



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 30 grudnia 2014 r.

Poz. 2464

UCHWAŁA NR LXXVII.709.2014 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 23 grudnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze - Śródmieście 9.

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 2013 r. poz. 594 – 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 r., 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 2008 r. – z późn. zm.³⁾ **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze- Śródmieście 9, zwany dalej planem, dla terenów zlokalizowanych:

- 1) pomiędzy ulicami: Aleją Konstytucji 3 Maja, Placem Słowiańskim, Księdza Piotra Wawrzyniaka, Placem Pocztowym, Drzewną i Generała Józefa Sowińskiego;
- 2) pomiędzy zabudowaniami ulicy Generała Władysława Sikorskiego.

2. Załącznikami 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 Rady Miasta Zielona Góra nr LXIV.558.2014 z dnia 25 marca 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 9.*

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645 i 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i 1072.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951 i 1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014r. poz. 379 i 768.

³⁾ Uchwała zmieniona uchwałą nr III/19/10 z 21 grudnia 2010 r., uchwałą nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014 r. oraz uchwałą nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014 r.

- 1) *dachu płaskim* – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 2) *dachu stromym* – należy przez to rozumieć dach o spadku głównych połączeń powyżej 30°;
- 3) *dominancie* – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i skupiającą uwagę obserwatora;
- 4) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy 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, balkony, ryzality, gzymsy, dekoracje, ocieplenie wraz z tynkiem na istniejących budynkach, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1 m;
- 5) *obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować minimum 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: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, ryzality, gzymsy, dekoracje, ocieplenie wraz z tynkiem na istniejących budynkach, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1 m;
- 6) *obiekcie objętym ochroną konserwatorską* – należy przez to rozumieć obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub rejestrze zabytków;
- 7) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta Zielona Góra;
- 8) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości lub powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 9) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 10) *usługach lub zabudowie usługowej* – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) gastronomii,
 - c) odnowy biologicznej, ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) oświaty, nauki, kształcenia, opieki nad dziećmi,
 - g) opieki społecznej,
 - h) kultury, sztuki, rozrywki,
 - i) hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego,
 - j) kultu religijnego,
 - k) drobnych usług takich, jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem wulkanizacji, napraw samochodów i motocykli;
- 11) *wjeździe na teren* – należy przez to rozumieć wydzielony pomiędzy dwoma budynkami lub w parterze budynku przejazd łączący przestrzeń publiczną z wnętrzem kwartału;
- 12) *wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

- 13) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorzem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 14) *wysokości zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr określający pionowy wymiar obiektu mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do obiektu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 15) *zabudowie* – należy przez to rozumieć budynki, wiaty w tym gastronomiczne, altany, ogrody zimowe.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym, pokrywające się z historycznym zespołem urbanistycznym miasta Zielona Góra, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 75;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obiekty do wyburzenia;
- 9) strefy techniczne;
- 10) przebieg ciągu pieszego;
- 11) wjazdy na teren;
- 12) osie widokowe;
- 13) starodrzew.

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

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

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

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

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów lub zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej stanowią inaczej.

2. 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/U1- M/U9** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) **U1- U5** – tereny zabudowy usługowej;

- 3) **KS** – teren parkingu wielopoziomowego;
- 4) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) **KPJ** – tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych;
- 7) **KPX1** – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 8) **KPX2** – teren publicznego placu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) nakazuje się dostosowanie obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji:
 - obiektów gospodarczych,
 - garaży naziemnych, za wyjątkiem wbudowanych,
 - składów, w tym również na wolnej przestrzeni,
 - tymczasowych pawilonów handlowo-usługowych, kiosków,
 - nowych dominant wysokościowych, za wyjątkiem terenu U3,
 - obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w szczególności garaży blaszanych, kontenerów,
 - b) realizacji obiektów i urządzeń o wysokości równej i wyższej niż 50 m;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - parkingi,
 - parkingi dla autokarów,
 - zieleń,
 - miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, altany, wiaty, tarasy, podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, pomniki,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu,
 - b) realizację:
 - dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
 - dróg wewnętrznych,
 - infrastruktury technicznej, wraz z zagwarantowaniem do niej dostępności komunikacyjnej,
 - c) lokalizację ogródków gastronomicznych,
 - 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) uwzględnienie nieprzekraczalnych oraz zachowanie obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - b) stosowanie na dachach stromych pokrycia:

