



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 kwietnia 2013 r.

Poz. 989

UCHWAŁA NR XLV.383.2013 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 26 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 3.

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.¹⁾), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 poz. 647 – 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 3, dla obszaru ograniczonego ulicami: Kupiecką, Zamkową, Wandy, Aleją Wojska Polskiego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 XIX.155.2011 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 września 2011 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 3* .

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *dominancie* – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą lub wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i skupiającą uwagę obserwatora;
- 2) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0m;

- 3) *obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować elewację frontową zabudowy kubaturowej na całej jej szerokości i wysokości, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, wykusze, ryzality, gzymsy, dekoracje, a także ocieplenie wraz z tynkiem, wykonywane na istniejących budynkach, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0m;
- 4) *przejściu bramowym* – należy przez to rozumieć wydzielone w parterze budynku i terenie nieograniczone przejście łączące dwie przestrzenie publiczne;
- 5) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 6) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie odnoszące się do przeważającej powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 7) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego ;
- 8) *usługach* – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. 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) oświaty, nauki, kształcenia, opieki nad dziećmi,
 - g) opieki społecznej,
 - h) kultury,
 - i) hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego,
 - j) drobnych usług takich jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze i inne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem wulkanizacji, napraw samochodów i motocykli oraz myjni samochodowych;
- 9) *wjeździe na teren* – należy przez to rozumieć wydzielony pomiędzy dwoma budynkami lub w parterze budynku przejazd łączący przestrzeń publiczną z wnętrzem kwartału;
- 10) *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;
- 11) *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;
- 12) *zabudowie pierzejowej* – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu, ze ścianami bocznymi przylegającymi bezpośrednio do siebie lub do granicy sąsiedniej działki budowlanej.

2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) *dach płaski* – dach o spadku do 12°;
- 2) *kondygnacja* – kondygnację nadziemną, w tym poddasze użytkowe;

3) *plan* – komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zielona Góra.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla 1 kondygnacji na terenie U3;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla 2-4 kondygnacji na terenie U3;
- 8) przejścia bramowe;
- 9) wjazd na teren;
- 10) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
- 11) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) obszar niekorzystnych warunków budowlanych;
- 13) obszar dopuszczonej zabudowy w zieleni;
- 14) strefa zabudowy o określonej max. wysokości;
- 15) przebieg trasy rowerowej;
- 16) przebieg ciągu pieszego;
- 17) dominanty.

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

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

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

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 6. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) **M** – teren zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **M/U1 - M/U9** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **U1 – U3** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UP1 – UP3** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 5) **ZP1 i ZP2** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **KS/U** – teren parkingu wielopoziomowego z usługami;

- 7) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KDD1** i **KDD2** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) **KPJ1** – **KPJ3** – tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych;
- 11) **KPX** – teren publicznego ciągu pieszego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

1) nakazuje się:

- a) przesłonięcie od strony terenów publicznych obiektów typu: śmietniki, stacje transformatorowe, np. małą architekturą, zielenią, bramą, lub nadanie im formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia,
- b) uporządkowanie i zagospodarowanie wewnątrz kwartałów, w tym wprowadzanie zieleni, także pnącej, utwardzenie nawierzchni,
- c) dostosowanie obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- d) uwzględnienie przebiegu trasy rowerowej, wskazanej na rysunku planu;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji magazynów, składów i baz,
- b) lokalizacji parterowych obiektów, w tym kiosków chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej,
- c) wprowadzania obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w tym kontenerów, blaszanych garaży, przyczep, kiosków, pawilonów;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich, jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi i garaże,
 - zieleni,
 - miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, tarasy,
 - budowle terenowe, w tym: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,

- b) realizację kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- c) 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 uwzględnienie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, z możliwością indywidualnego kształtowania narożników budynków;
- 2) zakazuje się pokryć dachowych i stosowania na elewacjach budynków: blachodachówki, blach trapezowych i falistych, okładzin zewnętrznych z tworzyw sztucznych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) nakazuje się, od strony ul. Aleja Wojska Polskiego oraz ul. Kupieckiej, dostosowanie kolorystyki, wielkości, kroju liternictwa do wyglądu elewacji, w tym stosowanie form metaloplastyki oraz pojedynczych liter na tle tynku;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nośników reklamowych:
 - których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2,0m,
 - świetlnych emitujących zmienne obrazy,
 - przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, balkony,
 - b) ogrodzeń z siatki metalowej, blachy oraz z betonu z wyłączeniem słupów i podmurówek.

§ 8. Obszar objęty planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) wprowadzania przeznaczeń pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie 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 o technologiach gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wyznaczone w planie tereny kwalifikuje się jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innym przeznaczeniu, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) przy realizacji robót ziemnych związanych z budową, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,
 - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem - w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą komunikacyjną ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej na terenach ZP1 i UP2.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie:

- 1) historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75;
- 2) obszaru ochrony reliktywów archeologicznych.

