



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia piątek, 2 lutego 2018 r.

Poz. 300

UCHWAŁA NR LXIII.849.2018 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 30 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 4.¹⁾

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.²⁾), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.³⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008r. z późn. zm.⁴⁾ **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 4, zwany dalej planem, dla obszaru ograniczonego: ul. Bohaterów Westerplatte, ul. dr Pieniżnego, ul. Aleja Niepodległości i ul. Kupiecką.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

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

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXXVII.295.2012 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 września 2012 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 4.*

§ 2. 1. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) *dach płaski* – dach o spadku do 12°;
- 2) *dominanta* – część budynku wyróżniająca się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślająca kompozycję urbanistyczną i skupiająca uwagę obserwatora;

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr LVI/501/05 z 29 listopada 2005r.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

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

⁴⁾ Uchwała 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) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 4) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, tarasy, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie jak: wiatrołapy, zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, wykusze, ryzality, gzymsy, dekoracje, a także ocieplenie wraz z tynkiem, wykonywane na istniejących budynkach, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;
- 5) *obiekt objęty ochroną konserwatorską* – obiekt wpisany do rejestru zabytków lub ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) *obowiązująca linia zabudowy* – linia, na której należy zlokalizować min. 80% elewacji zabudowy, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie jak: wiatrołapy, zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, wykusze, ryzality, gzymsy, dekoracje, a także ocieplenie wraz z tynkiem, wykonywane na istniejących budynkach, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;
- 7) *przejście lub przejazd bramowy* – wydzielone w parterze budynku nieograniczone przejście lub przejazd łączące dwie przestrzenie publiczne;
- 8) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 9) *przeznaczenie podstawowe* – 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) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 11) *usługi lub zabudowa usługowa* – 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) *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej* – parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

- 13) *wskaźnik powierzchni zabudowy* – parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 14) *wysokość zabudowy* – 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) *zabudowa pierzejowa* – zabudowa zwarta, utworzona 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) przejście lub przejazd bramowy;
- 7) mur historyczny;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) obiekty dysharmonizujące;
- 11) dominanty;
- 12) przebiegi komunikacji pieszej.

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. 1. 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 zapisane 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 rozbudowa lub nadbudowa.

4. Ustalenia planu w zakresie wysokości zabudowy określonej w stosunku do obiektów istniejących w dniu wejścia w życie planu, w przypadku likwidacji tych obiektów przestają obowiązywać i należy stosować parametr ustalony dla danego terenu.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się:
 - a) dostosowanie obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w odległości mniejszej niż 15m od przestrzeni publicznych, ich realizację w formie zadaszanej, osłoniętej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) magazynów, składów i baz,
 - b) garaży nadziemnych,
 - c) budynków gospodarczych,
 - d) wiat, z wyłączeniem osłaniających miejsca gromadzenia odpadów,
 - e) masztów kratowych,
 - f) obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50m;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi, garaże wbudowane,
 - zieleń,
 - podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszenia, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, place zabaw, pomniki,
 - 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) 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) stosowanie dachówki karpiówki dla ceramicznych pokryć dachowych,
 - b) stosowanie na dachach stromych pokryć w odcieniach czerwieni, brązu i szarości lub pokryć szklanych;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych blachodachówki, blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od niej,
 - b) dla istniejących budynków, wykraczających poza wyznaczoną linię zabudowy:
 - przebudowę,
 - nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
 - rozbudowę wyłącznie w części zlokalizowanej w ustalonych planem liniach zabudowy,
 - wykonanie ocieplenia wraz z tynkiem,

- zmianę sposobu użytkowania.

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

1) zakazuje się lokalizacji:

a) tablic i urządzeń reklamowych o wymiarach przekraczających:

- 0,7m w przypadku ich lokalizowania na wysokości 1 piętra budynku,
- 1,5m w przypadku ich lokalizowania na wysokości parteru budynku,
- 3m w pozostałych przypadkach;

b) tablic i urządzeń reklamowych:

- na budynku na wysokości powyżej 1 piętra,
- świetlnych - emitujących zmienne obrazy,
- mocowanych na obiektach przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, balkony,
- wolno stojących w promieniu 15m od obiektów objętych ochroną konserwatorską, z wyłączeniem przenośnych koziółków reklamowych;

c) ogrodzeń:

- z betonu, z wyłączeniem słupów i podmurówek,
- z siatki,
- z blachy;

2) dopuszcza się większą niż określona w lit. a wielkość tablic i urządzeń reklamowych pod warunkiem dostosowania do zabytkowego charakteru nieruchomości, bądź przy przywracaniu reklam i napisów historycznych.

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:

- a) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w tym także po obrysach budynków,
- b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

§ 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:

- a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- c) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;

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 kwalifikuje się 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 i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej w granicach przestrzeni publicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) otoczeniu historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75;
- 2) obszarze obserwacji archeologicznej.