- z dachówki karpiówki, za wyjątkiem rozbudowy obiektów posiadających dachy wykonane z innego materiału,
- w tonacjach brązu, czerwieni lub szarości, za wyjątkiem budynków posiadających przed uchwaleniem planu dachy w innej tonacji kolorystycznej,
- w ujednoliconej kolorystyce dla rozbudowywanej i istniejącej części obiektu;

2) zakazuje się stosowania na dachach i elewacjach budynków:

- a) blachodachówki,
- b) blach trapezowych i falistych,
- c) tworzyw sztucznych,
- d) płyt warstwowych;

3) dopuszcza się:

- a) budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od niej,
- b) utrzymanie i remont dachów budynków posiadających przed wejściem w życie planu odmienną formę, w tym geometrię i materiały, niż wskazano w pozostałych ustaleniach planu.

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

1) nakazuje się, od strony przestrzeni publicznych, w tym dróg, ulic i placów zlokalizowanych poza granicami planu:

- a) przesłonięcie obiektów typu: śmietniki, stacje transformatorowe, np. małą architekturą, zielenią, bramą, lub nadanie im formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia,
- b) dostosowanie kolorystyki i wielkości literownictwa lokalizowanych reklam do wyglądu elewacji, w tym m.in. stosowanie form metaloplastyki oraz pojedynczych liter na tle elewacji;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) od strony przestrzeni publicznych oraz dróg, ulic i placów zlokalizowanych poza granicami planu, ogrodzeń:

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

b) nośników reklamowych:

- wolnostojących, za wyjątkiem zorganizowanych turystycznych punktów informacyjnych oraz słupów ogłoszeniowych,
- których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1,5 m w przypadku ich realizacji na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz powyżej 2 m w pozostałych przypadkach,
- świetlnych- emitujących zmienne obrazy,
- na obiektach objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający detal architektoniczny.

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 7 planu;

2) dopuszcza się wydzielenie działek z terenów o dowolnym przeznaczeniu w celu:

- a) regulacji granic ewidencyjnych pomiędzy nieruchomościami, w tym także po obrysach budynków,
- b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi oraz pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym.

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

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, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,

c) lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

d) 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 zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, 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) 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 zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

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

1) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu;

2) zachowanie starodrzewu wskazanego graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, szczególnie:

a) zabezpieczenie pni i konarów znajdujących się w obrębie pracy sprzętu budowlanego,

b) ochronę korzeni przed uszkodzeniami mechanicznymi związanymi z pracami ziemnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

1) historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 75;

2) obszaru ochrony reliktywów archeologicznych;

3) obszaru ochrony zabudowy mieszkaniowej.

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

1) nakazuje się:

- a) ochronę stanowiska archeologicznego, zlokalizowanego w granicach całego planu, które należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej w celu harmonijnego współistnienia elementów zabudowy zabytkowej i współczesnej,
- c) zachowanie zabytkowych nawierzchni kamiennych, ceramicznych i innych, z możliwością ich przełożenia i ponownego wykorzystania w pierwotnym miejscu,
- d) uporządkowanie i zagospodarowanie wewnątrz kwartałów,
- e) dostosowanie rodzaju wprowadzanego oświetlenia do charakteru przestrzeni publicznej,
- f) maskowanie urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zakazuje się:

- a) przesłaniania wskazanych graficznie na rysunku planu osi widokowych obiektami budowlanymi, małą architekturą, zielenią, elementami reklamowymi, ogródkami gastronomicznymi,
- b) prowadzenia działań mogących powodować degradację walorów krajobrazowych i zabytkowych,
- c) wykonywania na elewacjach i innych powierzchniach widocznych od strony przestrzeni publicznych graffiti oraz murali,
- d) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten, na elewacjach eksponowanych od strony głównych przestrzeni publicznych, w tym również placów, dróg i ciągów zlokalizowanych poza granicami planu,
- e) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu powodujących obniżenie estetyki miejsca odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia;

3) dopuszcza się:

- a) likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem otoczenia, w szczególności oficyn, komórek oraz kiosków,
- b) lokalizację urządzeń technicznych:
 - w terenie,
 - na dachach budynków, z wyłączeniem wielkogabarytowych central klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na obiektach objętych ochroną konserwatorską,
 - na elewacjach budynków od stron innych niż główne przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 2 lit. d, o ile nie będą one naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego tych budynków,
- c) podkreślanie historycznego podziału parcelacyjnego kwartałów np. poprzez zastosowanie w elewacjach budynków zróżnicowanej kolorystyki, rodzaju materiału wykończeniowego, detalu architektonicznego,
- d) 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, które podlegają również ochronie w niniejszym planie:

