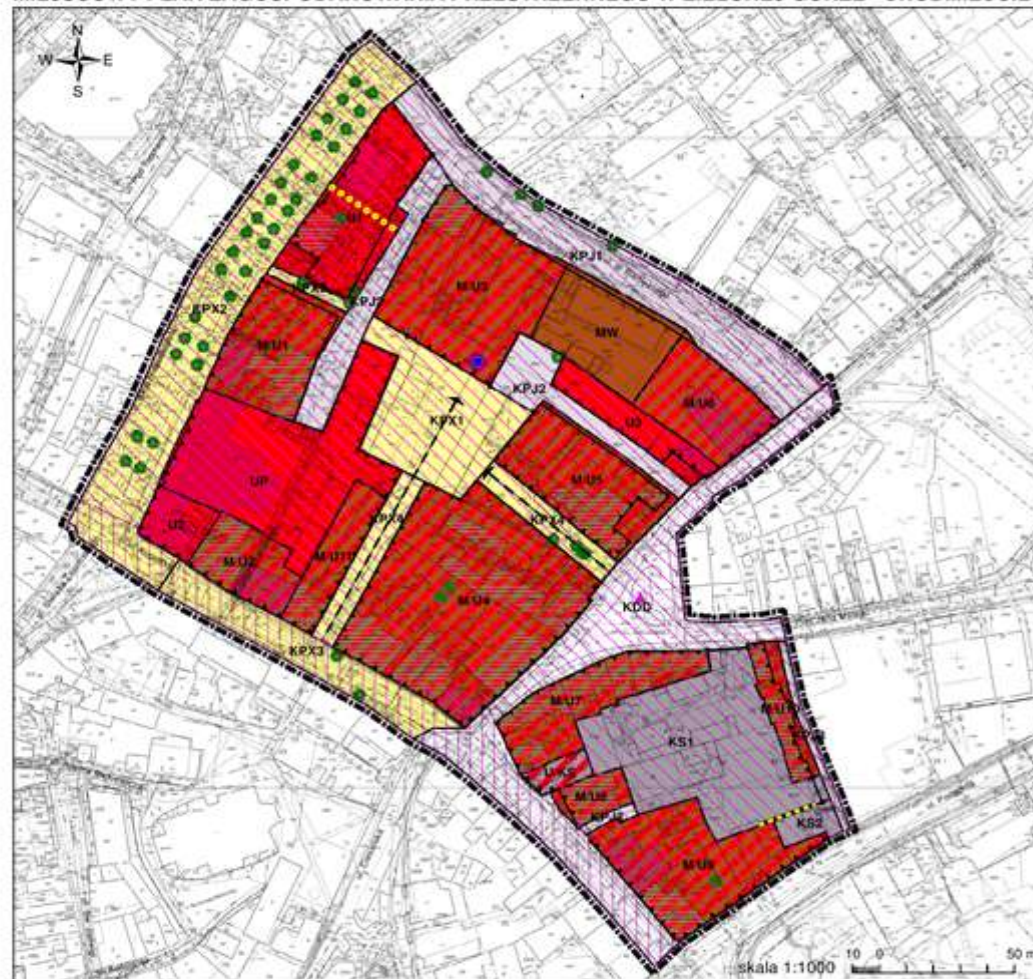
§ 48. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702).

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Tomasz Paweł Sroczyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 8



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVIII.285.2016
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 2 lutego 2016r.

ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 8

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 8 wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 do 24 listopada 2015r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra 1 pismo zawierające trzy uwagi dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Kupieckiej 21, na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U3. Dwie uwagi, tj. odnośnie zmiany funkcji terenu z usługowej na mieszkaniowo-usługową oraz umożliwienia dojazdu do nieruchomości poprzez ciąg pieszo-jezdny, zostały przez Prezydenta Miasta Zielona Góra uwzględnione, w związku z czym skorygowano ustalenia planu. Tym samym teren U3 zmieniony został na teren M/U11. Trzecia uwaga, dotycząca podniesienia parametru wysokości zabudowy, nie została uwzględniona. Wobec niej przyjęte zostało następujące stanowisko:

Data wpływu uwagi: 1 grudnia 2015r.

Składający uwagę : Biuro Planowania Przestrzennego i Usług & MC Sp. z o.o., z siedz. 65-426 Zielona Góra, ul. Kupiecka 21.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 201/1, obręb 18, ul. Kupiecka 21.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U3, dla którego ustalono maksymalną wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 12m.

Treść uwagi: wniosek o zmianę wysokości zabudowy na 2 do 4 kondygnacji, nie wyższą niż 18m.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W granicach nieruchomości, której dotyczy uwaga, znajdują się dwa połączone ze sobą budynki. Główny budynek przylega bezpośrednio do ul. Kupieckiej i stanowi trzykondygnacyjny obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W głębi działki znajduje się dobudówka, która we fragmencie ma dwie kondygnacje, a w pozostałej części jest parterowa.

Główny budynek posiada wysokość ok. 11 m, w związku z czym dla terenu U3, na którym jest położony, określono w projekcie planu maksymalną wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 12m. Taką samą wysokość ustalono dla pobliskiego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U4, który oddzielony jest od terenu U3 ciągiem pieszym o szerokości 10m. Wszystkie budynki realizowane wzdłuż tego ciągu muszą mieć zapewniony dostęp do światła dla potencjalnych pomieszczeń mieszkalnych. Przy odległości 10m obiekty o wysokości 18m nie są w stanie spełnić takiego warunku.

Obszar, w granicach którego położona jest działka nr 201/1, stanowi pośrednią strefę ochrony konserwatorskiej. W związku z tym na etapie sporządzania projektu planu jego ustalenia były szczegółowo konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest organem obligatoryjnie uzgadniającym projekt planu miejscowego. Zapisane w projekcie wskaźniki w zakresie wysokości zabudowy są kompromisem wypracowanym z tym organem.

Wobec powyższego uwaga dotycząca podniesienia wysokości zabudowy dla budynków lokalizowanych na działce nr 201/1 przy ul. Kupieckiej 21 nie została uwzględniona.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVIII.285.2016
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 2 lutego 2016r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH
dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 8

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 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 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 tekst jednolity z późn. zm.), przy czym:

a) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,

b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.