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

1) nakazuje się:

- a) uzgadnianie inwestycji z właściwym organem ochrony zabytków,
- b) ochronę i rewitalizację charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układu urbanistycznego oraz wszystkich elementów wchodzących w skład układu, w szczególności ulic i placów, zieleni, zabudowy, małej architektury,
- c) zapewnienie badań archeologicznych dla inwestycji wymagającej prac ziemnych,
- d) dostosowanie nowej, wymienianej i przebudowywanej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej w zakresie skali, bryły, ilości i wysokości kondygnacji, z dopuszczeniem technologii i rozwiązań współczesnych, opartych na wysokiej jakości estetycznej i technicznej materiałów budowlanych,
- e) likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia pod względem lokalizacji, formy, kubatury i funkcji,
- f) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych poprzez dostosowanie ich formy do krajobrazu i otoczenia,
- g) w przypadku realizacji dachów stromych, stosowanie dachówki karpiówki w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;

2) zakazuje się:

- a) prowadzenia działań mogących powodować degradację walorów historycznych i krajobrazowych obszaru,
- b) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia,
- c) stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m.in. blachy falistej, okładzin PCV, itp.,
- d) wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, siatki metalowej, blachy, itp.,
- e) lokalizacji, od ul. Aleja Wojska Polskiego, ul. Kupieckiej, ul. Zamkowej, ul. Wandy zewnętrznych urządzeń technicznych takich jak: instalacje, rury gazowe, urządzenia klimatyzacyjne, anteny odbiorcze, itp.,
- f) wprowadzania obiektów dysharmonizujących, w szczególności kontenerów, blaszanych garaży, przyczep, kiosków;

3) dopuszcza się:

- a) likwidację istniejących we wnętrzach kwartałów oficyn, jeżeli nie przedstawiają wartości kulturowych,
- b) iluminacje stałe przestrzeni publicznych lub poszczególnych obiektów oraz iluminacje okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami.

§ 11. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w rejestrze zabytków:

- 1) kamienica, ul. Kupiecka 70, nr rej. 1838;
- 2) kamienica, ul. Kupiecka 72, nr rej. L-18/99;
- 3) dom, ul. Świętojańska 6, nr rej. 1839;
- 4) budynek, ul. Aleja Wojska Polskiego 1, nr rej. L-124A.

2. O ile zapisy szczegółowe zawarte w rozdziale 12 nie stanowią inaczej, dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie lub przywrócenie historycznych form budynków,
- b) wykonanie badań konserwatorskich w celu ustalenia historycznego wystroju i kolorystyki elewacji i klatek schodowych w przypadku remontu danych elementów,
- c) w przypadku remontu elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji elewacji, w szczególności: pierwotnych podziałów, skali otworów okiennych i drzwiowych,
- d) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, dostosowanie nowej do historycznej formy obiektów,
- e) przy wymianie pokrycia dachów, dostosowanie nowych do historycznych materiałów pokrycia,
- f) w przypadku losowego zniszczenia obiektu, przy jego odbudowie, zachowanie linii zabudowy, wysokości, ilości kondygnacji, kształtu i spadku dachu, podziałów elewacji;

2) zakazuje się:

- a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości kulturowe obiektów,
 - b) ocieplania zewnętrznego budynków z cegły licowej oraz posiadających zachowany detal architektoniczny,
 - c) lokalizowania elementów dekomponujących, w szczególności od strony głównych przestrzeni publicznych, tj. nośników reklamowych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2,0m, instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych;
- 3) dopuszcza się dobudowę od zaleczonego budynków wind, klatek schodowych oraz innych elementów technicznych, ułatwiających użytkowanie obiektów.

§ 12. 1. Wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom, ul. Aleja Wojska Polskiego 3;
- 2) kamienica, ul. Kupiecka 56;
- 3) kamienica, ul. Kupiecka 58;
- 4) kamienica, ul. Kupiecka 60;
- 5) kamienica, ul. Kupiecka 62;
- 6) kamienica, ul. Kupiecka 66;
- 7) kamienica, ul. Kupiecka 68;
- 8) budynek, ul. Kupiecka 70B;
- 9) kamienica, ul. Kupiecka 74;
- 10) szpital, Plac Powstańców Wielkopolskich 4;
- 11) dom, ul. Świętojańska 1;
- 12) dom, ul. Świętojańska 3;
- 13) dom, ul. Świętojańska 4;
- 14) dom, ul. Świętojańska 7;

- 15) dom, ul. Świętojańska 11;
- 16) dom, ul. Wandy 41;
- 17) dom, ul. Wandy 45;
- 18) dom, ul. Wandy 47;
- 19) dom, ul. Wandy 49;
- 20) dom, ul. Wandy 51;
- 21) dom, ul. Wandy 53;
- 22) dom, ul. Wandy 55;
- 23) budynek użytkowy, ul. Zamkowa 2a;
- 24) budynek, ul. Zamkowa 10;
- 25) dom mieszkalny wraz z bramą wjazdową (d. wytwórnia szampanów Fritza Briegra), ul. Zamkowa 16;
- 26) budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 16a;
- 27) budynek, ul. Zamkowa 18.

2. O ile zapisy szczegółowe zawarte w rozdziale 12 nie stanowią inaczej, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynków widocznej od strony przestrzeni publicznych,
 - b) wykonanie badań konserwatorskich w celu ustalenia historycznego wystroju i kolorystyki elewacji w przypadku remontu tych elementów,
 - c) w przypadku remontu elewacji, utrzymanie lub przywrócenie, w miarę możliwości, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych pierwotnych podziałów, skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,
 - d) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dostosowanie nowej do historycznej formy obiektów,
 - e) przy wymianie pokrycia dachów, dostosowanie nowych do historycznych materiałów pokrycia;
- 2) zakazuje się:
 - a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości kulturowe obiektów,
 - b) ocieplania zewnętrznego budynków z cegły licowej oraz posiadających zachowany detal architektoniczny,
 - c) lokalizowania elementów dekomponujących, w szczególności od strony głównych przestrzeni publicznych, tj. nośników reklamowych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2,0m, instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wprowadzanie nowych form architektonicznych na elewacjach, w tym zadaszeń stref wejściowych, w wyniku przebudowy lub wykonania nowych wejść, pod warunkiem dostosowania ich do skali i wystroju budynku,
 - b) realizację okien połączonych, lukarn, wolic oczek oraz innych elementów doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji,
 - c) dobudowę od zaplecza budynków wind, klatek schodowych, innych elementów ułatwiających użytkowanie obiektów, pod warunkiem braku negatywnego wpływu na formę historyczną obiektów.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, które zostaną:

- 1) skreślone z gminnej ewidencji zabytków - ustalenia ust. 2 nie obowiązują;

2) wpisane do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia §11.

