

**UCHWAŁA NR LI.630.2017
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 30 maja 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum
usługowego przy ul. Wrocławskiej w Zielonej Górze.¹⁾**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz.446 z późn. zm.²⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz.778 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⁾ **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum usługowego przy ul. Wrocławskiej w Zielonej Górze, zwany dalej planem, dla obszaru ograniczonego: ul. Aleja Konstytucji 3 Maja, ul. Wrocławską, ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego i ul. Generała Józefa Sowińskiego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XVIII.141.2015 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum usługowego przy ul. Wrocławskiej w Zielonej Górze.

§ 2. 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;
- 3) *garaż nadziemny* – jedno- lub wielostanowiskowy wolno stojący lub przylegający do innego obiektu budynek garażowy lub zespół garaży;
- 4) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy nadziemnej oraz wiat, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną o powierzchni zabudowy do 7m², ocieplenie wraz z okładziną wykonywane na istniejących budynkach,

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XI/89/03 z 24 czerwca 2003r. i nr LXIV/792/10 z 30 marca 2010r. oraz tracą moc ustalenia uchwały nr XXXIII/477/08 z 4 listopada 2008r.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017r. poz. 730 i 935.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017r. poz. 730.

⁴⁾ Wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miasta Zielona Góra nr III/19/10 z 21 grudnia 2010r., nr LXIV.556.2014 z 25 marca 2014r., nr LXVIII.599.2014 z 24 czerwca 2014r. oraz nr XVIII.139.2015 z 30 czerwca 2015r.

- b) elementy budynku takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, wykusze, ryzality mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;
- 5) *obowiązująca linia zabudowy* – linię, na której należy zlokalizować minimum 70% elewacji zabudowy, przy czym:
- a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną, ocieplenie wraz z okładziną wykonywane na istniejących budynkach,
- b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, wykusze, ryzality mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1m;
- 6) *obiekt objęty ochroną konserwatorską* – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub wpisany do rejestru zabytków;
- 7) *przejazd bramowy* – wydzielone w parterze budynku nieograniczone przejście i przejazd;
- 8) *przejazd przez teren* – wskazane na terenie nieograniczone przejście i przejazd łączące dwie przestrzenie;
- 9) *przepisy odrębne* – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 10) *przeznaczenie podstawowe* – obowiązujące przeznaczenie wraz z funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do min. 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych położonych w jej granicach;
- 11) *przeznaczenie uzupełniające* – przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 12) *usługi lub zabudowa usługowa* – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
- b) gastronomii,
- c) zakwaterowania,
- d) finansów i ubezpieczeń,
- e) obsługi rynku nieruchomości,
- f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
- g) administrowania i działalności wspierającej,
- h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
- i) edukacji,
- j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
- k) kultury, rozrywki i rekreacji,
- l) informacji i komunikacji,
- m) pozostałej działalności usługowej, tj.:
- działalności organizacji członkowskich,
 - naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
 - prania i czyszczenia,
 - fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 13) *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;

14) 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;

15) wysokość zabudowy – parametr określający pionowy wymiar:

- a) budynku - mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
- b) wiaty - mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) historyczny zespół urbanistyczny miasta Zielona Góra i obszar ochrony relikwów archeologicznych;
- 7) otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra i obszar obserwacji archeologicznej;
- 8) zespół budynków A-E wpisany do rejestru zabytków;
- 9) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 10) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) przejazd bramowy;
- 12) przejazd przez teren.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do obiektów użyteczności publicznej,

- b) w przypadku lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w odległości mniejszej niż 15m od przestrzeni publicznych, ich realizację w formie zadaszanej i osłoniętej,
- c) przesłonięcie od strony terenów publicznych obiektów stacji transformatorowych, np. małą architekturą, zielenią, bramą;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji:

- obiektów magazynowych, składów i baz,
- garaży blaszanych, kiosków,
- budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0m nad poziomem terenu,
- nowych stacji paliw,
- obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,
- masztów kratowych,

b) wprowadzania nowych dominant;

3) dopuszcza się:

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

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- parkingi,
- zieleń,
- podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszania, ogrodzenia, obiekty małej architektury, pomniki, altany, tarasy, place zabaw i rekreacji,
- tablice i urządzenia reklamowe,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane infrastrukturą techniczną,

b) dla istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną linię zabudowy:

