

U C H W A Ł A Nr V/45/99

Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 23 lutego 1999 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego
Miasta w Głogowie

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622; z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775; z 1998 r. Nr 155 poz. 1014 i Nr 162 poz. 1126/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415; z 1996 r. Nr 106 poz. 496 i z 1997 r. Nr 111 poz. 726, Nr 133 poz. 885, Nr 144, poz. 943/ w związku z uchwałą Nr XXXV/283/97 Rady Miejskiej w Głogowie, uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Plan obejmuje obszar położony pomiędzy rzeką Odrą od północy, ul. Strzelecką,

Placem Jana z Głogowa i Rondem Konstytucji 3-go Maja od zachodu, ul. Daszyńskiego, Piastowską, Rudnowską, północną granicą działek zabudowy jednorodzinnej przy ul. Ułanów Polskich od południa oraz terenem zakładu „Famaba” od wschodu, zgodnie z oznaczeniami tych granic na rysunku planu.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ochrona środowiska kulturowego i naturalnego.
3. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MnU,
- 3) tereny przeznaczone pod rozwój usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UC ,
- 4) tereny przeznaczone pod rozwój usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 5) tereny urządzeń i budowli turystycznych i rekreacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UTR,
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 7) tereny miejskich parków leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP,
- 8) tereny baz technicznych i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem

BS,

- 9) tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami kZ, kL i kD , urządzeń obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS, komunikacji pieszej oznaczone symbolem kX oraz komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK,
- 10) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone w rysunku planu symbolami EE - trafostacje, NO - przepompownia wód kopalnianych, EG - stacje redukcyjno - pomiarowe gazu.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, w tym lokalizację urządzeń towarzyszących takich jak: obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe, strefy ekspozycyjne, przy czym obiekty i urządzenia towarzyszące stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej i nie zajmują łącznie więcej niż 30% całego obszaru.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe jedynie w celu lokalizowania:

- 1) parkingów w poziomie terenu,
- 2) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
- 3) zapleczy budów.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w dwóch częściach, w skali 1:2000, który stanowi załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,

2) obowiązujące linie zabudowy, których ścisły przebieg uzależniony jest dodatkowo od badań archeologicznych, w tym:

- a) linie elewacji budynków,
 - b) linie dopuszczające elewacje ogrodzeń, bram, murów oporowych i zieleni,
 - c) linie proponowane - orientacyjne, uzależnione od możliwości inwestycyjnych, bądź zgody władającego terenem,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, określające maksymalne pole zabudowy,
- 3) obiekty istniejące lub będące w trakcie budowy, a także obiekty wskazane do likwidacji lub kompleksowej przebudowy,
- 4) szpalery zieleni wyznaczające szlaki komunikacyjne lub dzielące przestrzeń,
- 5) granice stref:
 - a) strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
 - c) strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 5.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały dotyczące obszaru określonego w § 1., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 w dwóch częściach, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu,

przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu,

zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie, o których mowa w § 3 ust.3,

5) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, technicznej, infrastruktury itp.

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o której mowa w § 24.

Rozdział II

Przepisy szczególne

§ 7.

W granicach określonych w § 1 ust.1 oraz na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1962r. Nr 10, poz.48 z późniejszymi zmianami) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, w tym:

1. **Granice ścisłej ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z jej oznaczeniem na rysunku planu, w ramach której wszelkie prace budowlane i ziemne mogą być prowadzone po uprzednim zezwoleniu pisemnym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
2. **Ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków** zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku planu, dla których wszystkie działania architektoniczno budowlane podlegają pisemnemu zezwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. **Ochronę obiektów o walorach kulturowych**, zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku planu, dla których wszystkie działania architektoniczno budowlane podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. **Granice „W” ścisłej ochrony archeologicznej**, oraz stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - wszelkie prace ziemne w tych strefach mogą być prowadzone za uprzednim formalnym zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. **Granice „OW” obserwacji archeologicznej**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - prace ziemne w tej strefie winny być prowadzone po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Odbudowa bloku rynkowego nastąpi na podstawie opracowania historyczno - architektonicznego, które uwzględni jednolity projekt posadzki, oświetlenia, małej architektury oraz kolorystyki pierzei rynkowych i charakter elewacji parterów.

§ 8.

1. Na podstawie ustawy z dnia 14 października 1974r. Prawo wodne (Dz.U. nr 38 z 14.10.1974r. z późn. zmianami) ustala się obowiązek wykonania dodatkowych urządzeń zabezpieczających przed powodzią, w miejscu zaznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, po uprzednim dokonaniu właściwych analiz i uzgodnieniu projektu ochrony z organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawne-

go.

2. Do wykonania umocnień można wykorzystać masy gruzowo - ziemne z terenu Starego Miasta.

Rozdział III Przepisy szczegółowe

§ 9.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej,
 - 2) gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących, a w przypadku powstawania nowych kwartałów zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji określa się w dalszych przepisach dla poszczególnych kwartałów,
 - 3) obiekty nie mogą mieć mniej niż 2 kondygnacje, a podstawa dachu nie może przekraczać linii podstawy dachu ratusza,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku planu , po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - 6) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków, zgodnie z oznaczeniami ciągów usługowych w rysunku planu, przy czym witrynom należy nadać charakter ekspozycyjny, kształt okna wystawowego powinien być zbliżony do prostokąta w układzie wertykalnym,