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

1) nakazuje się:

- a) realizację we wnętrzach kwartałów nawierzchni z materiałów drobnowymiarowych oraz wprowadzenie zieleni,
- b) zachowanie istniejących historycznych nawierzchni, lub ich przełożenie i wykorzystanie uzyskanego materiału w tym samym miejscu,
- c) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w szczególności: kontenerów, pawilonów, straganów, tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 ust.2 pkt 3 lit.b,
- b) zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten, na elewacjach przylegających bezpośrednio do przestrzeni publicznych, w tym również dróg i ciągów pieszych zlokalizowanych poza granicami planu,
- c) realizacji graffiti oraz murali 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 urządzeń technicznych na elewacjach innych niż określone w pkt 2 lit.b, o ile urządzenia te nie będą naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego elewacji.

§ 11. 1. Elewacje frontowe budynków przy ul. Kupieckiej wskazuje się jako element historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75.

2. Dla elewacji, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 i §13.

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

- 1) dom, ul. Aleja Niepodległości 2, nr rej. 2570;
- 2) Hala Miejska, obecnie Kino Nysa, ul. Aleja Niepodległości 4, nr rej. 2571;
- 3) budynek, ul. Aleja Niepodległości 6, nr rej. 2494;

- 4) dom, ul. Aleja Niepodległości 8, nr rej. 2553;
- 5) kamienica, ul. Kupiecka 43, nr rej. L-324/A (d.3311);
- 6) kościół polsko-katolicki Matki Bożej Królowej Polski, ul. dr Pieniężnego 25b, nr rej. L-219/A.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznych form architektonicznych budynków,
- b) zachowanie historycznych form elewacji,
- c) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odwzorowanie stolarki historycznej pod względem materiału, formy, sposobu otwierania oraz ilości skrzydeł;

2) zakazuje się:

- a) ocieplania zewnętrznego elewacji frontowych oraz elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,
- b) stosowania stolarki z tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

- a) przywracanie historycznych form architektonicznych budynków oraz elewacji,
- b) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,
- c) lokalizację od strony elewacji tylnych i bocznych wind, klatek schodowych oraz innych elementów technicznych, ułatwiających użytkowanie obiektów.

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

- 1) dom, ul. Bohaterów Westerplatte 16-22;
- 2) dom, ul. Aleja Niepodległości 10;
- 3) dom, ul. Aleja Niepodległości 12;
- 4) dom, ul. Aleja Niepodległości 14a;
- 5) dom, ul. dr Pieniężnego 23;
- 6) dom, ul. dr Pieniężnego 25;
- 7) dom, ul. dr Pieniężnego 25a;
- 8) kamienica, ul. Kupiecka 29;
- 9) kamienica, ul. Kupiecka 31-33;
- 10) kamienica, ul. Kupiecka 35, 37, 37a;
- 11) kamienica z oficyną, ul. Kupiecka 39;
- 12) kamienica, ul. Kupiecka 41;
- 13) dom, ul. Kupiecka 43a;
- 14) kamienica, ul. Kupiecka 45;
- 15) dom, ul. Kupiecka 45a;
- 16) kamienica, ul. Kupiecka 47;
- 17) kamienica, ul. Kupiecka 49;
- 18) kamienica, ul. Kupiecka 51;
- 19) kamienica, ul. Kupiecka 51c;
- 20) kamienica, ul. Kupiecka 53;

- 21) kamienica, ul. Kupiecka 55;
- 22) kamienica, ul. Kupiecka 57;
- 23) kamienica, ul. Kupiecka 59;
- 24) kamienica, ul. Kupiecka 61.

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznych form architektonicznych budynków w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu,
- b) zachowanie historycznych form elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, w tym również od dróg i ciągów pieszych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- c) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej odwzorowanie stolarki historycznej pod względem formy, sposobu otwierania oraz ilości skrzydeł;

2) zakazuje się ocieplania zewnętrznego elewacji frontowych oraz elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;

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) wykonanie w oficynach nowych otworów wejściowych i okiennych,
- d) ocieplanie oficyn,
- e) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji wyłącznie w postaci okien połączonych, wolicz oczek.

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 §12.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) ciągu pieszego, oznaczonego w planie symbolem KPX1;
- 2) ciągów z dominującym ruchem pieszym, oznaczonych w planie symbolami KPX2 i KPX3;
- 3) ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie symbolem KPJ.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) zapewnienie im ogólnodostępności,
- b) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
- c) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoczonej 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;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji stałych obiektów usługowo-handlowych poza terenem KPX1,
 - b) lokalizacji nośników reklamowych na stałe związanych z gruntem,
 - c) przy realizacji nowych nawierzchni stosowania materiałów asfaltowych oraz betonowych, z wyłączeniem elementów drobnowymiarowych,
 - d) grodzienia terenów, z wyłączeniem:
 - ogródków gastronomicznych,
 - wydzielonych placów zabaw i rekreacji,
 - ogrodzeń 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 usługowo-handlowych związanych z imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi,
 - c) realizację zieleni zarówno w formie zorganizowanych skwerów, jak również nasadzeń zieleni pnącej oraz nasadzeń w donicach,
 - d) iluminacje stałe oraz iluminacje okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, 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, lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz 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

§ 16. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się następujące strefy techniczne:

- 1) dla sieci wodociągowych o średnicy do 300mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 3m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 2) dla sieci kanalizacyjnych – pas eksploatacyjny o szerokości po 4m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 3) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5MPa włącznie - strefę kontrolowaną o szerokości 1m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

2. Dla istniejących i projektowanych sieci, niewymienionych w ust.1, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci.