- 1) kamienica, ul. Artura Grottgera 1, nr rej. 1801;
- 2) kamienica, ul. Artura Grottgera 3 nr rej. 1802;
- 3) kamienica, ul. Artura Grottgera 5 nr rej. 3021;
- 4) kamienica, ul. Artura Grottgera 7 nr rej. 3022;
- 5) kamienica, ul. Artura Grottgera 9 nr rej. 3023;
- 6) kamienica, ul. Artura Grottgera 11 nr rej. 3024;
- 7) kamienica, ul. Artura Grottgera 19 nr rej. L-285/A, dawniej 1803;

- 8) budynek, ul. Drzewna 1, nr rej. 3342;
- 9) budynek, ul. Generała Władysława Sikorskiego 1, L-151/A, dawniej 2471;
- 10) budynek, ul. Generała Władysława Sikorskiego 2, nr rej. 2472;
- 11) budynek szkolny, dawne Liceum Żeńskie, ul. Licealna 9, nr rej. L-167/A;
- 12) dom, ul. Piotra Skargi 7, nr rej. 1874;
- 13) dom, ul. Piotra Skargi 12, nr rej. 1819;
- 14) budynek, ul. Plac Pocztowy 2, nr rej. L-503/A, dawniej 3074;
- 15) budynek, ul. Plac Pocztowy 3, nr rej. L-504/A, dawniej 3074;
- 16) budynek, ul. Plac Pocztowy 4, nr rej. L-143/A, dawniej 3073;
- 17) budynek, ul. Plac Pocztowy 5, nr rej. 3072;
- 18) budynek, ul. Plac Pocztowy 6, nr rej. L-298/A, dawniej 3071;
- 19) budynek, ul. Plac Pocztowy 7, nr rej. 3070.

2. Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i estetycznym, konserwację i rewaloryzację zabudowy,
- b) zachowanie historycznej bryły i formy budynków,
- c) w przypadku prac remontowych wykonanie badań stratygraficznych elewacji i klatek schodowych przed rozpoczęciem prac na tych elementach;

2) zakazuje się, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3:

- a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektów,
- b) nadbudowy i rozbudowy obiektów,
- c) zmiany wyglądu zewnętrznego elewacji, prowadzącej do utraty wartości historycznych i artystycznych obiektu,
- d) dobudowy nowych obiektów,
- e) lokalizowania na elewacjach budynków elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartości obiektów, w szczególności od strony przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten,
- f) ocieplania elewacji:
 - frontowych,
 - wykończonych cegłą licową,
 - posiadających detal architektoniczny,
- g) stosowania stolarki z tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

- a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem materiału, formy, sposobu otwierania oraz ilości skrzydeł,
- b) dobudowę do ściany bocznej budynku przy ul. Artura Grottgera 11, nowego obiektu tworzącego zwarty ciąg zabudowy wzdłuż ul. Artura Grottgera,
- c) odbudowę budynku, w miejscu zniszczonego losowo obiektu, w tej samej lokalizacji i gabarytach, które posiadała historyczna zabudowa,

- d) likwidację zmian powstałych na budynkach, zakłócających bądź przesłaniających walory historyczne obiektów,
- e) lokalizowanie od zaplecza wind oraz urządzeń technicznych polepszających funkcjonowanie obiektów, umożliwiającym dostęp do nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością, maksymalnie do wysokości obiektu objętego ochroną konserwatorską.