§ 13. Wskazuje się mozaikę ścienną Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej im. C. Norwida w Zielonej Górze, jako dekorację – dobro kultury współczesnej – podlegającą ochronie na mocy planu miejscowego.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) dróg publicznych;
- 2) ciągu pieszego i ciągów pieszo - jezdnych;
- 3) zieleni urządzonej.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia im ogólnodostępności;
- 2) zastosowanie jednolitej formy dla elementów małej architektury, w tym lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, małych koszy na śmieci;
- 3) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością;
- 4) realizację elementów użytkowych, małej architektury, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg, w tym publicznych ciągów pieszo - jezdnych;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, według zasad określonych przez dysponentów sieci;
- 4) dopuszcza się:
 - a) wydzielanie działek z terenów o innym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg,
 - b) wydzielanie działek z terenów o innym przeznaczeniu pod realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
 - c) dzielenie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach terenów o tej samej kategorii przeznaczenia;
- 5) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4, podziału działek:
 - a) na terenach dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszego,
 - b) na terenach zieleni urządzonej;
- 6) nie określa się:
 - d) parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - e) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 8.

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

§ 16. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) lokalizacji elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń trwałych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni niskiej,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

§ 17. 1. W granicach wyznaczonego na rysunku planu obszaru niekorzystnych warunków budowlanych, ustala się obowiązek poprzedzenia badaniami geotechnicznymi inwestycji polegających na realizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących, w celu określenia warunków ich posadowienia.

2. W granicach obszaru objętego planem, poza obszarem niekorzystnych warunków budowlanych, zaleca się poprzedzenie badaniami geotechnicznymi inwestycji polegających na realizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących, w celu określenia warunków ich posadowienia.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie systemu komunikacji:

- 1) ustala się:
 - a) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu, tj. ul. Aleja Wojska Polskiego i ul. Kupiecką,
 - drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD1 i KDD2,
 - b) uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez:
 - publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1, KPJ2 i KPJ3,
 - publiczny ciąg pieszy oznaczony na rysunku symbolem KPX, z wyłączeniem ruchu kołowego,
 - fragmenty dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, stanowiące poszerzenie ul. Aleja Wojska Polskiego;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy na terenach dróg, ciągów pieszo – jezdnych oraz ciągu pieszego, z dopuszczeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, w sposób niekolidujący z ruchem drogowym i pieszym;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację reklam w sposób niekolidujący z ruchem drogowym i pieszym,
 - b) realizację kładek i przejść pieszych na terenach oraz nad terenami objętymi planem.

3. Ustala się ogólne zasady w zakresie systemu parkowania:

- 1) nakazuje się:

- a) w granicach nieruchomości objętej realizacją inwestycji, zabezpieczenie wymaganej wskaźnikami ilości miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w przypadku budowy nowych obiektów na nieruchomościach,
 - b) zabezpieczenie w ramach budowanych parkingów minimum 1 miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte 10 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowiska postojowego;
- 2) dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych na terenach dróg oraz terenach innych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 19. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;
- 4) zakazuje się projektowania napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;
- 5) dopuszcza się:
 - a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta danej sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych, a nie wynikają z rysunku planu,
 - c) realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach innych terenów na wydzielonych działkach, dla których ustalone w danym terenie linie zabudowy nie obowiązują.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty.

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

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących kanałów rozdzielczych oraz budowę systemem grawitacyjnym i tłocznym.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie wód do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - c) odprowadzanie ścieków z parkingów wydzielonych, placów manewrowych, parkingowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych,

- d) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;
- 2) dopuszcza się przy projektowaniu sposobu odwodnienia poszczególnych obszarów zmniejszenie ilości bezpośrednich odpływów, np. poprzez:
- a) wsiąkanie do gruntu części lub całości wód opadowych, przy czym z terenów utwardzonych – dopiero po ich uprzednim podczyszczeniu,
 - b) wykorzystanie wód do celów gospodarczych,
 - c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na spowolnienie zrzutu wody do kanalizacji.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się:
- a) usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) wyposażenie terenów dróg, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się:
- a) składowania i utylizacji odpadów,
 - b) prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe;
- 3) dopuszcza się:
- a) krótkoterminowe gromadzenie odpadów w granicach działek, na których są wytwarzane,
 - b) realizację wolnostojących osłoniętych pojemników na odpady,
 - c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów w wyodrębnionych pomieszczeniach w budynku, pod poziomem terenu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, w zależności od potrzeb i możliwości, dostawę ciepła do celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych z sieci ciepłowniczej, poprzez sukcesywną rozbudowę drugorzędnych sieci ciepłych na obszarze planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) wykorzystanie alternatywnych ekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi.

9. W zakresie sieci teletechnicznych:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50,0m.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;

- 2) lokalizację parkingów naziemnych;
- 3) wykorzystanie terenu pod ciągi piesze, place publiczne, zieleń urządzoną, elementy małej architektury;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 11. Stawki procentowe

§ 21. 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 12. Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) uzupełniające – usługi.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
 - 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej przez elewację istniejącego budynku,
 - b) zachowanie i odtworzenie od strony ul. Zamkowej zagospodarowania terenu w postaci muru, ogrodu wraz z elementami małej architektury,
 - c) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację usług w istniejącym budynku;
 - 2) zakazuje się:
 - a) podziału terenu,
 - b) budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.a;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) budowę garaży i budynków gospodarczych,
 - b) organizację wspólnego wjazdu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem M/U3.
 3. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12.
 4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – do 2 kondygnacji,
 - b) garaży oraz budynków gospodarczych – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych – indywidualnie.