- przebudowę,
- nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu,
- wykonanie ocieplenia wraz z okładziną,
- zmianę sposobu użytkowania,

c) utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów,

d) budowę budynków gospodarczych i garaży nadziemnych przy funkcji mieszkaniowej,

e) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży, realizowanych również wspólnie na kilku terenach,

f) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pasie terenu o szerokości 20m wzdłuż tej linii, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na terenie M1 zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pasie terenu o szerokości 10m wzdłuż tej linii,
- c) w zabudowie o charakterze pierzejowym, realizację zabudowy w formie ciągu budynków o frontowych elewacjach ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy, ze ścianami bocznymi przylegającymi bezpośrednio do siebie lub do granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- d) w przypadku dachów stromych, stosowanie pokrycia z dachówki w odcieniach brązu, czerwieni i szarości;
- 2) zakazuje się sytuowania wiat w odległości mniejszej niż 20m od strony dróg publicznych wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynków i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od niej,
 - b) iluminacje stałe przestrzeni publicznych lub poszczególnych obiektów oraz iluminacje okolicznościowe, związane ze świętami lub imprezami.
3. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
- 1) nakazuje się w przypadku sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych połączonych trwale z gruntem, lokalizowanie ich zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji od strony dróg publicznych oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej, tablic i urządzeń reklamowych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 2m,
 - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, których jeden z wymiarów przekracza 2m, w odległości mniejszej niż 30m od obiektów objętych ochroną konserwatorską, z wyłączeniem terenu UC i KS/UC,
 - c) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, z wyłączeniem terenów UC i KS/UC,
 - d) budowy urządzeń reklamowych na terenach U5, z wyjątkiem urządzeń związanych z obsługą stacji,
 - e) lokalizacji reklam świetlnych – emitujących zmienne obrazy,
 - f) lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - z siatki,
 - z betonu,
 - z blachy;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych.
4. W zakresie podziałów nieruchomości:
- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń zawartych w rozdz. 6 planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w tym także po obrysach budynków.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

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

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się:
 - a) na czas prowadzonych robót, zabezpieczyć przed uszkodzeniem pnie i korzenie drzew będących w zasięgu sprzętu budowlanego,
 - b) prace ziemne w rejonie bryły korzeniowej drzew wykonywać wyłącznie ręcznie,
 - c) w przypadku prowadzenia instalacji w obrębie bryły korzeniowej drzew wykonywać metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni,
 - d) zabezpieczyć grunt wokół drzew przed zbytym utwardzeniem;
- 2) zakazuje się przesłaniania ekspozycji budynków A i B dawnej Polskiej Wełny od strony ul. Aleja Konstytucji 3 Maja.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach planu wskazane graficznie zostały następujące obszary:

- 1) historyczny zespół urbanistyczny miasta Zielona Góra, wpisany do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiący jednocześnie obszar ochrony relikwów archeologicznych, obejmujący fragment ul. Generała Józefa Sowińskiego;
- 2) otoczenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Zielona Góra, które wraz z tym zespołem wpisane jest do rejestru zabytków pod nr 75, stanowiące jednocześnie obszar obserwacji archeologicznej;
- 3) zespół budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna” S.A., ul. Wrocławska 17, nr rej. 3326.

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

- 1) nakazuje się zachowanie historycznych nawierzchni ulic m.in. z kamienia polnego, cegły, kostki lub ich przełożenie w tym samym miejscu;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, w szczególności: anten, urządzeń klimatyzacyjnych, rur wentylacyjnych i spalinowych, na elewacjach przylegających bezpośrednio do przestrzeni publicznej,
 - b) umieszczania na obiektach murali i graffiti;
- 3) dopuszcza się umieszczanie zewnętrznych urządzeń technicznych na dachach i na elewacjach nie przylegających bezpośrednio do przestrzeni publicznych, o ile urządzenia te nie będą naruszać układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego tych budynków.

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

- 1) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 14, nr rej. 2595;

- 2) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 16-18, nr rej. 2596;
- 3) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 22, nr rej. 2598;
- 4) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 24, nr rej. 2599;
- 5) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 26, nr rej. 2625;
- 6) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 30, nr rej. 3601;
- 7) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 38, nr rej. 2476;
- 8) wykańczalnia tkanin, nr rej. 3326/1 (budynek A) na terenie zespołu budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna” S.A., ul. Wrocławska 17;
- 9) przędzalnia, tkalnia, dział przygotowawczy, magazyny, biura, nr rej. 3326/2 (budynek B) na terenie zespołu budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna” S.A., ul. Wrocławska 17;
- 10) kotłownia, nr rej. 3326/3 (budynek C) na terenie zespołu budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna” S.A., ul. Wrocławska 17;
- 11) zmiękczałnia wody, nr rej. 3326/4D (budynek D) na terenie zespołu budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna” S.A., ul. Wrocławska 17;
- 12) farbiarnia, nr rej. 3326/4B (budynek E) na terenie zespołu budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna” S.A., ul. Wrocławska 17.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej formy obiektów, w zakresie bryły, kompozycji i historycznego wystroju elewacji,
- b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie ślusarki i stolarki historycznej w zakresie: kształtu, materiału, kolorystyki, a także podziałów i ilości skrzydeł oraz detalu snycerskiego,
- c) w przypadku remontów elewacji budynków należących do zespołu budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna”, umieszczenie w widocznym miejscu, na elewacjach frontowych informacji na temat dawnej nazwy i pełnionej funkcji obiektu i zespołu obiektów;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m, z wyłączeniem dachów obiektów zlokalizowanych na terenie UC,
 - b) nadbudowy i rozbudowy,
 - c) zewnętrznego ocieplania elewacji frontowych oraz posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,
 - d) stosowania materiałów zewnętrznych:
 - typu siding,
 - z blachy falistej, trapezowej i dachówkopodobnej,
 - e) umieszczania na obiektach murali i graffiti;
- 3) dopuszcza się realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji w postaci okien pościowych, wolich oczek przy uwzględnieniu symetrycznego rozmieszczenia tych elementów oraz świetlików.