3. W granicach stref oraz pasów, o których mowa w ust.1 i 2:

- 1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) elementów reklamowych i małej architektury, wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń trwałych;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację:
 - komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - miejsc postojowych,
 - zieleni niskiej,
 - b) zmniejszenie stref, o których mowa w ust.1, w celu realizacji zabudowy wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu, tj. ul. Bohaterów Westerplatte i ul. dr Pieniężnego,
 - b) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
 - c) publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ,
 - d) ciągi piesze zlokalizowane poza granicami planu, tj. ul. Kupiecką i ul. Al. Niepodległości;
- 2) dopuszcza obsługę komunikacyjną poprzez tereny ciągów z dominującym ruchem pieszym, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPX2 i KPX3, wyłącznie dla nieruchomości bezpośrednio do nich przyległych.

2. W zakresie systemu parkowania:

- 1) nie ustala się wskaźnika liczby miejsc do parkowania dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem nowej zabudowy na terenach M/U4 i UC;
- 2) w przypadku budowy parkingów dla funkcji usługowych na terenie innym niż drogowy, nakazuje się zabezpieczenie minimum 1 miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych, w tym osób posiadających karty parkingowe, na każde rozpoczęte 10 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

§ 18. 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 wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszy i ciągi z dominującym ruchem pieszym, 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 nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego,
 - b) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób uniemożliwiający zachowanie obowiązującej linii zabudowy przy realizacji nowych lub rozbudowie istniejących budynków;
- 3) dopuszcza się realizację nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu i parametrów istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty naziemne.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych nakazuje się odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się organizowanie wspólnych dla kilku budynków miejsc gromadzenia odpadów, zarówno na terenach przeznaczonych pod budownictwo, jak i w terenach komunikacyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, telewizyjne, internetowe, alarmowe.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) realizację komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 20. 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

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

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren,

b) zachowanie od strony ul. Aleja Niepodległości wjazdu na teren o minimalnej szerokości 5m, umożliwiającego dostęp do obiektów zlokalizowanych w głębi terenu;

2) zakazuje się:

a) realizacji nowej zabudowy przylegającej do obiektów objętych ochroną konserwatorską,

b) lokalizacji wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się realizację dekoracji plastycznych, w tym o treściach reklamowych, na elewacji szczytowej kamienicy przy ul. Kupieckiej 29, lub kompleksową przebudowę tej elewacji.

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 nowej zabudowy lokalizowanej od strony ul. Aleja Niepodległości - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m,

b) na pozostałej części terenu - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;

4) w zakresie geometrii dachów - 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 wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren oraz wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,

b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejących budynków oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) zachowanie istniejącego przejścia i przejazdu bramowego w miejscu wskazanym na rysunku planu,

d) zachowanie i uzupełnienie nawierzchni z kostki granitowej w podwórzu przy ul. Kupieckiej 39, w tym również terakotą, zielenią,

e) zachowanie ozdobnej kraty balkonowej w budynku przy ul. Kupieckiej 37A,

f) zachowanie ozdobnej witrażowej stolarki okiennej klatki schodowej zlokalizowanej od strony podwórza przy ul. Kupieckiej 39;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy przylegającej do tylnej elewacji obiektu wpisanego do rejestru zabytków,

- b) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony ul. Kupieckiej oraz od strony terenu KPJ i terenu KPX3 stanowiącego przedłużenie terenu KPJ,
- c) zabudowy przestrzeni pomiędzy budynkami przy ul. Kupieckiej 41 i 43,
- d) całkowitej lub częściowej zabudowy istniejących przejść i przejazdów bramowych w budynkach przy ul. Kupieckiej.

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 przylegającej do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż wysokość obiektu, do którego przylega,
 - b) w pozostałych przypadkach - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla nowej zabudowy – 0,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu usługowego.

§ 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 pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KDW,
 - pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPX3,
 - w miejscach nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren – w odległości 8m od nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenach M/U4 i M/U2,
 - c) zachowanie istniejącego historycznego muru, wskazanego na rysunku planu,
 - d) zachowanie i uzupełnienie nawierzchni z kostki granitowej i kamieni granitowych w podwórzu przy ul. Kupieckiej 51;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony ul. Kupieckiej i ul. Bohaterów Westerplatte,
 - b) zabudowy przestrzeni pomiędzy budynkami przy ul. Kupieckiej 53 i 55,
 - c) całkowitej lub częściowej zabudowy istniejących przejść i przejazdów bramowych w budynkach przy ul. Kupieckiej.