- 7) dopuszcza się w określonych przypadkach przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług, zwłaszcza po stronie północnej kwartałów,
 - 8) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu, chyba że ustalono na rysunku planu odrębną lokalizacją tych obiektów,
 - 9) dopuszcza się lokalizację garaży, jedynie w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej, o formie architektonicznej nawiązującej do tych obiektów,
 - 10) wewnątrz kwartałów zabudowy należy przeznaczać pod zieleń wewnętrzną wraz z parkingami, w tym wielopoziomowymi, przy czym nie dopuszcza się dzielenia tych wnętrz (nie dotyczy kwartałów, w ramach których dokonano już podziału geodezyjnego, a oznaczonych w rysunku planu symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 5MU)
 - 11) ustala się minimalną liczbę 40 miejsc parkingowych na kwartał zabudowy, w ramach tego kwartału, przy czym dopuszcza się budowę garaży podziemnych po uprzednim przeprowadzeniu badań archeologiczno - architektonicznych i po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 12) zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne wewnątrz kwartałów należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych, posadzki projektować z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
 - 13) w ramach obowiązującej linii zabudowy można stosować ogrodzenia zewnętrzne w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutyh na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,
 - 14) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
3. Określa się kwartały zabudowy, wyznaczone obowiązującymi liniami zabudowy dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) 1MU, 2MU, 3MU - istniejąca zabudowa mieszkaniowo - usługowa:

- a) należy ujednoczyć ogrodzenia zewnętrzne i budynki garażowe,
- b) istniejące budynki oficynowe należy przebudować, nadając im charakter zbliżony do obiektów frontowych(uzyskanie liczby kondygnacji jak w budynkach frontowych),
- c) plac przy ulicy Starowałowej (124kD), na przeciwko obiektów o numerach 1, 3, 5, powinien być użytkowany jako plac ogólnodostępny, przeznaczony dla komunikacji pieszej; zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów oraz lokalizowania parkingów i obiektów kubaturowych, należy zachować istniejącą zieleni,

2) 4MU, 5MU - projektowana zabudowa pierzejowa ,

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
- b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
- c) obsługa wnętrza z ul. Garncarskiej i Parafialnej (127kD, 134kD i 135kD),

3) 6MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
- b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
- c) obsługa wnętrza z ulicy dojazdowej 133kD,

4) 7MU - istniejąca zabudowa pierzejowa:

- a) budynek nr 17 przy ul. Staromiejskiej jest obiektem o walorach kulturowych - wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) należy uzupełnić zabudowę zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu liniami zabudowy,
- c) nowy obiekt powinien skalą i formą nawiązywać do istniejącej zabudowy,
- d) stacja trafo może być przeniesiona na sąsiednią działkę oznaczoną w rysunku planu symbolem 75ZP lub przybudowana do nowego obiektu,
- e) obsługa komunikacyjna kwartału odbywa się z ul. Staromiejskiej i Świętojańskiej (124kD, 139kD poprzez teren 102 KS),

f) zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych lub garażowych nie związanych z istniejącą i projektowaną zabudową,

g) należy odbudować dach stromy w budynku kaplicy,

h) można ogrodzić teren od strony ul. Świętojańskiej, zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.13,

5) 8MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,

b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,

c) obsługa wnętrza z ul. Parafialnej (135kD),

6) 9MU - istniejąca i projektowana zabudowa pierzejowa:

a) wysokość nowej zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,

b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,

c) należy przebudować partery budynków istniejących w celu nadania im charakteru ekspozycyjnego, zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.6, przy czym w pierzei północnej można zastosować podcienie,

d) obsługa wnętrza kwartału odbywa się ulicą dojazdową 136kD,

e) można zamknąć kwartał poprzez wprowadzenie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.13,

f) w ramach zabudowy należy uwzględnić istniejącą zielen wewnątrzblokową,

7) 10MU - istniejąca zabudowa,

a) obsługa kwartału odbywa się z ul. Smolnej i Starowałowej (137kD, 138kD)

b) można zamknąć kwartał poprzez wprowadzenie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.13,

8) 11MU - istniejąca zabudowa,

a) należy przebudować elewacje budynków, a parterom należy nadać charakter ekspozycyjny, zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.6,

b) należy uzupełnić zabudowę zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu liniami

zabudowy, przy czym wysokość zabudowy powinna wynosić do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,

c) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,

d) obsługa kwartału odbywa się z ulicy dojazdowej 142kD,

9) 12MU - projektowana zabudowa mieszkaniowo - usługowa lub zamiennie obiekt usług publicznych,

a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,

b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,

c) obsługa kwartału odbywa się z ulicy dojazdowej 142kD,

d) można zamknąć kwartał poprzez wprowadzenie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.13,

10) 13MU - istniejąca zabudowa pierzejowa,

a) kamienice nr 11 przy ul. Kołłątaja i nr 18 przy ul. Staszica są obiektami o szczególnych walorach kulturowych - wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

b) można zamknąć kwartał poprzez wprowadzenie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.13,

c) obsługa kwartału odbywa się z ul. Staszica (144kD),

d) zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych lub garażowych nie związanych z istniejącą zabudową,

11) 14MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji włącznie z parterem,

b) obsługa wnętrza z ul. Kołłątaja i Skargi (115kL, 116kL),

c) należy usunąć istniejące obiekty gospodarcze,

12) 15MU - istniejąca zabudowa mieszkaniowa:

a) należy uzupełniać zabudowę wg oznaczonych w rysunku planu linii zabudowy, wysokość zabudowy do 5 kondygnacji włącznie z parterem,

b) należy usunąć lub gruntownie przebudować istniejące obiekty garażowe i gospo-

darcze,

- c) zakazuje się wznoszenia nowych, nie związanych bezpośrednio z zabudową obiektów gospodarczych i garażowych,
- d) obsługa kwartału odbywa się z projektowanej ulicy dojazdowej 146kD,
- e) można stosować ogrodzenia zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt.11,