§ 23. 1. Wyznacza się teren 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) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenami KDD2 i KDZ,
- b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - na granicy z terenem ZP2,
 - w odległości 5,0m od istniejącego kolektora kanalizacji ogólnospławnej Ø1000,
- c) realizację dominanty wskazanej w narożniku terenu na rysunku planu, do maksymalnej wysokości 5,0m ponad dopuszczoną w ust. 3 pkt 3 i powierzchni do 30,0m², przy czym dominanta może stanowić dodatkową kondygnację budynku;

2) zakazuje się:

- a) budowy garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
- b) rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących pawilonów handlowych;

3) dopuszcza się realizację:

- a) przejścia i przejazdu bramowego, o min. szerokości w świetle 4,0m, łączącego tereny KDD2 i KPJ2 poprzez teren ZP2,
- b) parkingu podziemnego połączonego z terenem KS/U.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji, nie wyższa niż 16,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - c) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - d) dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych – indywidualnie.

§ 24. 1. Wyznacza się teren 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) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy:
 - na granicy z terenem KPX, KPJ1 oraz KPJ2 na długości istniejącej zabudowy,
 - wytyczonej przez elewacje istniejących budynków od ul. Aleja Wojska Polskiego, ul. Kupieckiej,
- b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wewnątrz podwórza od strony ul. Kupieckiej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na niezabudowanym odcinku na granicy z terenami KPJ2 i KDL,

- c) w przypadku utwardzenia nawierzchni, zagospodarowanie podwórzy z zachowaniem nawierzchni z kamienia polnego, uzupełnionego kamieniem naturalnym i cegłą,
 - d) zachowanie ogólnodostępnych przejść bramowych, wskazanych na rysunku planu,
 - e) w przypadku wprowadzenia zabudowy od terenu KDL uwzględnienie wjazdu na teren wskazanego na rysunku planu;
- 2) zakazuje się:
- a) budowy garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
 - b) podziału wewnątrz kwartałów;
- 3) dopuszcza się:
- a) wspólne zagospodarowanie podwórzy,
 - b) obsługę dostawczą nieruchomości przy ul. Kupieckiej i ul. Aleja Wojska Polskiego od terenu KPJ1.
3. Dla obiektów ujętych w rejestrze oraz gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 11 i § 12, przy czym dopuszcza się:
- 1) nadbudowę oficyny budynku od strony podwórza przy ul. Kupieckiej 66 do wysokości 12,0m;
 - 2) nadbudowę budynku magazynowego przy ul. Zamkowej 2a do wysokości 8,0m.
4. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) od terenu KPJ1 – od 2 do 3 kondygnacji, ale nie wyższa niż 12,0m,
 - b) od terenu KPJ2 – do 2 kondygnacji, nie wyższa niż 8,0m;
 - 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - b) dachy płaskie;
 - 5) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – indywidualnie.
- § 25. 1. Wyznacza się teren 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) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy:
 - na granicy z terenem KDL,
 - zgodnie z rysunkiem planu od terenu KPJ3,
 - b) lokalizację budynków na obowiązującej linii zabudowy w pasie terenu do 30,0m od niej,
 - c) realizację od strony ul. Zamkowej zabudowy pierzejowej,
 - 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się:

- a) w poziomie parteru realizację podcienia na głębokości max. 2,0m od obowiązującej linii zabudowy od ul. Zamkowej,
- b) wycofanie elewacji powyżej drugiej kondygnacji budynku od obowiązującej linii zabudowy od ul. Boduena,
- c) lokalizację dominanty do maksymalnej wysokości 5,0m ponad dopuszczoną w ust. 3 pkt 3 i powierzchni do 30,0m², przy czym dominanta może stanowić dodatkową kondygnację budynku,
- d) organizację wspólnego wjazdu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem M.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji, ale nie wyższa niż:
 - a) 12,0m w strefie zabudowy o określonej maksymalnej wysokości,
 - b) 16,0m na pozostałym terenie;
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 0,6 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – indywidualnie.

§ 26. 1. Wyznacza się teren 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) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenami KDL i KPJ3,
 - b) wspólne zagospodarowanie podwórza,
 - c) zachowanie łukowego przejazdu na podwórze pomiędzy budynkami przy ul. Zamkowej nr 16 i 18;
- 2) zakazuje się budowy nowych budynków.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12, przy czym dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę budynku przy ul. Zamkowej 16 o 1 kondygnację.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – w przypadku nadbudowy, powtórzenie formy dachu jak w budynku istniejącym;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych – indywidualnie.

§ 27. 1. Wyznacza się teren 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 uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy wytyczonej przez elewacje istniejącego budynku;
- 2) zakazuje się:
 - a) budowy nowych budynków,
 - b) podziału terenu.

3. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12, przy czym dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację, z powtórzeniem formy dachu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy strome, symetryczne, z powtórzeniem kąta nachylenia połaci dachowej, jak w budynku istniejącym;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – indywidualnie.

§ 28. 1. Wyznacza się teren 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:

- 1) nakazuje się uwzględnienie:
 - a) obowiązującej linii zabudowy:
 - na granicy z terenem KDL,
 - wytyczonej przez elewacje istniejących budynków od terenu KDD1,
 - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przebiegu ciągu pieszego, wskazanego na rysunku planu, od ul. Wandy do ul. Świętojańskiej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12, przy czym:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących przejazdów bramowych wraz z bramami w budynkach przy ul. Wandy nr 45 i 49;
- 2) dopuszcza się nadbudowę budynków przy ul. Wandy 53 i 55 o 1 kondygnację.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12,0m,
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – indywidualnie.

§ 29. 1. Wyznacza się teren 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, nakazuje się uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenem KDD1.

3. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – rozwiązania indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik miejsc postojowych – indywidualnie.

§ 30. 1. Wyznacza się teren 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 uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 50°;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla usług – indywidualnie.

§ 31. 1. Wyznacza się teren 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 uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy:
 - a) na granicy z terenami KDL i KDD1,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, od strony ul. Aleja Wojska Polskiego;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.

3. Dla obiektów ujętych w rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane odpowiednio w § 11 i § 12, przy czym dopuszcza się:

- 1) nadbudowę o 1 kondygnację budynku przy ul. Świętojańskiej 4 do wysokości 12,0m, przy indywidualnej formie dachu,
- 2) nadbudowę o 2 kondygnacje budynku przy ul. Wandy 41, do wysokości 14,0m, przy indywidualnej formie dachu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji, nie wyższa niż 14,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) od strony ul. Aleja Wojska Polskiego – dachy płaskie,
 - b) w pozostałych przypadkach – rozwiązania indywidualne;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych – indywidualnie.

§ 32. 1. Wyznacza się teren 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) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy
 - zgodnie z rysunkiem planu od terenu KDD1,
 - 3,0m od terenu KPJ3,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 3,0m od terenu KDL,
 - c) realizację od strony terenu KDD1 zabudowy pierzejowej;
- 2) zakazuje się:
 - a) zmiany sposobu użytkowania istniejących pawilonów handlowych, bez przebudowy, rozbudowy i nadbudowy pawilonów,

- b) budowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
- c) lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji, nie wyższa niż 14,0m, przy czym okap lub gzyms budynku winien być zlokalizowany na wysokości min. 6,0m;
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 8,0m;
- 5) w zakresie geometrii dachu dachy strome:
 - a) o kącie nachylenia połaci od 40° do 50° o układzie kalenicy równoległym do obowiązującej linii zabudowy, przy czym kalenica budynku winna być zlokalizowana na głębokości terenu min. 5,0m od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) o kącie nachylenia połaci od 25° do 50° w pozostałej części dachu budynku;
- 6) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - b) 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - c) dla usług – indywidualnie.

§ 33. 1. Wyznacza się teren 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:
 - a) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizację zabudowy pierzejowej na obowiązującej linii zabudowy,
 - c) w przypadku braku zabudowy na obowiązującej linii zabudowy, realizację ogrodzenia murowanego;
- 2) zakazuje się:
 - a) rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących pawilonów handlowych,
 - b) budowy garaży wolnostojących, budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) parkingu podziemnego połączonego z terenem KS/U,
 - b) dominantę do maksymalnej wysokości 5,0m ponad dopuszczoną w ust. 3 pkt 3 i powierzchni do 30,0m² w pasie 15,0m od strony terenu KDL, przy czym dominanta może stanowić dodatkową kondygnację w budynku.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12,0m, przy czym okap lub gzyms budynku winien być zlokalizowany na wysokości min. 6,0m;
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 8,0m;
- 5) w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - b) dachy płaskie;
- 6) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych – indywidualnie.

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

- 1) zabudowa usługowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenem KPJ2,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla 1 kondygnacji budynku na terenie U3 na granicy z terenem KPJ1,
 - c) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla 2-4 kondygnacji budynku na terenie U3 na głębokości 14,0m od obowiązującej linii zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) realizację od strony terenu KPJ2 zabudowy pierzejowej;
 - 2) zakazuje się:
 - a) realizacji garaży wolnostojących, budynków gospodarczych,
 - b) lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku;
 - 3) dopuszcza się w poziomie parteru realizację podcienia na głębokości maksymalnie 2,0m od obowiązującej linii zabudowy.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacji, nie wyższa niż:
 - a) 5,0m w przypadku realizacji 1 kondygnacji,
 - b) 12,0m poza strefą zabudowy o określonej maksymalnej wysokości, przy czym okap lub gzyms budynku winien być zlokalizowany na wysokości min. 6,0m,
 - c) 14,0m w strefie zabudowy o określonej maksymalnej wysokości, przy czym okap lub gzyms budynku winien być zlokalizowany na wysokości min. 6,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych – indywidualnie.

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne z zakresu kultu religijnego, kultury, administracji;
 - 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zamieszkania zbiorowego, usługi z zakresu gastronomii, opieki nad dziećmi, opieki społecznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenem KPJ3,
 - b) zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach nieruchomości,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) zakazuje się budowy garaży wolnostojących do 2 stanowisk;
 - 3) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych w odległości nie mniejszej niż 10,0m od strony terenu KPJ3.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) usług publicznych – indywidualnie,
 - b) mieszkaniowej i usługowej – do 2 kondygnacji, nie wyższa niż 10,0m,
 - c) garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja;
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dla zabudowy usług publicznych – rozwiązania indywidualne,
 - b) dla pozostałej zabudowy – dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 7 miejsc postojowych dla usług publicznych,
 - b) 0,4 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni 1 lokalu usługowego.

§ 36.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne z zakresu kultu religijnego, kultury, administracji, zamieszkania zbiorowego;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu oświaty, kształcenia, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, ochrony zdrowia.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy wytyczonej przez elewacje istniejącego budynku,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zabezpieczenie ilości miejsc postojowych w granicach nieruchomości,
 - d) lokalizowanie przeznaczenia uzupełniającego w istniejącym budynku;
- 2) zakazuje się budowy budynków gospodarczych.

3. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zapisane w § 12.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usług publicznych – 20,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dach stromy o nachyleniu połaci od 25° do 45°;

5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

- a) 0,4 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego,
- b) dla usług – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni 1 lokalu usługowego.

§ 37. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP3**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne z zakresu kultury, administracji;
- 2) uzupełniające: usługi.