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

- 1) kamienica, ul. Artura Grottgera 15;
- 2) kamienica, ul. Artura Grottgera 17;
- 3) kamienica, ul. Artura Grottgera 21;
- 4) kamienica, ul. Artura Grottgera 23;
- 5) kamienica, ul. Artura Grottgera 25;
- 6) dom, ul. Drzewna 13;
- 7) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 1;
- 8) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 5;
- 9) Hotel „Schwarzer Adler”, obecnie budynek usługowo-mieszkalny, ul. Generała Władysława Sikorskiego 4;
- 10) budynek, ul. Generała Władysława Sikorskiego 5;
- 11) Landhaus, ob. budynek usługowy, ul. Generała Władysława Sikorskiego 6;
- 12) budynek, ul. Generała Władysława Sikorskiego 7;
- 13) budynek, ul. Generała Władysława Sikorskiego 9;
- 14) budynek, ul. Generała Władysława Sikorskiego 13;
- 15) dom, ul. Licealna 1;
- 16) dom, ul. Piotra Skargi 3;
- 17) dom, ul. Piotra Skargi 5;
- 18) dom, ul. Piotra Skargi 6;
- 19) dom, ul. Piotra Skargi 8;
- 20) dom, ul. Piotra Skargi 10;
- 21) dom, ul. Plac Słowiański 17;
- 22) dom, ul. Plac Słowiański 18;
- 23) dom, ul. Plac Słowiański 19;
- 24) dom, ul. Plac Słowiański 20;
- 25) dom, ul. Plac Słowiański 22a;
- 26) dom, ul. Plac Słowiański 23;
- 27) dom, ul. Plac Słowiański 24.

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i estetycznym, konserwację i rewaloryzację zabudowy,
 - b) utrwalanie historycznej formy budynków w tym:
 - ograniczanie zmian na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych,

- utrzymanie, także w przypadku nadbudowy obiektów, geometrii i formy dachów,
 - c) ochronę historycznych elementów klatki schodowej w budynku zlokalizowanym przy ul. Plac Słowiański 17 oraz przy ul. Artura Grottgera 17;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3:
- a) podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektów,
 - b) nadbudowy obiektów,
 - c) zmiany wyglądu zewnętrznej elewacji, prowadzącej do utraty wartości historycznych i artystycznych obiektu,
 - d) lokalizowania na elewacjach elementów dekomponujących i mających negatywny wpływ na wartości obiektów, w szczególności od strony głównych przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten,
 - e) ocieplania elewacji:
 - frontowych,
 - wykończonych cegłą licową,
 - posiadających detal architektoniczny;
- 3) dopuszcza się:
- a) rozbudowę obiektów od strony elewacji tylnych i bocznych, bez możliwości przewyższenia obiektu ewidencyjnego,
 - b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania zewnętrznego wyglądu stolarki historycznej,
 - c) dobudowę od strony elewacji tylnych i bocznych nowych obiektów w tym również powstałych w wyniku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków przylegających do części zabytkowej, maksymalnie do wysokości obiektu objętego ochroną konserwatorską,
 - d) nadbudowę obiektów zlokalizowanych przy ul. Plac Słowiański 22a, 23, 24, maksymalnie do wysokości obiektu zlokalizowanego przy ul. Plac Słowiański 20,
 - e) przebudowę lub wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych w pierwszej kondygnacji, pod warunkiem zachowania osiowości, dostosowania ich do skali i wystroju całego budynku oraz kompozycji elewacji,
 - f) odbudowę budynku, w miejscu zniszczonego losowo obiektu, w tej samej lokalizacji i gabarytach, które posiadała historyczna zabudowa,
 - g) likwidację zmian powstałych na budynkach, zakłócających bądź przesłaniających walory historyczne obiektów,
 - h) lokalizowanie od zaplecza wind oraz urządzeń technicznych polepszających funkcjonowanie obiektów, umożliwiających dostęp do nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością, maksymalnie do wysokości obiektu objętego ochroną konserwatorską,
 - i) realizację okien pościowych, wolicz oczek oraz innych okien doświetlających wnętrze ostatniej kondygnacji.

3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ust. 1, które zostaną:

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem KDZ;

- 2) drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem KDD;
- 3) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych w planie symbolem KPJ;
- 4) publicznych ciągów pieszych, oznaczonych w planie symbolem KPX1;
- 5) publicznego placu, oznaczonego w planie symbolem KPX2.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

- a) obowiązek zapewnienia im ogólnodostępności,
- b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z przestrzeni osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
- c) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym;

2) zakazuje się grodzenia przestrzeni, z wyłączeniem ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem ogródków gastronomicznych.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 3 i 12.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) każda powstająca w wyniku podziału działka stanowi odrębną nieruchomość, którą należy wydzielać zgodnie z ustaleniami planu 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.

2. Nie określa się:

- 1) parametru minimalnej i maksymalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 2) parametru szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym również niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, następujące pasy oraz strefy techniczne:

- 1) dla sieci wodociągowych o średnicy powyżej 300 mm – pas eksploatacyjny o szerokości 5 m od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 2) dla sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – pas eksploatacyjny o szerokości po 3 m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki przewodu;
- 3) dla sieci kanalizacyjnych – pas eksploatacyjny o szerokości po 4 m z każdej strony, licząc od zewnętrznej ścianki kanału;
- 4) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie - strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) 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.

4. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów eksploatacyjnych oraz stref w zgodności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) publiczne drogi, place i ciągi piesze, ulice zlokalizowane poza granicami planu, tj. ul. Aleja Konstytucji 3 Maja, ul. Plac Poczty, ul. Drzewną, ul. Generała Józefa Sowińskiego,
- b) publiczną drogę klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
- c) publiczną drogę klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- d) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;

2) dopuszcza się:

- a) obsługę komunikacyjną poprzez tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPX1, wyłącznie do nieruchomości bezpośrednio do nich przyległych,
- b) obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez nowo wydzielane drogi wewnętrzne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o minimalnej szerokości 6 m,
- c) regulację kategorii, klas oraz granic pomiędzy poszczególnymi terenami drogowymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi.

2. W zakresie systemu parkowania:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskaźnika ilości miejsc postojowych określonego w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów U4 i KS,
- b) realizację w ramach budowanych parkingów min. 1 miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, w tym osób posiadających karty parkingowe, na każde rozpoczęte 10 miejsc, na terenach oznaczonych symbolami U4 oraz KS, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

2) nie określa się wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla pozostałych terenów.

§ 17. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności 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;

2) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

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 sanitarnych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, po spełnieniu parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie wód z terenów utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,

b) odprowadzanie wód z jezdni, placów manewrowych, parkingów utwardzonych posiadających powyżej 4 stanowisk do systemu kanalizacji, po ich uprzednim podczyszczeniu i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych,

c) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód z połaci dachowych do gruntu lub wykorzystanie ich do własnych celów gospodarczych,

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

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów nakazuje się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się pokrycie zapotrzebowania:

1) z sieci ciepłowniczej;

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

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

1) zasilanie z sieci elektroenergetycznej;

2) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.

9. W zakresie budowy sieci teletechnicznych i innych:

1) ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa;

2) zakazuje się lokalizacji masztów kratowych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) lokalizację parkingów naziemnych, z wyłączeniem terenu KPX2;
- 3) wykorzystanie terenów pod ciągi piesze, zieleni urządzonej;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 11. Stawki procentowe

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

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

§ 20.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U1**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu opieki społecznej, rozrywki, kultury religijnego;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach budynków oraz po granicy z linią rozgraniczającą teren;
- 2) uwzględnienie wyznaczonych graficznie na rysunku planu wjazdów do wnętrza kwartałów, z możliwością korekty ich przebiegu w granicach nieruchomości na których zostały wyznaczone;
- 3) w przypadku nadbudowy obiektu zlokalizowanego przy ul. Księdza Piotra Wawrzyniaka 1:
 - a) wprowadzenie dachu stromego,
 - b) utrzymanie zróżnicowanej formy dachu w budynku,
 - c) realizację dachu niższego o minimum 0,5 m względem kalenicy budynku zlokalizowanego przy ul. Artura Grottgera 1.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%;
- 2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską:
 - a) w odległości do 15 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Artura Grottgera- od 3 do 4 kondygnacji naziemnych, ale nie wyższa niż 16 m,
 - b) w odległości do 12 od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Aleja Konstytucji 3 Maja- od 3 do 4 kondygnacji naziemnych, ale nie wyższa niż 16 m,
 - c) dla pozostałych terenów- do 4 kondygnacji naziemnych, ale nie wyższa niż 16 m;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 21.1. 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, nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach budynków oraz po granicy z linią rozgraniczającą teren.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 100%;
- 2) wysokość zabudowy- od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14 m, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome o nachyleniu głównych połaci do 55°;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 22.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U3**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu opieki społecznej, rozrywki, kultu religijnego;
- 3) zabudowa usługowa.