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

- 1) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 20;
- 2) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 28;
- 3) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 32;
- 4) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 40;

- 5) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 42;
- 6) budynek, ul. Henryka Sienkiewicza 44;
- 7) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 22;
- 8) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 24;
- 9) dom (d. Przedsiębiorstwo winiarskie rodziny Pilzów), ul. Generała Józefa Sowińskiego 30;
- 10) dom z piwnicą winiarską, ul. Generała Józefa Sowińskiego 32;
- 11) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 34;
- 12) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 36;
- 13) dom mieszkalny przedsiębiorcy i kupca winnego Fritza Pilza, ul. Generała Józefa Sowińskiego 38;
- 14) dom, ul. Generała Józefa Sowińskiego 40;
- 15) dom, ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 2;
- 16) dom, ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 4-4a;
- 17) dom, ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 10;
- 18) budynek mieszkalny i produkcyjny kupca winnego Carla Engmanna, ul. Wrocławska 16;
- 19) dom z piwnicą winiarską, ul. Zielona 5;
- 20) komin w zespole budynków zakładowych PPHU „Polska Wełna”.

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie architektonicznej formy obiektów, w szczególności: bryły, kompozycji i wystroju elewacji,
- b) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, odwzorowanie stolarki historycznej w zakresie: kształtu, kolorystyki, a także podziałów i ilości skrzydeł,
- c) w przypadku remontów elewacji budynków wymienionych w ust. 1 pkt 9, 13 i 18, umieszczenie w widocznym miejscu, na elewacjach frontowych informacji na temat dawnej nazwy i pełnionej funkcji obiektu;

2) zakazuje się:

- a) ocieplania zewnętrznego elewacji frontowych obiektów ujętych w ewidencji zabytków zlokalizowanych przy ul. Henryka Sienkiewicza 28, 40, 42, 44, ul. Generała Józefa Sowińskiego 22 i 3 oraz ul. Wrocławskiej 16,
 - b) lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 1m,
 - c) nadbudowy i rozbudowy,
 - d) stosowania materiałów zewnętrznych:
 - typu siding,
 - z blachy falistej, trapezowej i dachówkopodobnej,
 - e) umieszczania na obiektach murali i graffiti;
- 3) dopuszcza się realizację okien połaciowych, wolicz oczek oraz innych elementów doświetlających wnętrza ostatniej kondygnacji.

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

- 1) skreślone z gminnej ewidencji zabytków - ustalenia §11 ust. 2 nie obowiązują;
- 2) wpisane do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) ciągów z dominującym ruchem pieszym oznaczone na rysunku planu symbolami KPX1 i KPX2;
- 2) drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. Dla terenów zaliczonych do przestrzeni publicznych nakazuje się:

- 1) zapewnienie im ogólnodostępności;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeniach publicznych obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

1) nakazuje się:

- a) zagospodarowanie terenów dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi,
- b) zagospodarowanie terenu KPX1 i KPX2 w formie placu, z wykorzystaniem obiektów małej architektury, rysunku posadzki, urządzeń technicznych w jednorodnej stylistyce;

2) zakazuje się na terenie KPX1 i KPX2 lokalizacji:

- a) wolnostojących urządzeń reklamowych, w tym pylonów,
- b) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, z wyłączeniem okresu na organizację imprez okazjonalnych;

3) dopuszcza się:

- a) urządzenia reklamowe zintegrowane z obiektami małej architektury realizowane w jednorodnej stylistyce zagospodarowania terenu,
- b) na terenie KPX1 i KPX2 lokalizację tablic reklamowych usytuowanych na urządzeniach reklamowych przymocowanych do elewacji budynku objętego ochroną konserwatorską, wchodzące w przestrzeń terenu na nie więcej niż 2m.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 2) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg;
- 3) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem stref technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wydzielenia działek zabudowanych należy uwzględnić określone dla poszczególnych terenów parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) nie określa się:
 - a) parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - b) parametrów minimalnych i maksymalnych frontów działek,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 7

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

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) drogę publiczną, zlokalizowaną poza granicami planu, tj. ul. Aleja Konstytucji 3 Maja,
- b) drogę publiczną klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
- c) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- d) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- b) przejazdy przez teren i dojazdy do nieruchomości.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) w ramach realizowanych inwestycji, zabezpieczenie wymaganej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz pkt 2, w przypadku:

- a) nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
- b) nieruchomości, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących,
- c) budowy nowych budynków na działkach zabudowanych,
- d) rozbudowy budynków istniejących;