13) 16MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji włącznie z parterem,
- b) obsługa wnętrza z ul. Kołłątaja i Skargi (115kL, 116kL),

14) 17MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
- b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
- c) obsługa wnętrza z ul. Kołłątaja i Młyńskiej (115kL, 130kD),
- d) należy zachować przejście piesze na przedłużeniu dawnej ul. Złotej w formie odrębnej uliczki lub zadaszzonego pasażu,

15) 18MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem,
- b) obsługa wnętrza z ul. Kołłątaja i Młyńskiej (115kL, 130kD),
- c) należy zachować przejście piesze wzdłuż dawnej ul. Złotej w formie odrębnej uliczki lub zadaszzonego pasażu,

16) 19MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
- b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
- c) obsługa wnętrza z ul. Szewskiej i Młyńskiej (129kD, 130kD),

17) 20MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem,
- b) obsługa wnętrza z ul. Szewskiej i Młyńskiej (129kD, 130kD),

18) 21MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
 - b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
 - c) obsługa wnętrza z ul. Szewskiej i Kotlarskiej (129kD, 128kD),
- 19) 22MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,
- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem,
 - b) obsługa wnętrza z ul. Szewskiej i Bernardyńskiej (129kD, 128kD),
- 20) 23MU - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,
- a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
 - b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
 - c) obsługa wnętrza z ul. Kotlarskiej i przedłużenia Garncarskiej (128kD, 127kD),
- 3) 24MU - istniejąca zabudowa wielorodzinna (blok mieszkalny wielkopłytowy) oraz projektowana zabudowa pierzejowa,
- u) należy uzupełniać zabudowę zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - v) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji włącznie z parterem,
 - w) można dokonać parcelacji zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu proponowanymi liniami rozgraniczającymi,
 - x) można wprowadzać funkcje usługowe,
 - y) obsługa kwartału odbywać się będzie z ulicy dojazdowej 122kD,
- 22) 25MU - istniejąca zabudowa pierzejowa; teren należy objąć szczegółowym opracowaniem architektoniczno – urbanistycznym, uwzględniającym uporządkowanie wnętrza kwartału; wszelkie obiekty garażowe i gospodarcze (w tym rozbudowy, dobudowy) należy realizować w zgodności z w/w opracowaniem,
- a) należy uzupełniać zabudowę zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji włącznie z parterem,
 - c) obsługa wnętrza kwartału odbywać się będzie z ulicy dojazdowej 122kD,

- d) należy odtworzyć dach stromy nad istniejącą kamienicą nr 2 przy al. Wolności, zachować szczyt północno-wschodni budynku,
- e) obiekty położone od strony ul. Brama Brzostowska można przeznaczać w całości pod usługi,

§ 10.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z towarzyszeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MnU**.
2. Dla terenów wymienionych ust.1 ustala się następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki istniejące, oznaczone w rysunku planu symbolami **26, 27 i 28 MnU**, należy zachować w obecnej formie, wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 2) budynki projektowane, oznaczone w rysunku planu symbolem **29 MnU** powinny być formą i skalą dostosowane do podobnych obiektów istniejących. Dopuszcza się lokalizację plebani na potrzeby kościoła św. Mikołaja.,
 - 3) wyznacza się jako podstawową funkcję mieszkaniową, przy czym dopuszcza się sytuowanie usług w parterach budynków,
 - 4) dopuszcza się przeznaczenie w określonych przypadkach całego obiektu pod funkcje usługowe, ze szczególnym uwzględnieniem usług turystycznych,
 - 5) ogrodzenie od strony publicznej należy wykonać zgodnie z ustaleniami § 9 ust.2 pkt.13
 - 6) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, z możliwością przeznaczenia wolnego pasa terenu na cele zieleni niskiej i średniej - ozdobnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanej z budynkiem.

§ 11.

1. Wyznaczają się tereny zabudowy usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UC.
2. Dla terenów wymienionych ust.1 ustala się następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:(o ile szczegółowe zasady nie stanowią inaczej):
 - 1) obiekty powinny nawiązywać formą do miejscowej tradycji budowlanej,
 - 2) gabaryty budynków powinny nawiązywać do obiektów sąsiadujących, a w przypadku powstawania nowych kwartałów zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji określa się w dalszych przepisach dla poszczególnych kwartałów,
 - 3) obiekty nie mogą mieć mniej niż 2 kondygnacje, a podstawa dachu nie może przekraczać linii podstawy dachu ratusza,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - 6) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej jedynie w formie przybudowanej do obiektu, chyba że ustalono na rysunku planu odrębną lokalizację tych obiektów,
 - 7) dopuszcza się lokalizację garaży, jedynie w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej, o formie architektonicznej nawiązującej do tych obiektów,
 - 8) wewnątrz kwartałów zabudowy można przeznaczać pod ziemię wraz z parkingami (w tym podziemne), w tym wielopoziomowymi, przy czym nie dopuszcza się dzielenia tych wnętrz,
 - 9) posadzki we wnętrzach kwartałów należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych, z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne,
 - 10) w ramach obowiązującej linii zabudowy można stosować ogrodzenia zewnętrzne w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,

11) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,

12) dopuszcza się lokalizację:

- a) usług publicznych,
- b) mieszkań towarzyszących,
- c) zieleni urządzonej,
- d) parkingów, parkingów podziemnych, w tym garaży wielopoziomowych,