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

1) nakazuje się uwzględnienie:

- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu od strony ul. Aleja Wojska Polskiego,
 - w odległości 6,0m od terenu KDD1,
- b) przebiegu ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;

2) zakazuje się:

- a) budowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
- b) podziału terenu.

3. Dla obiektu Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej obowiązują ustalenia § 13.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8 kondygnacji, nie wyżej niż 30,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dach płaski;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200,0m² powierzchni 1 lokalu usługowego,
- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii.

§ 38. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP1**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

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

1) nakazuje się uwzględnienie przebiegu trasy rowerowej wskazanej na rysunku planu;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków kubaturowych, z wyłączeniem obszaru dopuszczonej zabudowy w zieleni,
- b) miejsc postojowych,
- c) elementów reklamowych,
- d) naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację elementów małej architektury, pomników, obelisków,
- b) lokalizację obiektów komunikacji rowerowej,
- c) realizację ciągów pieszych,
- d) ogradzanie fragmentów terenu żywopłotami, pergolami, itp.,

- e) utwardzenie nawierzchni w obszarze dopuszczonej zabudowy w zieleni,
- f) w granicach obszaru dopuszczonej zabudowy w zieleni, lokalizowanie obiektów handlowo - usługowych:
 - jako budynku murowanego przykrytego dachem z dachówki w tonacjach brązu lub czerwieni,
 - o powierzchni zabudowy do 45,0m²,
 - o wysokości zabudowy do 5,0m,
 - w zakresie geometrii dachu – dachy strome od 35°, w układzie kalenicy równoległym do głównego wejścia do obiektu,
- g) parterowy wolnostojący obiekt handlowy związany z obsługą komunikacyjną w formie zintegrowanej z wiatą przystankową.

§ 39. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

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

- 1) nakazuje się zachowanie 30% terenu jako biologicznie czynnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) elementów z plastiku,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) toalet przenośnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację ogródków gastronomicznych związanych z lokalami handlowo – usługowymi na terenie KS/U i M/U1:
 - na głębokości 8,0m od terenu KS/U i M/U1, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie koliduje z ruchem pieszym,
 - ujednoliconych pod względem kolorystyki i materiałów stosowanych w obrębie danego ogródka,
 - b) utwardzenie terenu w ramach organizacji ogródków,
 - c) utwardzenie terenu w ramach komunikacji na szerokości 2,0m od terenu KS/U i M/U1 dla obsługi lokali handlowo – usługowych,
 - d) lokalizację urządzeń rekreacyjnych,
 - e) jednolite zadaszania ciągu komunikacyjnego,
 - f) realizację parkingu podziemnego połączonego z terenem KS/U.

§ 40. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**, dla którego ustala się przeznaczenie – parking wielopoziomowy z usługami.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenem KDD2,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy z terenami KDD1 i ZP2,
 - c) rozczłonkowanie elewacji z zastosowaniem podziałów pionowych i poziomych w fakturze, materiale, rysunku elewacji, itp.,
 - d) lokalizowanie usług w paterze budynku, w pierwszej kolejności od strony terenów ZP2 i KDD2;
- 2) zakazuje się podziału terenu;

3) dopuszcza się:

- a) garaże zamknięte w obiekcie,
- b) realizację dominanty wskazanej na rysunku planu, o maksymalnej wysokości 5,0 ponad dopuszczoną w ust. 3 pkt 3 i powierzchni do 30,0m², przy czym dominanta może stanowić dodatkową kondygnację budynku,
- c) lokalizację pomieszczeń socjalno – administracyjnych dla obsługi parkingu w budynku przeznaczenia podstawowego,
- d) sytuowanie zabudowy 1,5m od granicy nieruchomości, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- e) realizację parkingu podziemnego wraz z terenami przylegającymi do terenu KS/U.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – indywidualnie;
- 3) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, nie wyższa niż 12,0m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie.

§ 41. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszy.

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

- 1) nakazuje się realizację nawierzchni z elementów drobnowymiarowych, z rozróżnieniem rysunku, kolorystki lub materiałów nawierzchni od terenu KPJ2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebieg ścieżki rowerowej,
 - b) lokalizację elementów małej architektury, zieleni,
 - c) zadaszenie terenu.

3. Ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 8,0m.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ1 – KPJ3**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi pieszo – jezdne.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego,
 - b) realizację nawierzchni z elementów drobnowymiarowych, z rozróżnieniem rysunku, kolorystki lub materiałów nawierzchni terenu KPJ2 od terenu KPX,
 - c) na terenie KPJ2, rozróżnienie nawierzchni jezdnej od dopuszczonych miejsc postojowych,
 - d) zachowanie kocich łbów w nawierzchni ul. Boduena, lub wykorzystanie ich w połączeniu z cegłą oraz kostką granitową;

2) dopuszcza się:

- a) przebieg ścieżek rowerowych,
- b) na terenie KPJ2, lokalizację miejsc postojowych,
- c) zadaszenia terenu.

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

§ 43. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**, stanowiące fragment ul. Aleja Wojska Polskiego;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 i KDD2**;
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) nakazuje się:
 - a) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego,
 - b) uwzględnienie przebiegu trasy rowerowej wskazanej na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek oraz obiektów komunikacji rowerowej,
 - b) realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi KDD1 i KDD2,
 - c) parterowych wolnostojących obiektów handlowych, przy terenach związanych z obsługą komunikacyjną w formie zintegrowanej z wiatami przystankowymi.
 3. Ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 44. Traci moc:

- 1) uchwała nr XXIV/215/04 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *Śródmieścia Zielonej Góry* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 59, poz. 1027);
- 2) uchwała nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010r. w sprawie miejscowego planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *Śródmieścia i miasta Zielona Góra* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702) w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tj. jednostki urbanistycznej o symbolu C4.

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

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

Przewodniczący Rady

Adam Urbaniak

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 poz. 153.