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

- a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogowe, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 30 stanowiska postojowego,
- b) na terenach drogowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego planem:

1) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, natomiast w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich lokalizację na terenach innych, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;

2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

4) dopuszcza się budowę:

- a) nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
- b) obiektów infrastruktury technicznej na dowolnych terenach, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej,
- b) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejących studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

- a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wyposażenie terenów komunikacji publicznej w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

2) dopuszcza się organizowanie wspólnych miejsc gromadzenia odpadów dla budynków położonych na odrębnych nieruchomościach.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnego zaopatrzenia w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie:

- a) z sieci elektroenergetycznej,
- b) ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW;

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

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

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, 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;

2) realizację komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;

3) lokalizację:

- a) parterowych okazjonalnych obiektów handlowo – usługowych w ramach organizacji różnego typu imprez,
- b) obiektów małej architektury,
- c) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji;

4) na terenie M/U1 budowę jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych dla samochodów osobowych lokalizowanych w zespołach min. 3 stanowiskowych.

Rozdział 10

Stawki procentowe

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

Rozdział 11

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

§ 20. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego:

- 1) ustala się zagospodarowanie na powiększenie terenu przyległego, położonego poza granicami planu;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy w linii elewacji obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 2) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garaży nadziemnych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 55°,
 - b) dachy płaskie;
- 5) liczba miejsc postojowych – nie określa się.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy w liniach elewacji obiektu objętego ochroną konserwatorską,
 - b) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na przedłużeniu linii elewacji bocznej obiektu objętego ochroną konserwatorską;
- 2) zakazuje się budowy jednostanowiskowych garaży nadziemnych.

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) wysokość zabudowy:

- a) zlokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m,
- b) na pozostałym terenie – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 10m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55°,
- b) dachy mansardowe,
- c) dachy płaskie;

5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej,
- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
- c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW3**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy w liniach elewacji obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- b) pierzejowego charakteru zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;

2) zakazuje się budowy jednostanowiskowych garaży nadziemnych;

3) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej podkreślającą parcelację terenu lub bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren KS2.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) wysokość zabudowy:

- a) zlokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15m, przy minimalnej wysokości gzymsu 7m,
- b) na pozostałym terenie – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55°,
- b) dachy płaskie;

5) liczba miejsc postojowych – nie określa się.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M1**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy w liniach elewacji obiektów objętych ochroną konserwatorską i istniejących budynków,
- b) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii elewacji bocznej istniejącego budynku i na jej przedłużeniu,
- c) w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 6 i 8, zachowanie symetrii elewacji od strony drogi publicznej.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy:

- a) zlokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m, przy minimalnej wysokości gzymsu 5m,
- b) na pozostałym terenie – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy płaskie;

5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej,
- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
- c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa;

2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w liniach elewacji istniejącego obiektu objętego ochroną konserwatorską oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży nadziemnych w odległości nie mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren drogi.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

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

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy płaskie;

5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej,
- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,

- c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M3**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy w linii elewacji obiektu objętego ochroną konserwatorską przylegającego do ul. Generała Józefa Sowińskiego,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w liniach elewacji obiektu objętego ochroną konserwatorską,
 - w linii rozgraniczającej teren,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży nadziemnych w odległości nie mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dachy mansardowe,
 - c) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) liczba miejsc postojowych – nie określa się.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M4**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 nakazuje się:
- 1) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy w liniach elewacji obiektów objętych ochroną konserwatorską i na ich przedłużeniu;
 - 2) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w linii rozgraniczającej tereny KDD i U2.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) zlokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m,
 - b) na pozostałym terenie – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) liczba miejsc postojowych – nie określa się.

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

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

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

- 1) 6m od terenu UC, KS/UC i KS2;
- 2) 5m od terenu KDW.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachów – dachy płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
 - d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U2**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

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

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w linii rozgraniczającej teren oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach elewacji obiektu objętego ochroną konserwatorską;
- 2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży nadziemnych w odległości nie mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) przeznaczenia podstawowego
 - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m,
 - przy minimalnej wysokości gzymsu 6m,
 - b) pozostałych obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższa niż 5m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się dachy płaskie;

5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej,
- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
- c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 30. 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 lokalizowane w bryle budynku przeznaczenia podstawowego.

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

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

- a) w liniach elewacji istniejącego budynku i na jej przedłużeniu,
- b) zgodnie z rysunkiem planu od terenu KS2;

2) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) wysokość zabudowy – od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 18m;

4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie;

5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
- b) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- c) 1 miejsce postojowe na 65m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
- d) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny funkcji mieszkaniowej.

§ 31. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, myjnie samochodowe.