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 nowej zabudowy lokalizowanej od strony terenów KDW i KPX3 – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m,
 - b) na pozostałej części terenu - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - 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 mieszkaniowo-usługowa;
 - 2) zabudowa usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od strony terenu KPX3 i terenu KDW zlokalizowanego pomiędzy terenami M/U4 i UC - wytyczonych na przedłużeniu elewacji istniejących na tym terenie budynków,
 - od pozostałych stron – pokrywających się z linią rozgraniczającą teren,
 - b) realizację zabudowy w formie pierzejowej, lub w formie dwóch odrębnych obiektów oddzielonych od siebie na wysokości budynku przy ul. Kupieckiej 49B,
 - c) realizację dominant architektonicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy czym wysokość tych dominant nie może być wyższa niż 4m ponad wysokość budynku ustaloną w ust.3 pkt 3, a powierzchnia rzutu w obrysie zewnętrznym każdej z nich nie może być większa niż 25m²;
 - 2) zakazuje się:
 - a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
 - b) lokalizacji wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację na budynku na dowolnej wysokości tablic i urządzeń reklamowych o wymiarach do 3m.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) dachy płaskie;
- 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla nowej zabudowy – 0,5 miejsca postojowego dla 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu usługowego.

§ 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 zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejących budynków;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację miejsc postojowych na wydzielonych działkach,
 - b) grodzenie terenu wyłącznie w formie kutego ogrodzenia,
 - c) ocieplenie tylnej elewacji budynku przy ul. Aleja Niepodległości 8.

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, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 50°,
 - 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:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren oraz wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,
 - c) dla nowej zabudowy lokalizowanej od strony terenów KPX2 i KPJ, jej realizację w formie zabudowy pierzejowej,
 - d) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy przylegającej do obiektów objętych ochroną konserwatorską,
 - b) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony terenów KPX2 i KPJ oraz od ul. Aleja Niepodległości,
 - c) przebudowy i nadbudowy obiektu wskazanego jako dysharmonizujący.

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, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, przy czym dla budynków lokalizowanych wzdłuż linii zabudowy od strony terenów KPX2 i KPJ – o kalenicy równoległej do tej linii,
- b) dachy płaskie.

§ 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 zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejącego budynku;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się kompleksową przebudowę przylegającej do terenu KDW elewacji 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 nadziemnych, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

§ 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:

- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren oraz wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,
- b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w odległości 3m od terenu drogi KDW,
 - na granicy z linią rozgraniczającą teren MW2,
- c) realizację zabudowy od strony ul. dr Pieniężnego w formie zabudowy pierzejowej;

2) zakazuje się:

- a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony ul. dr Pieniężnego,
- b) zabudowy pomiędzy istniejącymi budynkami od strony ul. dr Pieniężnego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę obiektu objętego ochroną konserwatorską w części zlokalizowanej od strony terenu KDW.

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 rozbudowywanej części budynku przy ul. dr Pieniężnego 25 – do wysokości istniejącej dobudówki,
- b) w pozostałych przypadkach – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dla budynków od strony ul. dr Pieniężnego – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° i kalenicy równoległej do ul. dr Pieniężnego,
- b) dla rozbudowywanej części budynku przy ul. dr Pieniężnego 25 – dach płaski,
- c) dla pozostałych budynków:
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
 - dach płaski.

§ 29. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW1**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi.

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 teren,
- b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejących budynków,
- c) zachowanie wskazanego na rysunku planu przebiegu ogólnodostępnej komunikacji pieszej, łączącej ul. Bohaterów Westerplatte z terenem KDW,
- d) w przypadku ocieplania elewacji istniejących budynków, kompleksowe działanie na całości obiektu i podkreślenie linii istniejących gzymsów;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy istniejących budynków,
- b) zmiany geometrii dachów w istniejących budynkach;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie:
 - w parterach budynków mieszkalnych,
 - na kondygnacjach powyżej parteru - w formie biur, pracowni, gabinetów,
- b) realizację w istniejących budynkach doświetlenia ostatniej kondygnacji wyłącznie w formie wolicz oczek, okien połaciowych, lub lukarn dostosowanych wielkością i położeniem do już istniejących,
- c) realizację wskazanego na rysunku planu ogólnodostępnego ciągu pieszego jako ciągu pieszo-jezdnego.

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 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

§ 30. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW2**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
 - 1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejącego budynku;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie:
 - a) w parterze istniejącego budynku,
 - b) na kondygnacjach powyżej parteru - w formie biur, pracowni, gabinetów.
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, nie wyższa niż 15m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

§ 31. 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 istniejącego budynku,
 - b) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren KPJ;
 - 2) zakazuje się:
 - a) realizacji funkcji mieszkaniowej w parterze budynku,
 - b) lokalizacji wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę od strony terenu KPJ obiektu objętego ochroną konserwatorską, w tym również poprzez nadbudowę istniejącej części nieobjętej ochroną konserwatorską.
 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 rozbudowywanej części obiektu objętego ochroną konserwatorską od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż zabytkowa część budynku,
 - b) w pozostałych przypadkach – od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 20m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów – dach płaski.