- 2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21.
- 3) Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r.

załącznik nr 2 do uchwały nr XLV.383.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 marca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE – ŚRÓDMIEŚCIE 3.**

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 w Zielonej Górze – Śródmieście 3, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta, wobec których przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga nr 1

Złożona w dniu 7.01.2013 r. przez Pana Zygmunta D., dotycząca ogólnych ustaleń projektu planu miejscowego, poruszająca następujące zagadnienia:

- 1) „W granicach obszaru objętego planem Śródmieście 3, znalazła się znaczna część (zachodnia) placu Powstańców Wielkopolskich ... w części dotyczącej Placu Powstańców Wlkp., ustalenia Studium bardzo wyraźnie operują wyodrębnionym terenem w formie śródmiejskiego placu, przeznaczonym wyłącznie dla pieszych i w skali umożliwiającej również organizację imprez masowych, a powinnośc potwierdzenia tego rozwiązania nakładają plany miejscowe. ... w planie Śródmieście 3 ani śladu na ten temat – żadnych ustaleń, które by wizję placu przybliżyły, natomiast znalazło się szereg takich ustaleń, które sensowne zagospodarowanie placu bądź to utrudniają, bądź też w ogóle je uniemożliwiają.” – uwaga nieuwzględniona.

Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, na podstawie którego sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydziela jako istniejący, Plac Powstańców Wlkp. przy budynku filharmonii. Natomiast w obszarze objętym projektem planu, Studium proponuje tzw. plac nowomiejski. Znaczną część zaproponowanego placu w Studium zajmuje istniejąca zieleń wysoka. Niniejszy projekt planu miejscowego zachowuje istniejącą zieleń jako teren zieleni urządzonej ZP1. Jednak z uwagi na uwarunkowania, nie rezerwuje dodatkowego terenu na organizację placu miejskiego. Wskazane w Studium nowe tereny mają charakter wytycznych kierunkowych, które w zetknięciu z rzeczywistymi potrzebami tego miejsca mogą ulegać modyfikacjom.

- 2) „Projekt planu wyznacza teren przeznaczony na wielopoziomowy parking z usługami... kontrowersyjne jest bezpośrednie sąsiedztwo tego parkingu z planowaną obok

zabudową... bo jego uciążliwość wykraczać będzie poza granice działki, ... a wymagana prawem budowlanym minimalna odległość [od przeciwległej zabudowy na terenie U1] wynosi 20,0m.... sprzeciw wywołuje już sama lokalizacja takiego obiektu ... w centrum miasta i przy takiej ekspozycji...

... parking mógłby się znajdować w przestrzeni placu ... zagłębiony w ziemię i pod płytą, a na niej poruszać by się mogli głównie piesi..." – uwaga nieuwzględniona.

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizację parkingu podziemnego na terenie KS/U, w tym również połączonego z terenami sąsiednimi. Umożliwienie realizacji parkingu stanowi część rozwiązania problemu miejsc parkingowych w mieście, a zwłaszcza coraz bardziej zatłoczonego centrum miasta.

Ewentualna realizacja takiej bryły musi uwzględniać narzucone zapisami projektu planu zastosowanie rozczłonkowania elewacji poprzez podziały pionowe i poziome w fakturze, materiale czy rysunku elewacji. Dodatkowym urozmaiceniem samej bryły jak i jej funkcji jest wprowadzony w projekcie planu nakaz lokalizacji w poziomie parteru usług, które w pierwszej kolejności mają pojawić się od strony terenów KDD2 i ZP2.

Dodatkowo zaznaczyć należy, że uwaga w części dotyczącej odległości pomiędzy ewentualnym budynkiem na terenie KS/U oraz zabudową przeciwległą na terenie U1, znalazła odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego w postaci wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie KS/U od strony terenu KDD1.

3) „Na obszarze objętym planem Śródmieście 3, Studium dopuszcza wysokość nawet do 6-ciu kondygnacji.... i raczej do tej wysokości [20,0m] powinna nawiązywać nowa zabudowa placu w miejscu po gazowni, i to tym bardziej, że jest ono położone kilka metrów niżej w stosunku do południowej pierzei placu (wylotu ul. Reja)..." – uwaga nieuwzględniona.

W trakcie sporządzania projektu planu dokładnie przeanalizowano istniejącą zabudowę oraz potencjalne tereny nowej zabudowy w zakresie wysokości, możliwości nadbudowy istniejących, jak również budowy nowych obiektów. Na kolejnych etapach procedury planistycznej m.in. ze względu na położenie w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 3, został uzgodniony z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie wniósł zastrzeżeń w zakresie przyjętych wysokości obiektów.

Zauważyć należy, że zarówno w dyskusji publicznej, jak też w formie pisemnej pojawiły się uwagi, co do obniżenia ustalonych w projekcie planu wysokości zabudowy.

4) „W projekcie planu w § 38, dotyczącym terenu przeznaczonego pod zieleni urządzoną... wykrawa się kawałek terenu i dopuszcza tam zabudowę murowanych, krytych dachówką obiektów handlowo – usługowych... Albo zieleni albo usługi..." – uwaga nieuwzględniona.

W graniach terenu zieleni urządzonej, projekt planu miejscowego usankcjonował, na niewielkim fragmencie, możliwość prowadzenia działalności handlowo – usługowej. Zapisami projektu planu miejscowego narzucona została forma ewentualnego nowego obiektu tak, aby

uniknąć chaotyczności i poczucia braku estetyki miejsca oraz nie naruszyć struktury istniejącego drzewostanu.

Dla zachowania całości przestrzeni parku, w projekcie planu miejscowego wprowadzony jest zakaz podziału terenów zieleni urządzonej.