3. Określa się kwartały zabudowy, wyznaczone liniami zabudowy, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **30UC** - zespół zwartej zabudowy wykonany wg jednolitej koncepcji architektonicznej, zgodnie z zasadami podanymi w ust.2,
 - a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,
 - b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,
 - c) dopuszcza się zabudowę wnętrza w przypadku budowy jednolitej kubatury (np. poprzez przeszklenie wnętrza zabudowy)
 - d) obsługa wnętrza z ul. Długiej i przedłużenia ul. Garncarskiej (114kL, 127kD),
- 2) **31UC** - zespół zwartej zabudowy wykonany wg jednolitej koncepcji architektonicznej, zgodnie z zasadami podanymi w ust.2
 - a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji łącznie z parterem,
 - b) należy zlokalizować dominantę przestrzenną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) należy zachować historyczny ślad ul. Kuźniczej w formie pieszej uliczki wewnętrznej lub przekrytego pasażu, (przebieg ulicy uzależniony od badań archeologicznych),
 - d) obsługa kwartału odbywać się będzie z ul. Długiej i przedłużenia ul. Garncarskiej (114kL, 127kD),
- 3) **32UC** - zespół zwartej zabudowy wykonany wg jednolitej koncepcji architek-

tonicznej, zgodnie z zasadami podanymi w ust.2,

a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji łącznie z parterem,

b) obsługa kwartału odbywać się będzie z ul. Długiej (114kL),

4) **33UC** - projektowana zabudowa o charakterze pierzejowym,

a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem, plus poddasze użytkowe,

b) należy stosować dachy strome, o nachyleniu połaci 35 - 55°,

c) elewacja od strony ruin kościoła powinna mieć charakter czołowy - reprezentacyjny,

d) należy przewidzieć wbudowane garaże,

e) obsługa kwartału odbywać się będzie z ul. Starowałowej (124kD),

5) **34UC** - zespół zwartej zabudowy wykonany wg jednolitej koncepcji architektonicznej, zgodnie z zasadami podanymi w ust.2

a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji łącznie z parterem,

b) należy zlokalizować dominantę przestrzenną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) obsługa kwartału od ul. Kołłątaja i ul. Skargi (115kL, 116kL)

6) **35UC** - zespół koszarowy - budowla podziemna,

a) należy zachować pierwotny charakter obiektu z adaptacją wyłącznie na cele usługowe,

b) obiekty naziemne nie mogą zajmować więcej niż 25% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

c) wysokość obiektów do 4m,

7) **36UC** - istniejący obiekt do adaptacji zgodnie z ustaleniami ust.2, dopuszcza się likwidację dobudówki w fosie, teren należy zagospodarować zielenią i zlokalizować parkingi,

8) **37UC** - istniejący plac targowy - użytkowanie bez zmian,

a) można lokalizować trwałe obiekty kubaturowe zgodnie z ustaleniami ust.2,

b) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji łącznie z parterem,

c) teren należy zagospodarować zielenią,

9) 38UC - istniejący obiekt do adaptacji zgodnie z ustaleniami ust.2

10) 39UC - istniejący obiekt do kompleksowej przebudowy oraz ogrodzenie do usunięcia (od strony północnej i zachodniej) lub przebudowy zgodnie z ustaleniami ust.2,

a) linie nowej zabudowy zostaną ustalone po przeprowadzeniu badań archeologicznych,

11) 40UC - zespół zabudowy usługowo – komunikacyjnej (dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych) wykonany wg jednolitej koncepcji architektonicznej, zgodnie z zasadami podanymi w ust.2.

a) wysokość obiektów do 6 kondygnacji,

b) teren należy zagospodarować zielenią i zlokalizować ogólnodostępne parkingi,

c) dopuszcza się dojazd do sąsiedniej działki przy ul. Sikorskiego (teren oznaczony w m.p.z.p Śródmieścia jako 46MW),

d) dopuszcza się połączenie komunikacyjne do ulicy Brama Brzostowska i Ronda Placu Konstytucji 3 Maja pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 12.

1. Utrzymuje się tereny usług publicznych, oznaczone w rysunku planu symbolem **UP**.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) rozbudowa obiektów istniejących oraz nowe obiekty powinny nawiązywać formą i skalą do obiektów istniejących lub do miejscowej tradycji budowlanej,

2) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku planu , po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- 3) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- 4) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej jedynie w formie przybudowanej do obiektu, chyba że ustalono na rysunku planu odrębną lokalizację tych obiektów,
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży, jedynie w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej, o formie architektonicznej nawiązującej do tych obiektów,
- 6) wnętrza kwartałów zabudowy można przeznaczać pod zielen wewnętrzną wraz z parkingami, w tym wielopoziomowymi, przy czym nie dopuszcza się dzielenia tych wnętrz,
- 7) można stosować ogrodzenia zewnętrzne w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,
- 8) posadzki należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych, z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne,

3. Określa się kwartały zabudowy, wyznaczone liniami zabudowy dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) **41UP - Ratusz Miejski**

- a) podstawowa funkcja: usługi publiczne - administracji,
- b) dopuszczalne funkcje: usługi komercyjne - handel, gastronomia, usługi inne pod warunkiem nie stwarzania wzajemnych kolizji,
- c) obiekt zabytkowy - wszelkie prace budowlane należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu formalnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

2) **42UP - Teatr**

- a) podstawowa funkcja: usługi publiczne - kultury,

- b) dopuszczalne funkcje usług komercyjnych - handel, gastronomia, administracja,
- c) obiekt zabytkowy - wszelkie prace budowlane należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu formalnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3) 43UP - obiekt sakralny - użytkowanie bez zmian,

- a) obiekt zabytkowy - wszelkie prace budowlane należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu formalnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