§ 32. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu: kultury, sztuki, rozrywki, administracji, nauki, oświaty, kształcenia, gastronomii.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z linią rozgraniczającą teren KPJ i częściowo teren M/U5,
- b) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren od pozostałych stron,
- c) zachowanie bocznego wejścia wraz z istniejącym detalem architektonicznym, zlokalizowanego na granicy z ul. Aleja Niepodległości;

2) zakazuje się realizacji tarasów na kondygnacjach powyżej parteru;

3) dopuszcza się dla obiektu objętego ochroną konserwatorską jego rozbudowę w poziomie parteru od strony elewacji bocznej i do poziomu pierwszego piętra od strony elewacji tylnej, w tym poprzez włączenie do terenu inwestycji istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską, przy czym w ścianach zewnętrznych obiektu objętego ochroną konserwatorską dopuszcza się wyłącznie:

- a) wykonanie otworów drzwiowych łączących ten obiekt z częścią rozbudowywaną,
- b) likwidację istniejących schodów przy elewacji bocznej i budowę windy z zachowaniem zwieńczenia istniejącej klatki schodowej.

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 pomiędzy linią wyznaczoną przez tylną elewację obiektu objętego ochroną konserwatorską a linią rozgraniczającą teren KPJ – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż poziom okapu budynku przy ul. Kupieckiej 37,
- b) dla zabudowy pomiędzy boczną elewacją obiektu objętego ochroną konserwatorską a linią rozgraniczającą teren M/U1 – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższa niż 5,5m,
- c) w pozostałych przypadkach – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;

4) w zakresie geometrii dachów – dachy:

- a) płaskie,
- b) spadziste.

§ 33. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczony na rysunku planu symbolem UC, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej tereny M/U7 i KPX1,
 - od pozostałych stron – pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zachowanie wskazanego na rysunku planu przebiegu ogólnodostępnej komunikacji pieszej, łączącej teren KPJ z terenem KDW,
- c) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,

- d) zachowanie głównych, reprezentacyjnych wejść do obiektu na osi łączącej teren KPX2 i przejazd pomiędzy terenami MW1 i MW2;
- 2) zakazuje się grodzenia terenu;
- 3) dopuszcza się:
- a) na najwyższej kondygnacji budynku lokalizację lokali mieszkalnych, zajmujących maksymalnie 10% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) lokalizację na budynku na dowolnej wysokości tablic i urządzeń reklamowych o wymiarach do 3m.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 85%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;
 - 3) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 17m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów - dachy:
 - a) płaskie,
 - b) spadziste,
 - c) o nietypowych kształtach;
 - 5) minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla nowej zabudowy – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej usług.

§ 34. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne z zakresu: kultu religijnego, kultury, sztuki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wytyczonych przez elewacje istniejącego budynku.

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, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° i kalenicy równoległej do ul. dr Pieniężnego.

§ 35. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – droga wewnętrzna, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) wprowadzenie ujednoliconych stylistycznie elementów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni, zieleni,
 - b) otwarcie od strony ul. Bohaterów Westerplatte widoku na strefę wejściową do budynku zlokalizowanego na terenie UC,
 - c) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie zadanej, osłoniętej;
- 2) zakazuje się:
 - a) przy realizacji nowej nawierzchni stosowania materiałów asfaltowych oraz betonowych, z wyłączeniem elementów drobnowymiarowych,
 - b) przebudowy i nadbudowy obiektów wskazanych jako dysharmonizujące;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wykonanie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników,

b) lokalizację:

- miejsc postojowych,
- zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,
- schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy nieruchomości.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie osłoniętej, zadaszanej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonanie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników,
 - b) lokalizację:
 - miejsc postojowych,
 - lokalizację zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,
 - schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy nieruchomości.

§ 37. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – parking, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) utworzenie wzdłuż granicy z terenem M/U2 pasa zieleni o szerokości min. 3m,
 - b) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie osłoniętej, zadaszanej;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów wskazanych jako dysharmonizujące,
 - c) stosowania nawierzchni z materiałów asfaltowych oraz betonowych, z wyłączeniem elementów drobnowymiarowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,
 - b) lokalizację schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy terenu.

§ 38. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPX1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie placu,
 - b) realizację nawierzchni z materiałów naturalnych,
 - c) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, ich realizację w formie osłoniętej, zadaszanej;
- 2) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) obsługi komunikacyjnej nieruchomości przyległych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów, w tym wiat, usługowo-handlowych związanych z handlem targowiskowym i szaletem miejskim,
 - b) realizację miejsc zabaw i rekreacji,
 - c) grodzenie terenu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) wysokość zabudowy – od 1 do 2 kondygnacji, nie wyższa niż 8m;
- 4) w zakresie geometrii dachów - dachy spadziste.