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

- 1) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po granicy z linią rozgraniczającą teren KDD i KPX1;
- 2) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej po granicy z linią rozgraniczającą teren KPJ;
- 3) realizację zabudowy zwartej, przylegającej do budynku położonego przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 5.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 90%;
- 2) wysokość zabudowy- od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 16 m, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 23.1. 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, nakazuje się:

- 1) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach budynków oraz po granicy z linią rozgraniczającą teren, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ochronę historycznej stolarki przejazdu bramowego zlokalizowanego pomiędzy budynkami położonymi przy ul. Piotra Skargi 10 i 12.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%;
- 2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską:
 - a) w odległości do 10 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Plac Pocztowy – 3 kondygnacje nadziemne, ale nie wyższa niż 14 m,
 - b) dla pozostałych terenów- do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14 m;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome o nachyleniu głównych połaci do 50°;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U5**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu opieki społecznej, rozrywki, kultu religijnego;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach budynków oraz po granicy z linią rozgraniczającą teren.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 100%;
- 2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską:
 - a) w odległości do 10 m od przestrzeni publicznych- od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14 m,
 - b) dla pozostałych terenów- do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14 m;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome o nachyleniu głównych połaci do 50°;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 25. 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, nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach budynków oraz po granicy z linią rozgraniczającą teren.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 90%;
- 2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską:
 - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14 m,

- b) dla obiektów towarzyszących - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 4 m;
- 3) w zakresie geometrii dachów- zakazuje się stosowania dachów płaskich;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 26. 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:

- 1) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy wytyczonych po granicy z linią rozgraniczającą teren, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%;
- 2) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską:
 - a) w odległości do 10 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Drzewnej oraz ul. Licealnej - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12 m,
 - b) dla pozostałych terenów – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m;
- 3) w zakresie geometrii dachów- dachy strome o nachyleniu głównych połaci od 30° do 55°;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **M/U8** i **M/U9**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa, z wyłączeniem usług z zakresu opieki społecznej, rozrywki, kultu religijnego;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy, wytyczonych po elewacjach budynków oraz po granicy z linią rozgraniczającą tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 80%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 10%;
- 3) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektom objętym ochroną konserwatorską:
 - a) w odległości do 15 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Drzewnej i ul. Generała Józefa Sowińskiego – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12 m,
 - b) dla pozostałych terenów - do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12 m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome o nachyleniu głównych połaci od 30° do 50°.

§ 28. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe- zabudowa usługowa z zakresu: działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, gastronomii, hotelarstwa, kultury, sztuki, oświaty, nauki, odnowy biologicznej, ochrony zdrowia.

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

- 1) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacji budynku oraz częściowo po granicy z linią rozgraniczającą teren KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej po elewacji budynku oraz częściowo po granicy z linią rozgraniczającą teren KPJ, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 100%;
- 2) wysokość zabudowy- 4 kondygnacje nadziemne, ale nie wyższa niż 16 m, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektowi objętemu ochroną konserwatorską;
- 3) w zakresie geometrii dachów- dachy strome o kącie nachylenia powyżej 30°;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 29. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, nakazuje się zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacji budynku oraz po granicy z linią rozgraniczającą teren, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 100%;
- 2) wysokość zabudowy- 3 kondygnacje nadziemne, ale nie wyższa niż 14 m, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektowi objętemu ochroną konserwatorską;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy strome o nachyleniu głównych połaci do 55°;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) podstawowe- zabudowa usługowa z zakresu: nauki, kultury, oświaty;
- 2) uzupełniające, realizowane w budynku przeznaczenia podstawowego- zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii, administracji, działalności biurowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, częściowo wytyczonych po granicy z linią rozgraniczającą teren oraz częściowo na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku,
- b) realizację w granicach terenu ciągu pieszego, wyznaczonego na rysunku planu, z możliwością dokonania korekty jego przebiegu, z zachowaniem docelowego połączenia terenu KPX1 z ul. Aleja Konstytucji 3 Maja;

2) dopuszcza się:

a) realizację ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 1 lit. b, w formie nieograniczonego przejścia wydzielonego

w pierwszej kondygnacji budynku,

b) realizację maksymalnie dwóch dominat o wysokości do 6 m ponad ustaloną wysokość zabudowy, zajmujących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni w rzucie poziomym budynku.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 100%;
- 2) wysokość zabudowy- do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 14 m;
- 3) w zakresie geometrii dachów dopuszcza się realizację dachów:
 - a) płaskich,
 - b) stromych,
 - c) łukowych,
 - d) parabolicznych,
 - e) kopułowych;
- 4) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 31. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U4**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe- zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, nauki, kultury, administracji i zarządzania, finansów.