4) 44UP - Sąd Rejonowy - usługi administracji - użytkowanie bez zmian,

- a) obiekt zabytkowy - wszelkie prace budowlane należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu formalnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

5) 45UP - ruiny kościoła

- a) podstawowa funkcja - kultowa,

- b) obiekt zabytkowy - wszelkie prace budowlane należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu formalnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

6) 46UP - obiekt sakralny,

- a) podstawowa funkcja usługi sakralne i administracji,

- b) dopuszczalna funkcja mieszkaniowa lub inne usługi pod warunkiem nie powodowania wzajemnych konfliktów (należy odtworzyć stromy dach),

- c) obiekt o walorach kulturowych - wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

7) 47UP - zespół obiektów usług zdrowia i opieki społecznej - użytkowanie bez zmian,

- a) należy uzupełniać zabudowę w formie pierzei, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- b) należy przewidzieć wydzielenie terenu od strony północnej poprzez budowę trwałego ogrodzenia wg zasad określonych w ust.2 lub zwartą zielenią dwustopniową częściowo zimozieloną,

- c) należy zlikwidować istniejące obiekty gospodarcze,

- d) należy przebudować istniejący obiekt nr1 przy ul. Piotra Skargi (116kL), poprzez dodanie drugiej kondygnacji,

- e) zabudowa uzupełniająca przy ul. Kołłątaja i Staszica (115kL, 144kD) powinna nawiązywać formą i skalą do obiektów usytuowanych naprzeciwko przy ul. Staszica (144kD),
 - f) istniejącą funkcję usług publicznych można uzupełniać usługami komercyjnymi, a w wypadku nowej zabudowy funkcją podstawową może być mieszkalnictwo, pod warunkiem przeznaczenia parterów na cele usługowe, zgodnie z ustaleniami § 9 ust.2 pkt.6,
 - g) część projektowanej zabudowy należy przeznaczyć pod parkingi i garaże,
 - h) wjazd na teren wewnętrzny odbywać się będzie od ul. P. Skargi (116kL),
- 8) 48UP - Ośrodek szkolno wychowawczy - użytkowanie bez zmian,
- a) podstawowa funkcja - usługi publiczne - oświaty,
 - b) dopuszczalne funkcje usług komercyjnych, zieleni i urządzeń towarzyszących, w tym parkingów wbudowanych,
 - c) obiekt o walorach kulturowych - wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - d) należy uzupełniać zabudowę zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym nowe obiekty powinny formą i skalą nawiązywać do budynku nr 17 przy ul. Staszica (144kD),
- 9) 49UP - Ośrodek szkolno wychowawczy - użytkowanie bez zmian,
- a) podstawowa funkcja - usługi publiczne - oświaty i sportu,
 - b) dopuszczalne funkcje usług komercyjnych, zieleni i urządzeń towarzyszących, w tym parkingów wbudowanych,
 - c) w wypadku podjęcia decyzji o wprowadzeniu nowej zabudowy, należy stosować proponowane linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nowe obiekty charakterem i formą powinny nawiązywać do zabudowy kwartału oznaczonego symbolem 48UP,
 - d) wewnątrz kwartału należy przeznaczyć pod zielen wewnętrzną wraz z parkingami, przy czym nie dopuszcza się dokonywania jego podziału, a w wypadku budowy obiektu sportowego wewnątrz kwartału można zabudować,

10) **50UP, 51UP, 52UP/ZP, 53UP, 54UP** - usługi publiczne - oświaty - użytkowanie bez zmian, przy czym:

- a) funkcję podstawową można uzupełnić funkcją usług komercyjnych, zieleni lub obsługi komunikacji,
- b) należy odtworzyć ulicę dojazdową od ul. P. Skargi, przedłużenie ul. K. Miarki (145kD),
- c) teren po dawnym cmentarzu, w ramach obszaru oznaczonego w rysunku planu symbolem 52UP/ZP należy zagospodarować zielenią parkową,
- d) w wypadku podziału na mniejsze jednostki geodezyjne należy stosować proponowane linie podziału,
- e) ustala się wysokość zabudowy do 4 kondygnacji włącznie z parterem,
- f) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- g) dachy strome należy kryć dachówką ceramiczną,
- h) wjazd na teren odbywa się z ul. K. Miarki (145kD) oraz z ulicy dojazdowej 146kD,

11) **55UP** - usługi publiczne - łączności - użytkowanie bez zmian, przy czym:

- a) funkcję podstawową można uzupełnić funkcją usług komercyjnych, zieleni lub obsługi komunikacji,
- b) budynek poczty jest obiektem o walorach kulturowych - wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) można odtworzyć dominantę lokalną w narożniku ul. P. Skargi i Piaskowej (116kL, 117kL),
- d) należy uzupełniać zabudowę zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym nowe obiekty powinny formą i skalą nawiązywać do budynku poczty,
- e) wjazd na teren powinien odbywać się z ul. K. Miarki (145kD – nowa droga dojazdowa),
- d) należy konserwować i utrzymać formę ogrodzenia i bramy od strony ul. Piasko-

wej na odcinku wyznaczonym w planie,

12) **56UP** - Zamek - usługi administracji - użytkowanie bez zmian,

- a) obiekt zabytkowy - w wypadku renowacji lub rozbudowy należy zachować charakter obiektu, wszelkie prace budowlane należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu formalnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) należy zagospodarować fosę na podstawie wykonanych opracowań.

§ 13

1. Ustala się tereny turystyczne i rekreacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **57UTR**, **58UTR/ZP**, **59UTR/ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod:

- 1) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji,
- 2) zieleni urządzonej,
- 3) innych obiektów usługowych związanych z funkcją podstawową.