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

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zachowanie wskazanego na rysunku planu przejazdu bramowego jako ogólnodostępnego,
- c) zachowanie wskazanego na rysunku planu przejazdu przez teren jako ogólnodostępnego;

2) dopuszcza się:

- a) bilansowanie wymaganej ilości miejsc postojowych na terenie KS1,
- b) lokalizację obiektów magazynowych,
- c) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
 - c) 1 miejsce postojowe na 65m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 32. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U3**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, myjnie samochodowe.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
 - c) 1 miejsce postojowe 65m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 33. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U4**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 8m;
- 4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie;
- 5) liczba miejsc postojowych – nie określa się.

§ 34. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U5**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi z zakresie lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowej;
- 2) ciąg z dominującym ruchem pieszym.

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

- 1) nakazuje się, w przypadku realizacji ciągu z dominującym ruchem pieszym, przyjęcie ustaleń jak dla terenu KPX1;

2) zakazuje się:

- a) budowy nowych wiat, budynków,
- b) lokalizacji nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- c) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,
- d) lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyłączeniem obiektów lokalizowanych na potrzeby organizacji imprez okazjonalnych;

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

§ 35. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U6**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy w liniach elewacji istniejącego obiektu objętego ochroną konserwatorską,
- b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy na przedłużeniu elewacji bocznych obiektu objętego ochroną konserwatorską;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę obiektu objętego ochroną konserwatorską od strony elewacji tylnej,
- b) nadbudowę obiektu objętego ochroną konserwatorską, z powtórzeniem zróżnicowania wysokości obiektu, zachowaniem geometrii oraz kąta nachylenia połaci dachowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) wysokość zabudowy:

- a) przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 14m,
- b) pozostałych obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższa niż 5m;

4) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° – 45° ,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

5) minimalna liczba miejsc postojowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej,
- b) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
- c) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 36. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**.

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

1) nakazuje się:

- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy, w liniach elewacji obiektów objętych ochroną konserwatorską,
 - b) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) utrzymanie istniejącej szerokości przejazdu pomiędzy budynkami A i B,
 - d) zachowanie istniejącego wizualnego wyodrębnienia brył budynków A i B;
- 2) zakazuje się łączenia funkcjonalno – przestrzennego budynków A i B w partii I kondygnacji liczonej od strony ul. Wrocławskiej;
- 3) dopuszcza się:
- a) przebudowę, rozbudowę oraz połączenia funkcjonalno – przestrzenne obiektów objętych ochroną konserwatorską zabudową współczesną poprzez użycie współczesnych materiałów,
 - b) zmianę formy zewnętrznej dachu szedowego budynku A do 15% powierzchni rzutu dachu, bez zwiększania wysokości budynku,
 - c) zapewnienie obsługi komunikacyjnej do terenu IT2,
 - d) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 90%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 3) wysokość zabudowy – do 21m, przy czym wysokość dominant w formie wież oznaczonych na rysunku planu – do 37m;
- 4) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy kopułowe,
 - d) struktury przestrzenne;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych dotyczy funkcji usługowych istniejących i projektowanych, bilansowany łącznie z terenem KS/UC:
 - a) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
 - c) 1 miejsce postojowe na 65m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 37. 1. Wyznacza się teren parkingów wielopoziomowych z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/UC**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren parkingów wielopoziomowych;
- 2) uzupełniające – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub teren zabudowy usługowej.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - w odległości 6m od terenu KS2,
 - w odległości 10m od terenów M2, M3, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość nie większą niż 6m wyłącznie dla pierwszej i drugiej kondygnacji budynku, do wysokości 9m,
 - zgodnie z rysunkiem planu od terenów KS1, UC i M/U1,

b) uwzględnienie bilansu miejsc postojowych funkcji usługowej istniejącej i projektowanej na terenie UC;

2) dopuszcza się:

- a) realizację parkingów naziemnych,
- b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej do terenu IT2,
- c) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – od 6m do 22m;

4) w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy płaskie,
- b) dachy łukowe,
- c) dachy kopułowe,
- d) struktury przestrzenne;

5) minimalna liczba miejsc postojowych dla przeznaczenia uzupełniającego:

- a) 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
- b) 2 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny lub szkolny usług oświaty i opieki nad dziećmi,
- c) 1 miejsce postojowe na 65m² powierzchni użytkowej usług pozostałych.

§ 38. 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS1**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym – parking;

2) uzupełniającym – usługi, myjnie samochodowe, stacje obsługi serwisowej lokalizowane w istniejącym budynku.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) zakazuje się nowej zabudowy nadziemnej z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacyjnej parkingu,
- b) lokalizację wiat o maksymalnej łącznej powierzchni 200m² liczonych w rzucie dachu wiaty,
- c) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 20%;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – do 8m;

4) w zakresie geometrii dachu:

- a) dachy płaskie,
- b) dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się nasadzenia zieleni średniej i wysokiej od strony terenów sąsiednich MW3 i M1;

2) zakazuje się zabudowy nadziemnej z wyłączeniem dopuszczalnej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacyjnej parkingów,

b) lokalizację wiat:

- maksymalnej łącznej powierzchni 200m² liczonej w rzucie dachu wiaty,

- w odległości nie mniejszej niż 10m od terenów MW3 i M1,

c) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu – 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – 15%;

3) wysokość zabudowy – do 5m;

4) w zakresie geometrii dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT1** i **IT2**.