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

- 1) zachowanie obowiązujących linii zabudowy wytyczonych po elewacjach istniejącej zabudowy;
- 2) uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy częściowo wytyczonych po granicy z linią rozgraniczającą teren, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 20%;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych w granicach terenu- 30 albo 1 miejsce przypadające na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektowi objętemu ochroną konserwatorską:
 - a) w odległości do 15 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul Licealnej- od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12 m,
 - b) dla pozostałych terenów- do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów- dachy strome o kącie nachylenia powyżej 30°.

§ 32. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U5**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe- zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonych częściowo po elewacji budynku oraz na przedłużeniu elewacji obiektu objętego ochroną konserwatorską, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów wskazanych na rysunku planu do wyburzenia.

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- do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń przypisanych obiektowi objętemu ochroną konserwatorską;
- 4) w zakresie geometrii dachów- dachy strome o kącie nachylenia powyżej 30°.

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

- 1) podstawowe- teren parkingu wielopoziomowego;
- 2) uzupełniające- zabudowa usługowa realizowana w obiekcie przeznaczenia podstawowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie obowiązującej linii zabudowy wytyczonej po granicy z linią rozgraniczającą teren od strony ul. Drzewnej, przy czym obowiązywanie jej ustala się w pasie terenu o szerokości 20 m wzdłuż tej linii,
 - b) uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej po granicy z linią rozgraniczającą teren od strony ul. Generała Józefa Sowińskiego,
 - c) zróżnicowanie bryły budynku posiadającego elewację szerszą niż 20 m poprzez rozczłonkowanie elewacji na co najmniej 2 moduły o maksymalnej szerokości każdego z nich 20,0m,
 - d) w przypadku realizacji zabudowy wewnątrz terenu, zachowanie muru zlokalizowanego wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym uwzględnia się możliwość realizację bram i wjazdów związanych z obsługą komunikacyjną terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie przeznaczenia istniejącej zabudowy- bez możliwości jej nadbudowy i rozbudowy.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 80%;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych dla usług- 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) wysokość zabudowy- od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 16 m;
- 4) w zakresie geometrii dachów- dachy płaskie;
- 5) nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 34. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe- droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się lokalizację, pod warunkiem że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu i użytkowania sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami;
- 2) tymczasowych urządzeń i obiektów związanych z czasowymi imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi, wystawami, jarmarkami;
- 3) tablic informacyjnych związanych z prezentacją miasta;
- 4) schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu;
- 5) zatok i wiat przystankowych.

§ 35. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe- droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się lokalizację, pod warunkiem że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu i użytkowania sieci infrastruktury technicznej:

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

- 2) tymczasowych urządzeń i obiektów związanych z czasowymi imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi, wystawami, jarmarkami;
- 3) tablic informacyjnych związanych z prezentacją miasta;
- 4) schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe- publiczne ciągi pieszo- jezdne.

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

- 1) wykonanie nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników;
- 2) lokalizację, pod warunkiem że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu i użytkowania sieci infrastruktury technicznej:
 - a) zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami,
 - b) tymczasowych urządzeń i obiektów związanych z czasowymi imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi, wystawami, jarmarkami,
 - c) tablic informacyjnych związanych z prezentacją miasta,
 - d) schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPX1**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe- publiczny ciąg pieszy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się lokalizację, pod warunkiem że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu i użytkowania sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdów do parkingów podziemnych, wraz z niezbędnymi do tego celu obiektami i urządzeniami;
- 2) tymczasowych urządzeń i obiektów związanych z czasowymi imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi, wystawami, jarmarkami;
- 3) tablic informacyjnych związanych z prezentacją miasta;
- 4) schodów i podjazdów niezbędnych do funkcjonowania zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy terenu.

§ 38. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KPX2** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe- publiczny plac.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację, pod warunkiem że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu i użytkowania sieci infrastruktury technicznej:
 - a) tymczasowych urządzeń i obiektów związanych z czasowymi imprezami kulturalnymi i rozrywkowymi, wystawami, jarmarkami,
 - b) tablic informacyjnych związanych z prezentacją miasta,
 - c) miejsc zabaw i rekreacji, zieleni.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 39. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *Śródmieścia i miasta Zielona Góra* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702-z późn.zm.⁴⁾).