2. Dla terenów wymienionych ust.1 ustala się następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty kubaturowe nie powinny zajmować więcej niż 25% terenu.
- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość obiektów kubaturowych 12 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu lub krawędzi dachu w przypadku dachów płaskich.
- 3) dopuszcza się odstępstwo od w/w wysokości w celu lokalizowania dominant architektonicznych, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 4) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- 5) zabudowa powinna być projektowana wg jednolitych koncepcji architektonicznych, z uwzględnieniem funkcji uzupełniających, takich jak miejsca parkingowe i zielen wewnątrzna oraz badań archeologicznych;

- 6) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej jedynie w formie przybudowanej do obiektu, chyba że ustalono na rysunku planu odrębną lokalizację tych obiektów,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży, jedynie w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej, o formie architektonicznej nawiązującej do tych obiektów,
- 8) tereny należy urządzić zielenią trzystopniową, częściowo zimozieloną,
- 9) można stosować ogrodzenia zewnętrzne w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych
- 10) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług publicznych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) parkingów, w tym garaży wielopoziomowych,
- 11) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 58UTR/ZP ustala się obowiązek zachowania i ekspozycji istniejących ruin fortu - obiekt o walorach kulturowych, wszelkie prace budowlane mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14.

1. Utrzymuje się istniejące i wyznacza nowe tereny zieleni parkowej, oznaczone w rysunku planu symbolem **ZP**,
 - 1) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury, bądź obiektów powiązanych funkcjonalnie z budowlami podziemnymi oraz fortyfikacjami, znajdującymi się na tym terenie,
 - 2) należy lokalizować ścieżki rowerowe, w sposób niekolidujący z głównymi ciągami pieszymi,
 - 3) należy utrzymywać i konserwować zieleni aż do jej śmierci biologicznej, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
 - 4) prace budowlane, renowacyjne bądź porządkowe należy uzgadniać z Woje-

wódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

2. Tereny oznaczone symbolami **60, 61, 62, 63 ZP** oraz **69, 70, 71, 72, 73, 74 ZP** - utrzymuje się bez zmian jako istniejące tereny zieleni parkowej. W granicach terenu oznaczonego symbolem **71ZP** (fosa) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu (związanego z terenem oznaczonym symbolem **36UC**) za zgodą właściciela.
3. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **64, 65, 66, 67, 68 ZP** należy kształtować w formie zieleni bulwarowej z wyznaczeniem ciągu pieszego na granicy z funkcjami mieszkaniowo – usługowymi(z uwzględnieniem istniejących reliktyw zabudowy sakralnej sprzed 1945 roku), a od strony ulicy lokalnej należy przewidzieć ciąg rowerowy oraz miejsca postojowe (minimalna liczba miejsc postojowych, nie licząc pasa drogowego wynosi 120); w ramach ciągu pieszego można przewidzieć miejsce pod lokalizację usług sezonowych np. gastronomii i handlu;
 - 1) w ramach terenu **65ZP** i **66ZP** należy uwzględnić istniejące relikty poprzez ekspozycję lub częściową rekonstrukcję z przeznaczeniem na cele usługowe, pod warunkiem uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Teren oznaczony symbolem **69ZP** należy kształtować jako zielenią parkową w nawiązaniu do terenów oznaczonych symbolami **70, 71 ZP**, z uwzględnieniem ekspozycji murów miejskich.
5. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **75 ZP** należy kształtować jako skwer z zielenią izolacyjną, częściowo zimozieloną, z przeznaczeniem miejsca pod urządzenia terenowe dla dzieci.
6. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **76 ZP** należy kształtować w formie jednolitego placu, przy czym należy przewidzieć miejsce pod lokalizację małych form przestrzennych lub akwenu.
7. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **77, 78 ZP** należy kształtować w formie alei z zielenią trzystopniową, w tym zimozieloną, z wyznaczeniem ciągu pieszego i miejsc postojowych.

8. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **79 ZP**:
- 1) należy wydzielić pasem zieleni trzystopniowej zimozielonej,
 - 2) w wypadku podjęcia decyzji o odtworzeniu dawnej synagogi teren w oznaczonych granicach zmieni funkcję na usługi publiczne,
 - 3) nowy obiekt powinien formą i skalą nawiązywać do udokumentowanych budowli znajdujących się poprzednio na tym terenie.
9. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **80, 81 ZP** należy zaprojektować wspólnie i nadać im charakter jednolitego placu, przy czym należy przewidzieć miejsce pod lokalizację małych form przestrzennych.
10. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **82 ZP** należy zaprojektować w formie placu z powiązaniem funkcjonalnym z terenem 36 UC oraz z uwzględnieniem w posadzce lub w formie małej architektury zarysu świątyni Łódź Chrystusa; w przypadku zaistnienia możliwości inwestycyjnych można odbudować świątynię.
11. Teren oznaczony w rysunku planu symbolami **83 ZP/KS** należy w 50% przeznaczyć na parking terenowy, a pozostałą część terenu zagospodarować zielenią trzystopniową częściowo zimozieloną.
12. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **84, 85 ZP** należy zaprojektować w formie bulwaru nadrzecznego w powiązaniu z projektowanymi umocnieniami brzegowymi.
13. Teren oznaczony w rysunku planu, symbolem **86 ZP** należy zaprojektować jako zieleń izolacyjną, trzystopniową, częściowo zimozieloną.

§ 15.