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

1) zapewnienie dojazdu do ich obsługi;

2) na terenie IT2 zachowanie istniejącego komina.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

3) wysokość zabudowy – do 4m, nie dotyczy terenu IT2;

4) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;

2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;

3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego kompleksową budowę sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą komunikacji.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

1) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą komunikacji.

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

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

- 1) nakazuje się przesłonięcie istniejących obiektów infrastruktury technicznej i wolnostojących miejsc gromadzenia odpadków, elementami małej architektury, zielenią;
 - 2) zakazuje się nowych nadziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc gromadzenia odpadków;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń gier i zabaw, urządzeń rekreacji,
 - b) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.
3. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

- 1) zakazuje się nadziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i wolnostojących miejsc gromadzenia odpadków;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) dobudowę przeszklonych tarasów do budynku A, zlokalizowanego na terenie UC, na maksymalną odległość od tego budynku 5m i o wysokości nie większej niż wysokość gzymsu budynku A,
 - b) lokalizację urządzeń gier i zabaw, urządzeń rekreacji,
 - c) zagospodarowanie terenu na potrzeby organizacji imprez masowych.
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie.

Rozdział 12 **Przepisy końcowe**

§ 45. 1. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały:

- 1) nr XI/89/03 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Zielonej Góry (Dz. Urz. Woj. Lubus. nr 68 poz. 1034);
- 2) nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010r. w sprawie miejscowego planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 49, poz. 702).

2. Tracą moc ustalenia uchwały nr XXXIII/477/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 4 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 140 poz. 2236).

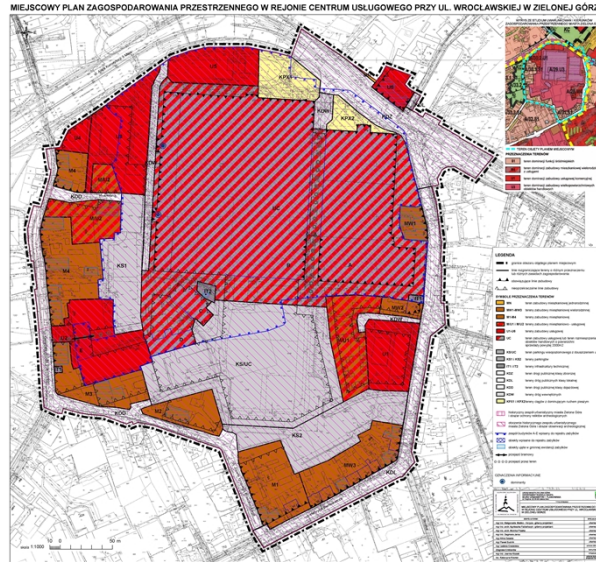
§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Paweł Sroczyński

załącznik nr 1 do uchwały nr LI.630.2017
Rady Miasta Zielona Góra
z dnia 30 maja 2016 r.



ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE CENTRUM USŁUGOWEGO PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ W ZIELONEJ GÓRZE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga się uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum usługowego przy ul. Wrocławskiej w Zielonej Górze.

Projekt planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach od 7 do 30 listopada 2016r. Do tego projektu planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi w części lub całości nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta, które rozstrzyga się następująco:

1. Uwaga złożona w dniu 13 grudnia 2016r. (data nadania) przez firmę Tremend Sp. z o.o. dotycząca:

1) § 10 ust. 2 pkt 2 lit. b, w zakresie wyłączenia z zakazu nadbudowy i rozbudowy budynku B, umożliwiając realizację funkcji technicznych – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

W ustaleniach szczegółowych dla terenu UC dopuszczono przebudowę i rozbudowę zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy. Nadbudowa budynku B w części wpisanej do rejestru zabytków, z uwagi na uzgodnienia z organem ochrony zabytków, nie została uwzględniona w treści projektu planu. Ustalenia dotyczące elementów technicznych umieszczanych na obiektach zawarte są w § 9 ust. 2 projektu uchwały.

2) § 36 ust. 3 pkt 3 i § 37 ust. 3 pkt 3, w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości z 18m na 22m, w tym traktowanie instalacji, urządzeń i kubatur technicznych na dachu – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

Budynki zlokalizowane na terenie UC wpisane są do rejestru zabytków, tym samym podlegają ochronie konserwatorskiej. Wysokość zabudowy została uzgodniona z organem ochrony zabytków, w związku z czym nie ulega zmianie. Niemniej wysokość nowej zabudowy na terenie UC lub w części budynku nieobjętej ochroną konserwatorską została zwiększona do 20m. Natomiast wysokość zabudowy na niezabudowanym terenie KS/UC została zmieniona i uwaga w tej części została rozstrzygnięta pozytywnie.