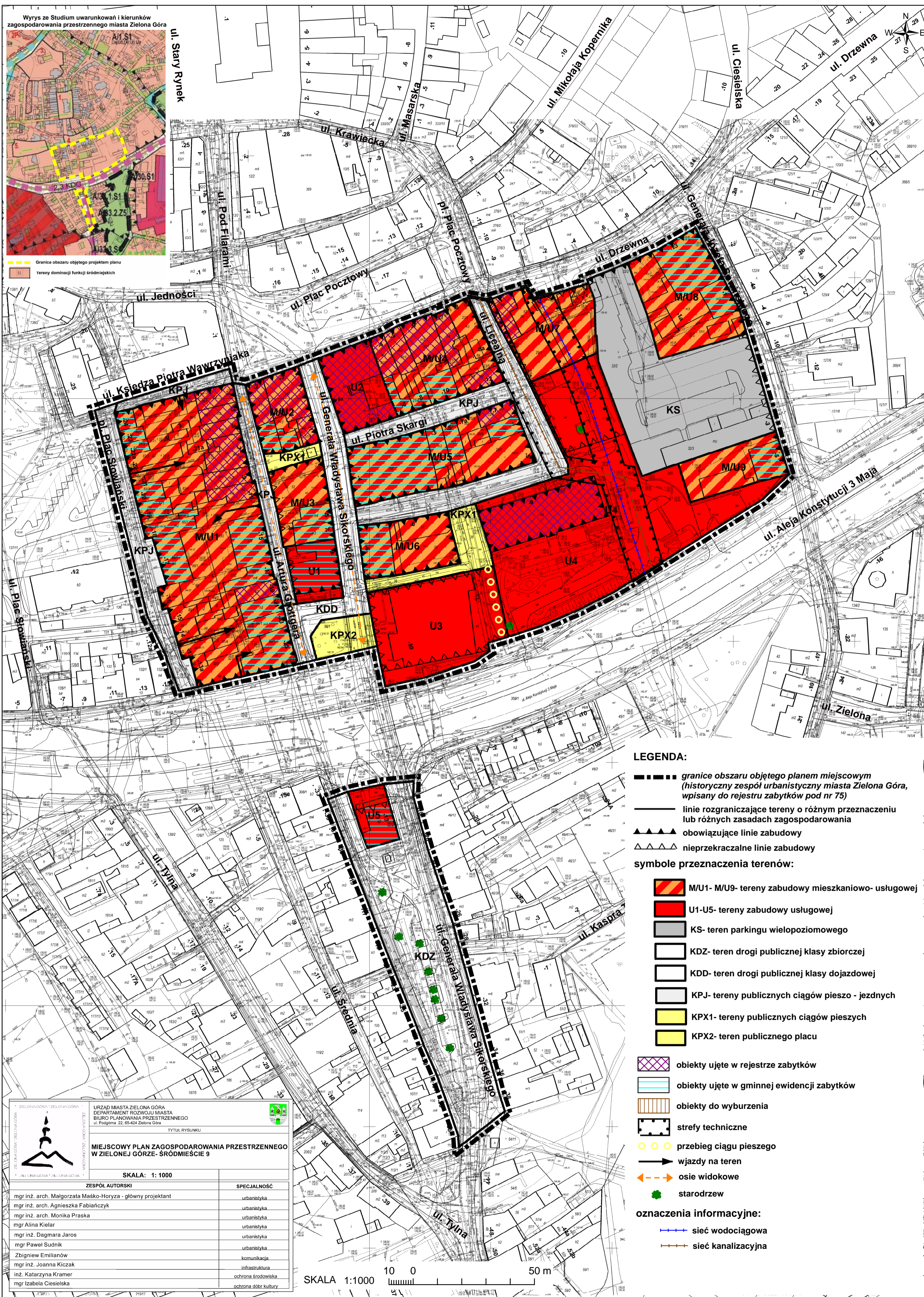
⁴⁾Zmiana wymienionej uchwały została ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lubus., poz. 1656.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady

Marek Kamiński

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze- Śródmieście 9.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXVII.709.2014
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 23 grudnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU *MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*
W ZIELONEJ GÓRZE- ŚRÓDMIEŚCIE 9.

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.), w związku z brakiem uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w Zielonej Górze- Śródmieście 9, Rada Miasta Zielona Góra odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Wiceprzewodniczący Rady

Marek Kamiński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXVII.709.2014
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 23 grudnia 2014 r.

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

dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze- Śródmieście 9.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 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 2013 r. poz. 594 – 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. z 2013 r. poz. 885 – tekst jednolity z późn. zm.), przy czym:

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

Wiceprzewodniczący Rady

Marek Kamiński