- 5) „Rejon Placu Powstańców Wlkp., to miejsce szczególnych relacji przestrzennych, to centralny obszar dominacji funkcjonalnej „ukierunkowany na kształtowanie zabudowy wielofunkcyjnego ponadlokalnego centrum handlowo – usługowego... czy projekt planu Śródmieście 3 swoimi ustaleniami, gdy chodzi o preferowaną skalę zabudowy oraz dobraną funkcję – z dużym udziałem mieszkaniówki i drobnych usług, tej śródmiejskiej struktury nie zaciera?” – uwaga nieuwzględniona.

W projekcie planu miejscowego ustalono sposób zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów z dominującym przeznaczeniem zabudowa usługowa lub usługowo – mieszkaniowa.

Ostatnie badania prowadzone nad centrum miasta dowodzą, że wprowadzenie wyłącznie funkcji usługowej może być jedną z przyczyn opustoszenia miasta po godzinie zamknięcia lokali usługowych. Dlatego w projekcie planu miejscowego zaproponowano wymiennosc tych funkcji, jak również zastosowanie ich jednocześnie w dowolnym stosunku procentowym, uwzględniając zapotrzebowania przyszłych inwestorów.

- 6) „... nie można planować zagospodarowania miasta w tym rejonie nie obejmując planem miejscowym całego obszaru Placu Powstańców Wielkopolskich...” – uwaga nieuwzględniona.

Niniejszy projekt planu miejscowego realizowany jest w granicach obowiązującego planu miejscowego z 2004 r. oraz we fragmencie w granicach planu miejscowego z 2010 r. Obszar zamyka się głównymi i lokalnymi arteriami ulicznymi.

Założenia projektu planu określają m.in. przeznaczenie oraz strukturę komunikacyjną wewnątrz granic opracowania, jak również uwzględniają uwarunkowania, w tym połączenia zewnętrzne zarówno kołowe, jak i piesze.

Taka powierzchnia opracowania terenów centrum miasta pozwala również na najbardziej wnikliwe analizy, a następnie na bardziej szczegółowe ustalenia zasad i warunków zagospodarowanie terenów.

Teren Placu Powstańców Wlkp. przy budynku filharmonii posiada obowiązujący plan miejscowy z 2010 r. i nie zachodziła potrzeba jego zmiany.

Dokumenty te uwzględniają kierunki i założenia przestrzenne przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, które Rada Miasta Zielona Góra przyjęła w 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Uwaga nr 2

Złożona w dniu 7.01.2013 r. przez Pana Kazimierza Ł., w zakresie:

- 1) pomniejszenia powierzchni terenu U3, w taki sposób, aby jego granicę od strony budynków przy ul. Aleja Wojska Polskiego przesunąć o 12m w stronę ul. Zamkowej – teren przeznaczyć pod zieleń urządzonej ZP3 – uwaga nieuwzględniona;

Projekt planu miejscowego zakłada utworzenie pierzei w śladzie dawnego przebiegu Złotej Łączy przy ciągu pieszo – jezdny KPJ2. Zabudowa terenu U3 jest jednym z elementów tej pierzei. Dodatkowo pomiędzy terenami M/U2 i U3 poprowadzony jest ciąg pieszo – jezdny KPJ1 dla obsługi nieruchomości położonych przy ul. Aleja Wojska Polskiego i ul. Kupieckiej o szer. 5,0m. Dodatkowo budynek nr 3 przy ul. Aleja Wojska Polskiego jest oddalony od ciągu KPJ1 o ok. 10,0m posiadając w ten sposób własne podwórze możliwe do zagospodarowania przez jego właścicieli. W ten sposób potencjalna zabudowa mogąca się pojawić na terenie U3 jest oddalona od wspomnianego budynku w sumie o ok. 15,0m. Taka wielkość pozwala na realizację budynku zgodnie z przepisami.

Z planistycznego punktu widzenia nie ma potrzeby oraz uzasadnienia przesuwania zabudowy i odkrywania w ten sposób zapleczy zabudowy ul. Kupieckiej, których właśnie celem było przesłonięcie. Tym działaniem również nie osiągniemy charakteru zabudowy pierzejowej, co było jednym z założeń projektu planu. Należy zwrócić również uwagę na fakt, że teren w większości stanowi własność prywatną, co do której właściciel składał wnioski do planu miejscowego w zakresie realizacji budynku usługowo – mieszkalnego.

- 2) określenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie U3 na 3 kondygnacje zamiast 4 oraz nie wyżej niż 10m zamiast 12m i 10m zamiast 14m – uwaga nieuwzględniona;

Istniejąca zabudowa ul. Aleja Wojska Polskiego posiada wysokość ok. 16,0m. Planowana zabudowa w projekcie planu na terenach U3 i wzdłuż ciągu pieszo jezdny na terenie M/U2 określona została maksymalnie na 14,0m bliżej ul. Aleja Wojska Polskiego i dalej na 12,0m i 8,0m. Zapisy te korespondują z istniejącą zabudową w obszarze projektu planu oraz okolicy jak również uwzględniają fakt, że wysokość zabudowań wyraźnie zmniejsza się w kierunku ul. Zamkowej, idąc wzdłuż wyznaczonego ciągu pieszo – jezdny KPJ2.

Podkreślić również należy, że pojawiły się uwagi co do zaniżania ustalonych w projekcie planu wysokości w stosunku do zapisów Studium, które umożliwia podwyższenie zabudowy w tej jednostce. W trakcie sporządzania projektu planu dokładnie przeanalizowano istniejącą zabudowę oraz potencjalne tereny nowej zabudowy w zakresie wysokości, możliwości nadbudowy istniejących, jak również budowy nowych obiektów.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Urbaniak

załącznik nr 3 do uchwały nr XLV.383.2013
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 26 marca 2013 r

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 3

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), 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 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – tekst jednolity z późn. zm.), 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* (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Urbaniak