§ 39. 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) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie placu, przy zachowaniu ciągu pieszego łączącego ul. Aleja Niepodległości z terenem KPJ,
 - b) realizację miejsc zabaw i rekreacji wyłącznie w formie urządzonych placów,
 - c) lokalizację schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy nieruchomości.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - publiczne ciągi z dominującym ruchem pieszym, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPX3**.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów;
- 2) dopuszcza się lokalizację schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej przy granicy nieruchomości.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 41. Tracą moc ustalenia uchwały nr LVI/501/05 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *Śródmieścia Zielonej Góry* (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2006 r. Nr 10, poz. 262).

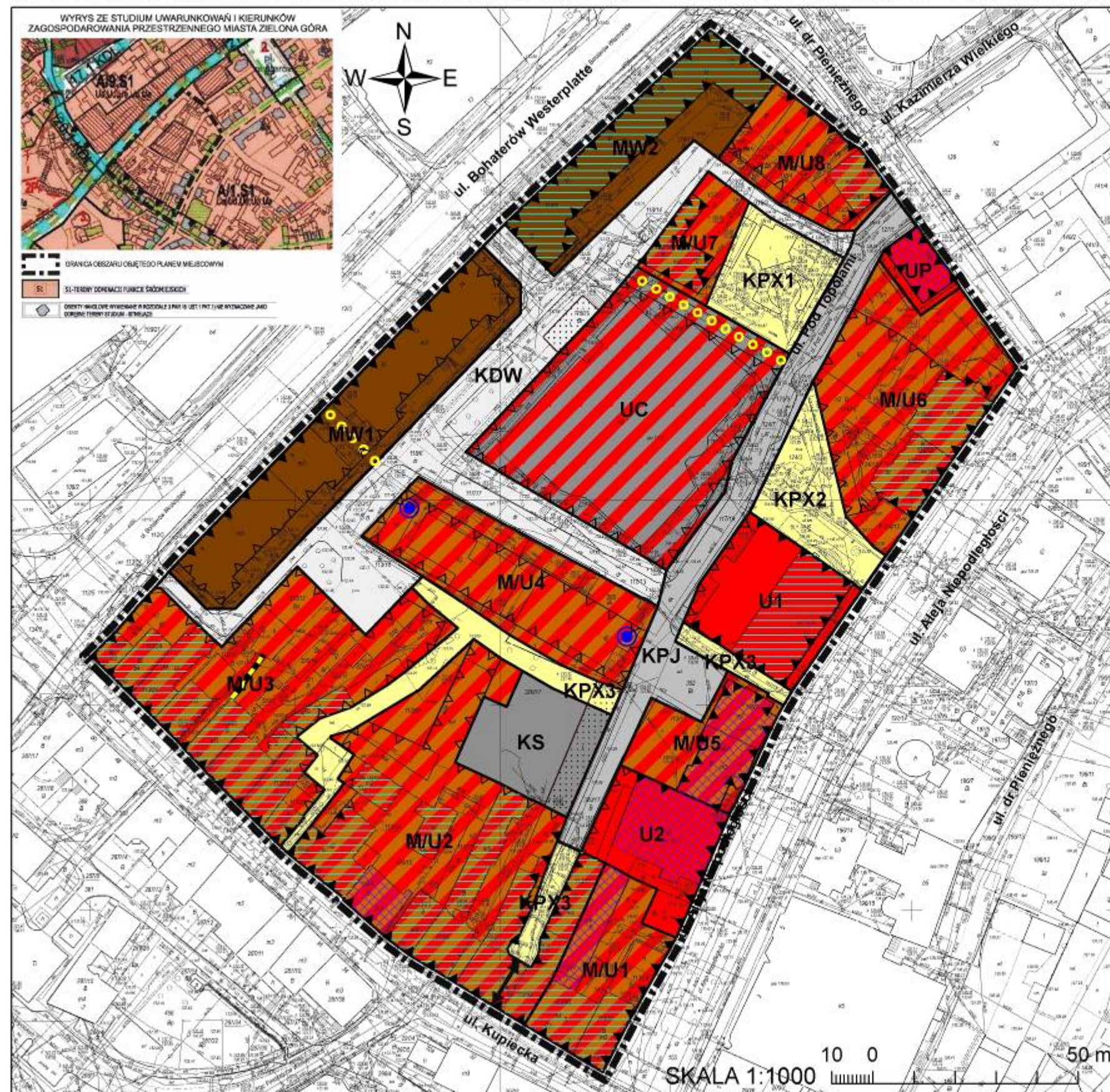
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