1. Utrzymuje się tereny istniejących parków leśnych, oznaczone w rysunku planu symbolami **87 - 94 ZLP**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej

architektury, bądź obiektów powiązanych funkcjonalnie z budowlami podziemnymi oraz fortyfikacjami, znajdującymi się na tym terenie, należy utrzymywać i konserwować istniejące relikty budowlane naziemne i podziemne oraz elementy małej architektury i rzeźby,

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych,
- 3) należy lokalizować ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe, w sposób niekolidujący z głównymi ciągami pieszymi oraz wyznaczyć bezkolizyjne przejścia pieszo - rowerowe zgodnie z oznaczeniem strefy ich lokalizacji na rysunku planu,
- 4) należy utrzymywać i konserwować zielen zgodnie z wymogami sztuki ogrodowej, powstałe ubytki należy uzupełniać gatunkami zgodnymi z istniejącym siedliskiem, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- 5) w granicach terenu oznaczonego symbolem 89ZLP należy adaptować istniejący bunkier położony przy ul. B. Krzywoustego (104kZ) na cele usług publicznych (kult religijny),
- 6) w granicach terenu oznaczonego symbolem 94ZLP należy zlikwidować nieczynne lub zużyte urządzenia techniczne,
- 7) do czasu wykonania bezkolizyjnego przejścia pomiędzy terenami 40UC, 87ZLP budynek „Milchhaus” należy zabezpieczyć, a w przyszłości wykorzystać na usługi towarzyszące rekreacji i turystyce.

§ 16.

1. Utrzymuje się bez zmian tereny istniejących ogrodów działkowych, oznaczonych w rysunku planu symbolem 95ZD, które mogą stanowić kompleksowe powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ułanów Polskich.

§ 17.

1. Utrzymuje się tereny istniejących baz technicznych i składów, oznaczone w rysunku planu symbolem **BS**.

- 1) należy wprowadzać zieleń zgodnie z oznaczeniami w rysunku planu,
 - 2) można wprowadzać nowe obiekty zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
2. W granicach terenów, o których mowa w ust.1 można wydzielić nowe tereny wg proponowanych linii podziału oraz zmieniać funkcję odpowiednio:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **96BS/UC/M**, **97BS/UC** i **98BS/UC** należy przewidzieć funkcję usługową lub mieszkaniowo - usługową wg standardów określonych w § 11 i 9,
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **99 BS/ZP** należy przewidzieć funkcję zieleni parkowej wg standardów określonych w § 14, przy czym dla obiektów fortecznych należy przewidzieć funkcje usług publicznych i komercyjnych, a ich odbudowa może być prowadzona po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
3. Należy dążyć do usunięcia obiektów gospodarczych i technicznych degradujących środowisko kulturowe lub do ich przebudowy.

§ 18.

Ustala się następujące zasady estetyzacji terenów wymienionych w § 1:

1. Wszystkie projekty powinny uwzględniać związki funkcjonalno - przestrzenne z otaczającymi terenami.
2. Wszystkie projekty budynków i ogrodzeń - nowych, modernizowanych, rozbudowywanych i remontowanych muszą uwzględniać konieczność podniesienia estetyki m.in. poprzez kolorystykę elewacji.

3. Zakazuje się stosowania okładzin typu „siding”.
4. Stolarka w budynkach przedwojennych może być wymieniona wyłącznie na nową identyczną w wyglądzie z pierwotną.
5. Wszystkie obiekty tymczasowe- gospodarcze i garażowe przeznaczone są do likwidacji (nie dotyczy nowej zabudowy).
6. Dla terenów ograniczonych ulicami: Brama Brzostowska (107kZ), Bolesława Krzywoustego i Wały Chrobrego (104kZ) oraz Piotra Skargi (116kL) i ulica lokalna 113kL zakazuje się lokalizowania wielkoformatowych tablic reklamowych.
7. Dla terenów wymienionych w ust.2 szyldy reklamowe należy sporządzać wg indywidualnych projektów, przy czym wprowadza się zasadę przestrzenności ekspozycji reklamowych (w tym podświetlanych) w szczególności: kasetony, litery cięte, indywidualne znaki i formy graficzne, gabloty, neony; nakazuje się uzgadnianie formy reklam ze służbami architektoniczno - budowlanymi Urzędu Miasta.
8. Wprowadza się zakaz sytuowania na ogrodzeniach plansz reklamowych i informacyjnych z wyjątkiem ogrodzeń tymczasowych.
9. Tablice informacyjne powinny być umieszczane na elewacjach budynków dokładnie w miejscu dostępu do oznakowanych produktów , dóbr i usług oraz zawierać nazwę firmy, adres i charakter działalności bez szczegółowego określania wykonywanych czynności lub oferowanych produktów; przy większej ilości tablic informacyjnych na jednej elewacji powinny być one umieszczone na osi kompozycyjnej i posiadać ten sam charakter i wymiar.

§ 19.

Zakazuje się lokalizowania obiektów mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska naturalnego i kulturowego, w tym usług produkcyjnych, hurtowni, baz, magazynów i składów.

§ 20.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji kołowej (parkingi terenowe), oznaczone w rysunku planu symbolem **KS** .

2. Dla terenów wymienionych ust.1 ustala się następujące sposoby zagospodarowania:

1) parkingi oznaczone w rysunku planu symbolami 102KS, 103 KS można ogrodzić stosując ogrodzenia z elementów kutych na podmurówce z kamienia lub materiałów ceramicznych; wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,

2) posadzki należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych, z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne,

3) tereny należy urządzić zielenią trzystopniową, częściowo zimozieloną,

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz małych obiektów usługowych, nie związanych trwale z terenem, przy czym projekty tych obiektów podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Określa się poszczególne tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) **100KS** - istniejący parking do zachowania bez zmian,

2) **101KS** , **102KS** - projektowany parking dla samochodów osobowych, kontynuacja parkingu oznaczonego symbolem 100KS, 102KS – dopuszczenie samochodów dostawczych,

3) **103KS** - istniejący parking - należy wprowadzić zielen i zmienić posadzkę wg standardów podanych w § 9 ust.2 pkt.12.