3) § 36 ust. 3pkt 4 i § 37 ust. 3 pkt 4, w zakresie uzupełnienia zapisów o geometrii dachu, że w dopuszczalnej geometrii dachu mieści się odkryty parking, jako szczególna forma dachu

płaskiego – uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu wskazane zostały formy geometrii dachu, w tym również możliwość zastosowania dachów płaskich dla planowanych budynków, a ewentualna funkcja prowadzona w lub na budynku musi być zgodna z przeznaczeniem terenu zdefiniowanym w planie.

4) § 16 ust. 1, w zakresie uzupełnienia zapisu o informację, że kwestię lokalizacji nowych zjazdów z drogi publicznej pozostawia się w gestii zarządcy drogi – uwaga nieuwzględniona w całości.

Akt prawny, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o sposobie i lokalizacji zjazdów.

5) § 10 ust. 2 pkt 1 lit. c, w zakresie uzupełnienia zapisu o wielkość i inne istotne parametry wymaganej widocznej informacji o danym obiekcie historycznym – uwaga nieuwzględniona w całości.

Informacja na temat dawnej nazwy i pełnionej funkcji obiektu i zespołu obiektów wnioskowana była do zamieszczenia w tekście planu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Z uwagi na to, że budynek wpisany jest do rejestru zabytków wszelkie prace budowlane prowadzone w jego obrębie powinny podlegać uzgodnieniu z organem ochrony zabytków, który może narzucić obostrzenia w zakresie swoich kompetencji.

6) § 13 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz § 6 ust. 1 pkt 2 lit. b, w zakresie odstąpienia od rygorystycznego zapisu na rzecz dopuszczenia pojedynczego wolnostojącego obiektu reklamowego (pylonu) – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

Zapisy dotyczą określenia zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych oraz zakazie wprowadzania nowych dominant. Ustalenia planu zostały poprawione w sposób umożliwiający sytuowanie w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, natomiast muszą one stanowić jednorodną stylistycznie formę zintegrowaną z obiektami małej architektury lokalizowanej na terenie. Lokalizacja wolnostojących pylonów reklamowych na terenie przestrzeni publicznych nie została dopuszczona zapisami projektu planu.

7) § 9 ust. 2 pkt 1, w zakresie wyjaśnienia zachowania historycznych nawierzchni ulic w odniesieniu do terenu przedmiotowej inwestycji niestwierdzonych na terenie UC – uwaga nieuwzględniona w całości.

Zapis o nakazie zachowania historycznych nawierzchni ulic wnioskowany był do zamieszczenia w tekście planu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków i dotyczy całego obszaru objętego planem. Wobec czego, w miejscu, w którym zostanie stwierdzona taka nawierzchnia, stosuje się odpowiednio zapisy planu miejscowego. Natomiast tam, gdzie historycznych nawierzchni ulic nie stwierdzono – zapis ten nie dotyczy. Ponadto, dokument, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może zawierać informacji i uzasadnień wybranych rozwiązań.

2. Uwaga złożona w dniu 14 grudnia 2016r. (data nadania) przez firmę Kapwell Investment

Sp. z o.o., dotycząca:

- 1) wyodrębnienia z terenu UC nowego terenu oznaczonego symbolem U7 o przeznaczeniu podstawowym: teren zabudowy usługowej, i ustalenia dla niego następujących obostrzeń:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z dotychczasowym przebiegiem;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 100%;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
 - d) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji, nie wyższa niż 21m; obu dominant do 37m;
 - e) w zakresie geometrii dachu – dachy płaskie;
 - f) liczba miejsc postojowych – nie określa się; minimalna liczba miejsc postojowych dotyczy funkcji usługowych istniejących i projektowanych, bilansowana łącznie z terenami KS1 i KS/UC, zgodnie z wskaźnikami:
 - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - 1 miejsce postojowe na 65m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej, dostępnych z terenu KDW;
 - uwaga nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu wnioskowany teren przeznaczony jest zarówno pod funkcje usługowe, jak i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Oba te przeznaczenia mogą występować łącznie oraz niezależnie od siebie, wobec czego nie ma konieczności wyodrębniania terenu wyłącznie usługowego. Dodać należy, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, przedmiotowy teren ma przeznaczenie podstawowe wyłącznie jako zabudowa usługami wielkopowierzchniowymi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² to jest obiektami takimi jak: ośrodki usługowe pod jednym dachem wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu. W projekcie planu pozostawiono przeznaczenie terenu, wynikające z obowiązującego planu oraz równorzędnie dodano, jako przeznaczenie podstawowe, funkcje usługowe poszerzając w ten sposób możliwości zainwestowania.

W związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie nadania nowego przeznaczenia, dalsza jej część, dotycząca szczegółowego zagospodarowania proponowanego terenu również zostaje rozpatrzona negatywnie. Teren o przeznaczeniu UC w projekcie planu posiada zapisy w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą obowiązywały w stosunku do nowych inwestycji prowadzonych na terenie.