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

Przewodniczący Rady

Adam Maciej Urbaniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 4



- LEGENDA:**
- ▬▬▬ granice obszaru objętego planem miejscowym (otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra i obszar obserwacji archeologicznej)
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲▲ obowiązujące linie zabudowy
 - △△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- symbole przeznaczenia terenów:
- M/U1 - M/U8 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - MW1 i MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U1 i U2 - tereny zabudowy usługowej
 - UC - teren zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m²
 - UP - teren zabudowy usług publicznych
 - KDW - teren drogi wewnętrznej
 - KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
 - KS - teren parkingu
 - KPX1 - teren publicznego ciągu pieszego
 - KPX2 i KPX3 - tereny publicznych ciągów z dominującym ruchem pieszym
- ↔ przejście lub przejazd bramowy
 - mur historyczny
 - ▨ obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - ▨ obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
 - ▨ obiekty dysharmonizujące
 - dominanty
 - przebiegi komunikacji pieszej

		URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA DEPARTAMENT ROZWOJU MIASTA BIURO URBANISTYKI I PLANOWANIA ul. Podgórna 22, 65-424 Zielona Góra	
		TYTUŁ RYSUNKU	
		MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 4	
		SKALA: 1:1 000	
ZESPÓŁ AUTORÓW		SPECJALNOŚĆ	
mgr inż. Małgorzata Maszko - Horyza - główny projektant		urbanistyka	
mgr inż. arch. Agnieszka Fabiańczyk		urbanistyka	
mgr inż. arch. Monika Praska		urbanistyka	
mgr Paweł Sudnik		urbanistyka	
mgr Alina Zasada		urbanistyka	
Zbigniew Emilianów		komunikacja	
mgr inż. Joanna Kiczak		infrastruktura	
inż. Katarzyna Kramer		ochrona środowiska	
mgr Izabela Ciesielska		ochrona dóbr kultury	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXIII.849.2018
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 30 stycznia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE - ŚRÓDMIEŚCIE 4

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* w Zielonej Górze – Śródmieście 4, wyłożonego trzykrotnie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 24 września do 16 października 2015r., od 26 stycznia do 17 lutego 2017r. oraz od 30 października do 21 listopada 2017r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra 8 pism zawierających uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie, z których część została uwzględniona, a część odrzucona. Przyjęcie pozytywnie rozpatrzonych uwag spowodowało zmianę ustaleń planu, w związku z czym projekt został uzgodniony i po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. W wyniku tego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z koniecznością wprowadzenia nowych ustaleń związanych z miejscami parkingowymi, projekt planu został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu. Do tego projektu również nie wpłynęła żadna uwaga.

W stosunku do negatywnie rozpatrzonych uwag, złożonych wyłącznie po pierwszym wyłożeniu, przyjęto następujące stanowisko:

Uwaga nr 1

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Leon Sz.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 320/17, obr. 18, ul. Kupiecka.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren parkingu o symbolu KS (na etapie składania uwag był to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu M/U2).

- Treść uwagi: brak zgody na wprowadzenie zabudowy w miejscu garaży i wniosek o przeznaczenie tego terenu na cele rekreacyjne.
- Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej zakazu wprowadzania zabudowy, natomiast nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu na cele rekreacyjne.
- Uzasadnienie:

Działka nr 320/17, położona przy ul. Kupieckiej jest własnością miasta Zielona Góra, zarządzaną przez Zakład Gospodarki Komunalnej. Na nieruchomości tej od strony istniejącego ciągu pieszo-jezdnego łączącego ul. Kupiecką z ul. Pod Topolami znajduje się ciąg parterowych garaży. Zgodnie z ustaleniami projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu garaże te miały docelowo ulec likwidacji, a w ich miejscu planowano wprowadzenie pierzejowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co wzbudziło sprzeciw składającego uwagę. Ponieważ planowana zabudowa miała za zadanie przesłonięcie nieatrakcyjnych wnętrz podwórek i zapleczy istniejących kamienic, a tym samym podniesie rangi i estetyki miejsca, złożona uwaga została rozpatrzona negatywnie.

W wyniku dalszych prac nad planem przeznaczenie spornego fragmentu działki nr 320/17 zmieniono na parking, oznaczony symbolem KS. Zważywszy na palący problem braku miejsc postojowych w centrum miasta takie rozwiązanie bardziej odpowiada na potrzeby mieszkańców niż wprowadzenie pierwotnie planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, czy też terenu rekreacyjnego.

W świetle powyższego złożona uwaga w zakresie przeznaczenia omawianego terenu na cele rekreacyjne nie została ostatecznie uwzględniona.

Uwaga nr 2

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Biuro Rachunkowe „CREDYT” Irena Żybutt, z siedz. 65-058 Zielona Góra,

ul. Kupiecka 35/2.

Uwaga nr 3

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Irena Ż.

Uwaga nr 4

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Bolesław Ż.

Uwaga nr 5

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Krzysztof P.

Uwaga nr 6

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Jerzy R.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga nr 2, 3, 4, 5 i 6: działka nr 320/17, obr. 18, ul. Kupiecka.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren parkingu o symbolu KS (na etapie składania uwag był to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu M/U2).