§ 21.

1. Ustala się tereny komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **104 do 108 kZ** - ulice zbiorcze o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20m,
 - 2) **109 do 120 kL** - ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12m,
 - 3) **121 do 150 kD** - ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m,
2. W obrębie ulic zbiorczych i lokalnych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz małych obiektów usługowych, nie związanych trwale z terenem, przy czym obiekty te powinny mieć jednolity charakter w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej, a ich projekty podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. W ramach ulicy oznaczonej symbolem 115kL należy uwzględnić istniejące relikty poprzez ekspozycję lub częściową rekonstrukcję, pod warunkiem uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnienia z zarządcą drogi.
4. Ulice lokalne i dojazdowe należy kształtować w nawiązaniu do miejscowej tradycji budowlanej.
5. W granicach linii rozgraniczających ulic należy lokalizować w trybie obowiązujących przepisów, urządzenia związane z obsługą komunikacji, w tym zatoki i parkingi oraz elementy uzbrojenia technicznego.
6. W granicach ulic, oznaczonych w rysunku planu symbolami 104kZ (ul. Rudnowska, Piastowska, Wały B. Chrobrego i B. Krzywoustego), 105kZ, 106kZ (Rondo Konstytucji 3-go Maja), 107kZ (Brama Brzostowska) wyznacza się trasy dla ruchu wojskowych pojazdów specjalnych i gąsienicowych.

§ 22.

1. Ustala się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami **151 do 160 kX** :

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się incydentalny ruch kołowy, w tym związany z obsługą obiektów usługowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację małych obiektów usługowych, nie związanych trwale z terenem, przy czym obiekty te powinny mieć jednolity charakter w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej, a ich projekty podlegają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) można lokalizować w trybie obowiązujących przepisów, elementy uzbrojenia technicznego,
- 4) tereny można wyposażać w zielenią ozdobną i obiekty małej architektury,
- 5) kładki nad starorzeczem i linią kolejową powinny charakteryzować się lekką konstrukcją, dopasowaną do specyfiki terenu, umożliwiającą swobodny przepływ łodzi, jachtów, żaglówek i uwzględniającą skrajnię trakcji elektrycznych, itp.; zakazuje się stosowania projektów typowych.
- 6) posadzki należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych, z zastosowaniem historycznych materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne.

§ 23.

Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 161, 162, 163 KK - granice i użytkowanie bez zmian.

§ 24.

Ustala się następujące zasady w dziedzinie uzbrojenia technicznego:

1. Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i pasaży.

2. Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki mediami i określenia wpływu na środowisko naturalne.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostarczanie wody z wodociągu komunalnego z rozbudową rozdzielczej sieci wodociągowej w istniejących i projektowanych ulicach.
4. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych ustala się wymóg odprowadzania ścieków do komunalnej sieci kanalizacji z rozbudową kanalizacji w istniejących i projektowanych ulicach oraz ciągach komunalnych. Ustala się usuwanie ścieków z obiektów położonych w pobliżu rzeki Odry za pomocą lokalnych pompowni. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z w/w terenów do rzeki lub potoku. Unieszkodliwianie ścieków odbywać się będzie na miejskiej oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę linii elektrycznych kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych - wolnostojących na terenach wyznaczonych w planie lub na terenach własnych inwestora, przy czym:
 - a) dopuszcza się wykonywanie stacji transformatorowych przybudowanych do budynku,
 - b) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe na działkach wydzielonych, oznaczone w rysunku planu symbolami 164 do 174 EE,
 - c) należy zlokalizować stacje transformatorowe w granicach kwartałów oznaczonych symbolami 4MU, 5MU, 6MU,
 - d) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych w granicach oznaczonych w rysunku planu.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia oraz:
 - a) budowę stacji redukcyjno - pomiarowej, oznaczonej w rysunku planu symbolami 175 EG, przy czym zagospodarowanie terenu stacji wymaga nasadzenia zielenią niską, częściowo zimozieloną,

- b) zachowanie istniejącej stacji oznaczonej w rysunku planu symbolem 176 EG bez zmian.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę stosowania proekologicznych systemów ogrzewania i stopniowego ograniczania ogrzewania węglowego, aż do całkowitej jego likwidacji. Dopuszcza się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę kanalizacji telefonicznej w istniejących i projektowanych ulicach.
9. Dla rurociągu przemysłowego wód zużytych ustala się obowiązek umieszczenia pod powierzchnią terenu oraz pod lustrem wody tak, aby umożliwić swobodny przepływ łodzi, jachtów, żaglówek itp.. Przepompownia wód kopalnianych, oznaczona w rysunku planu symbolem 177 NO - użytkowanie bez zmian .

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 25.

W granicach określonych w §1 tracą moc obowiązującą ustalenia planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie zatwierdzonego Zarządzeniem nr 13/83 Prezydenta Miasta Głogowa z dnia 13.06.1983r.

§ 26.

Dla terenu określonego w § 1 ustala się zerową stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami).

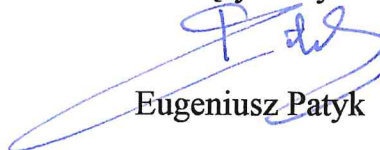
§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Głogowa.

§ 28.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Eugeniusz Patyk