- 2) uzupełnienia treści §2 pkt 15 projektu uchwały, dotyczącego definicji wysokości zabudowy w zakresie dodania treści o wysokość dominanty mierzonej od najniższego poziomu terenu w rzucie dominanty do najwyższego punktu dominanty – uwaga w części uwzględniona w części nieuwzględniona.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany definicji wysokości zabudowy, natomiast w ustaleniach szczegółowych dla terenu wprowadzono zapis o maksymalnej wysokości dominant, w formie wież, oznaczonych na rysunku planu do 37m.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 16 marca do 6 kwietnia 2017r. wpłynęły dwie uwagi w części lub całości nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta, które rozstrzyga się następująco:

1. Uwaga z dnia 20 kwietnia 2017r., złożona przez firmę Kapwell Investments Sp. z o.o., dotycząca działki nr 151/20 obręb 31 w zakresie:

1) wprowadzenia do treści § 36 ust. 1 projektu planu zmiany polegającej na zastąpieniu spójnika „lub” spójnikiem „oraz” w celu zmiany nazwy przeznaczenia podstawowego na *teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz teren zabudowy usługowej* – uwaga nieuwzględniona w całości.

Zgodnie z definicjami słownikowymi, spójnik „oraz” stosowany zamiennie ze spójnikiem „i”, oznacza koniunkcję. Natomiast spójnik „lub” w sensie logicznym (matematycznym) może być stosowany tylko w znaczeniu, zgodnie z którym A lub B oznacza: A, B, A+B. Przenosząc wyrażenie na grunt projektu planu miejscowego stwierdzić należy, że przeznaczenie terenu o symbolu UC jako teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² **lub** teren zabudowy usługowej pozwala na zastosowanie następujących możliwości:

- a) samodzielnego przeznaczenia pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- b) samodzielnego przeznaczenia pod zabudowę usługową, zdefiniowaną w §2 pkt 12 projektu uchwały,
- c) łącznego przeznaczenia pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i zabudowę usługową, zdefiniowaną w §2 pkt 12 projektu uchwały, w dowolnych proporcjach.

Wobec powyższego, wprowadzenie spójnika „oraz” oznaczałoby zastosowanie jedynie trzeciej możliwości, co nie było intencją projektu planu miejscowego. Uwaga w tym zakresie została zatem rozpatrzona negatywnie.

2) wprowadzenia do treści § 36 projektu planu zapisu dopuszczającego lokalizację miejsc postojowych wzdłuż zachodniej i północnej linii rozgraniczającej teren, dostępnych z terenu KDW – uwaga nieuwzględniona w całości.

W zapisach ogólnych projektu planu dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym, m.in. powierzchnie postojowe oraz parkingi. W § 36, określającym ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem UC o przeznaczeniu podstawowym teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub teren zabudowy usługowej, nie wyklucza się wnioskowanych funkcji towarzyszących. Mając na uwadze powyższe, projekt planu nie uniemożliwia realizacji miejsc postojowych na terenie UC. Natomiast ich dokładna lokalizacja uwarunkowana będzie spełnieniem przepisów odrębnych.

3) wprowadzenia do treści § 42 projektu planu zapisu o dopuszczeniu zjazdów na miejsca postojowe lokalizowane na terenach bezpośrednio sąsiadujących – uwaga nieuwzględniona w całości.

§ 42 dotyczy ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem KDW o przeznaczeniu

podstawowym droga wewnętrzna. Na etapie planu miejscowego nie są rozstrzygane szczegółowe rozwiązania dotyczące elementów drogi i pasa drogowego, w tym lokalizacji zjazdów, a tym bardziej nie zakazuje się ich realizacji. Kwestia ta podlega będzie rozpatrywana na kolejnym etapie inwestycyjny. Dlatego uwagi w zakresie dopuszczenia zjazdów na miejsca postojowe z drogi wewnętrznej nie uwzględnia się.

2. Uwaga z dnia 20 kwietnia 2017r. złożona przez firmę Tremend Sp. z o.o. dotycząca:

- 1) § 6 ust. 3 pkt 2 lit. a i b, w zakresie umożliwienia lokalizacji totemu identyfikacyjnego na terenie KPX2 – uwaga nieuwzględniona w całości.

Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych zawarte zapisach dotyczących ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych zostały skorygowane w wyniku pierwszego rozstrzygnięcia uwag złożonych do pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Odniesiono się wówczas do pylonu reklamowego, którego lokalizację zakazano na terenach przestrzeni publicznej. Zważywszy na fakt bliskiego podobieństwa pylonu reklamowego i totemu identyfikacyjnego, podtrzymuje się stanowisko w kwestii zakazu ich lokalizacji na terenie KPX2 i uwagi w tym zakresie nie uwzględnia się.

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Paweł Sroczyński

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

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie centrum usługowego przy ul. Wrocławskiej w Zielonej Górze

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

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

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

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

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

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych miasta, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2016r. poz. 1870 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) lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Paweł Sroczyński