- Treść uwag nr 2, 3, 4, 5 i 6: wnioski o pozostawienie istniejących garaży i ułożenie kostki brukowej w miejscu rozebranych komórek.
- Rozstrzygnięcie: uwag nie uwzględnia się.
- Uzasadnienie:

Działka nr 320/17, położona przy ul. Kupieckiej jest własnością miasta Zielona Góra, zarządzaną przez Zakład Gospodarki Komunalnej. Na nieruchomości tej od strony istniejącego ciągu pieszo-jezdnego łączącego ul. Kupiecką z ul. Pod Topolami znajduje się ciąg parterowych garaży. Zgodnie z ustaleniami projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu garaże te miały docelowo ulec likwidacji, a w ich miejscu planowano wprowadzenie pierzejowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co wzbudziło sprzeciw składających uwagi. Ponieważ planowana zabudowa miała za zadanie przesłonięcie nieatrakcyjnych wewnątrz podwórek i zapleczy istniejących kamienic, a tym samym podnieście rangi i estetyki miejsca, złożone uwagi zostały rozpatrzone negatywnie.

W wyniku dalszych prac nad planem przeznaczenie spornego fragmentu działki nr 320/17 zmieniono na parking, oznaczony symbolem KS. Zważywszy na palący problem braku miejsc postojowych w centrum miasta takie rozwiązanie bardziej odpowiada na potrzeby mieszkańców niż wprowadzenie pierwotnie planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, czy też pozostawienie istniejących garaży, które zapewniają miejsce do parkowania ograniczonej ilości użytkowników. Parking naziemny pozwoli natomiast na realizację większej liczby miejsc postojowych dostępnej dla wielu osób.

W świetle powyższego złożone uwagi nie zostały ostatecznie uwzględnione.

Druga część uwag nie dotyczy zapisów planu. Zgodnie z przyjętymi w projekcie ustaleniami nie ma przeciwwskazań dla uporządkowania terenu i ułożenia nawierzchni z kostki brukowej w miejscu, o którym mowa w złożonym piśmie. Plan nie rozstrzyga jednak o terminie i sposobie podjęcia danych działań inwestycyjnych, w związku z czym uwaga taka nie może być rozpatrywana na etapie procedury jego sporządzenia.

Uwaga nr 7

Data wpływu uwagi: 30 października 2015 r.

Składający uwagę: Danuta R.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 320/17, obr. 18, ul. Kupiecka.

Przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu: teren parkingu o symbolu KS (na etapie składania uwag był to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu M/U2).

- Treść uwagi: wniosek o pozostawienie istniejących garaży i uporządkowanie terenu po rozebranych komórkach.
- Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.
- Uzasadnienie:

Działka nr 320/17, położona przy ul. Kupieckiej jest własnością miasta Zielona Góra, zarządzaną przez Zakład Gospodarki Komunalnej. Na nieruchomości tej od strony istniejącego

ciągu pieszo-jezdneho łączącego ul. Kupiecką z ul. Pod Topolami znajduje się ciąg parterowych garaży. Zgodnie z ustaleniami projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu garaże te miały docelowo ulec likwidacji, a w ich miejscu planowano wprowadzenie pierzejowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co wzbudziło sprzeciw składającej uwagę. Ponieważ planowana zabudowa miała za zadanie przesłonięcie nieatrakcyjnych wnętrz podwórek i zapleczy istniejących kamienic, a tym samym podnieście rangi i estetyki miejsca, złożona uwaga została rozpatrzona negatywnie.

W wyniku dalszych prac nad planem przeznaczenie spornego fragmentu działki nr 320/17 zmieniono na parking, oznaczony symbolem KS. Zważywszy na palący problem braku miejsc postojowych w centrum miasta takie rozwiązanie bardziej odpowiada na potrzeby mieszkańców niż wprowadzenie pierwotnie planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, czy też pozostawienie istniejących garaży, które zapewniają miejsce do parkowania ograniczonej ilości użytkowników. Parking naziemny pozwoli natomiast na realizację większej liczby miejsc postojowych dostępnej dla wielu osób.

W świetle powyższego złożona uwaga nie została ostatecznie uwzględniona.

Druga część uwagi nie dotyczy zapisów planu. Zgodnie z przyjętymi w projekcie ustaleniami nie ma przeciwwskazań dla uporządkowania miejsca, o którym mowa w złożonym piśmie. Plan nie rozstrzyga jednak o terminie i sposobie podjęcia danych działań inwestycyjnych, w związku z czym uwaga taka nie może być rozpatrywana na etapie procedury jego sporządzania.

Przewodniczący Rady

Adam Maciej Urbaniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXIII.849.2018
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 30 stycznia 2018 r.

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 dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 4

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, obejmują budowę dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię cieplną,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy *Prawo energetyczne*. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Wskazane w ustawie *Prawo energetyczne* zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których miasto jest zarządcą, czyli dróg miejskich.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych*, przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych określone w Wieloletniej prognozie Finansowej Miasta Zielona Góra są ujęte każdorazowo w budżecie miasta na dany rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Przewodniczący Rady

Adam Maciej Urbaniak