

**UCHWAŁA NR VI/46/15
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 27 kwietnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony
Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie
Krosno Odrzańskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 – tekst jednolity ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 – tekst jednolity) oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie przyjętego uchwałą nr XXXII/244/2013 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice obszarów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) ustalone symbolami przeznaczenia terenów oraz oznaczenia literowe obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) granice stref ochrony wartości kulturowych i archeologicznych;
- 8) dominanty układu przestrzennego, miejsca formalnie ważne.

4. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry”;
- 2) granice obszaru chronionego krajobrazu: „Krośnieńska Dolina Odry”.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków oraz granice zasięgu zalewu wodami powodziowymi zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego (Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej – grudzień 2013 r.).

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia terenu;

3) oznaczenia literowe **SC** po myślniku na niektórych terenach – oznaczenie terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

7. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 60,0 ha jest zgodna z uchwałą Nr LV/356/10 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 5 listopada 2010 r. i uchwałą Nr LI/392/14 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odry, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowlach i urządzeniach hydrotechnicznych – należy przez to rozumieć budowle przeciwpowodziowe w formie wałów i murów przeciwpowodziowych oraz wrót przeciwpowodziowych wraz z obiektami z nimi związanymi funkcjonalnie;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 4) dominancie układu przestrzennego – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt eksponowany wysokością lub o indywidualnych wyróżniających się cechach w danym środowisku, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni;
- 5) drodze pieszo-jezdnej – należy przez to rozumieć teren służący komunikacji drogowej przeznaczony dla poruszania się pieszych i pojazdów bez wyodrębnionych przestrzennie jezdni i chodników;
- 6) działce budowlanej na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w historycznych kwartałach zabudowy – należy przez to rozumieć działkę budowlaną utworzoną w procesie scalania i podziału nieruchomości, która składa się z terenu przeznaczonego do zabudowy i terenu wnętrza kwartału wyłączzonego z zabudowy lub stanowi teren przeznaczony wyłącznie do zabudowy na działkach narożnych kwartału;
- 7) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 8) elementach informacyjnych planu – należy przez to rozumieć zapisy w tekście planu i oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są obowiązującymi ustaleniami planu, lecz pozwalają na zapoznanie się z zapisami planu i lokalizacją obiektów oraz charakterystycznymi elementami zagospodarowania obszaru objętego planem, co ma wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru;
- 9) historycznych kwartałach zabudowy – należy przez to rozumieć wydzielone, oznaczone i opisane w Studium Konserwatorskim Rewitalizacji Starego Miasta w Krośnie Odrzańskim dawne, istniejące do 1945 roku kwartały zabudowy, których odtworzenie zabudowy podlegało będzie wymogom ochrony ich wartości wskazanych w tym dokumencie;
- 10) historycznym zespole urbanistycznym „Stare Miasto” – należy przez to rozumieć lewobrzeżną część Krosna Odrzańskiego wpisaną do rejestru zabytków, jako chroniony średniowieczny układ urbanistyczny miasta, którego zabudowę planuje się odtworzyć według zasad i przepisów ustalonych w niniejszym planie miejscowym;
- 11) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) kładce – należy przez to rozumieć budowlę służącą przeprowadzeniu drogi pieszej nad drogą lub rzeką;
- 13) kwartałach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć przylegające do siebie budynki w układzie historycznych kwartałów zabudowy zespołu urbanistycznego „Starego Miasta”, w których co najmniej partery budynków przeznaczone są dla usług związanych i odpowiadających funkcji historycznego centrum miasta;
- 14) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 15) miejscu formalnie ważnym – należy przez to rozumieć fragment ściany, lub posadzki wnętrza urbanistycznego stanowiące istotny element kompozycji urbanistycznej zespołu urbanistycznego, takie jak miejsce zamknięcia osi widokowej, miejsce przecięcia się osi kompozycji;
- 16) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m,
 - c) przeszklonych zadaszeń w wnętrzach kwartałów zabudowy;
- 18) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;
- 19) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić na podstawie niniejszego planu;
- 20) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię z którą nowe budynki muszą być styczne na całej długości ściany, bez możliwości jej przekroczenia, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak gzymsy, okapy dachowe i inne detale architektoniczne, które mogą być usytuowane do 0,6 m poza tą linią zabudowy oraz rynny, rury spustowe i podokienniki, które mogą być sytuowane do 0,3 m poza tą linią zabudowy;
- 21) oficynie – należy przez to rozumieć budynek zlokalizowany wewnątrz kwartału zabudowy dobudowany do budynku frontowego tworzącego pierzeje ulicy lub placu;
- 22) osi widokowej – należy przez to rozumieć linię prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania obszaru;
- 23) ostrodze regulacyjnej – należy przez to rozumieć budowlę na brzegu rzeki odpychającą nurt rzeki w celu ochrony brzegu przed podmywaniem;
- 24) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg frontowy elewacji budynków stojących w jednej linii, zamykający jedną stronę placu lub drogi;
- 25) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 26) podstawowej powierzchni użytkowej obiektów handlowych - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową tych obiektów bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, parkingów itp.;
- 27) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie;
- 28) przejściu lub przejeździe bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w parterze budynku i terenie przejście lub przejazd łączące przestrzeń publiczną z wnętrzem kwartału;
- 29) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dacie wykonywania ustaleń planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 30) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 31) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 32) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m² włącznie;
- 33) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wyposażony w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy;
- 34) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m² do 10 m² włącznie;
- 35) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10,0 m²,

- 36) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 37) terenach budowy i urządzeń hydrotechnicznych – należy przez to rozumieć tereny na których w planie przewiduje się możliwość budowy zabezpieczeń przeciwpowodziowych „Starego Miasta” w formie wałów przeciwpowodziowych, murów przeciwpowodziowych oraz innych budowli, urządzeń z tym związanych;
- 38) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 39) terenie obiektów i urządzeń obsługi komunikacji drogowej – należy przez to rozumieć teren na którym dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej (zespół przystanków autobusowych);
- 40) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: płyty i dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło itp. oraz imitacje tych materiałów;
- 41) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m², w tym salony samochodowe wraz z ekspozycją,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) oświaty, nauki, kształcenia, opieki nad dziećmi,
 - g) opieki społecznej,
 - h) kultury, sztuki i rozrywki,
 - i) hotelarstwa i zamieszkania zbiorowego,
 - j) kultu religijnego,
 - k) drobnych usług takich jak fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze i inne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem wulkanizacji, napraw samochodów i motocykli oraz myjni samochodowych;
- 42) usługach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty, na których możliwa jest lokalizacja stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także pomieszczenia obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 43) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
- 44) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego oraz sportu i rekreacji;
- 45) usługach związanych i odpowiadających funkcji historycznego centrum miasta – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki usytuowane w zabudowie wymienionej w pkt 13 przeznaczone dla działalności usług kultury, gastronomii, rzemiosła artystycznego, handlu, bankowości, oświaty, administracji, zdrowia i innych usług podstawowych;
- 46) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 47) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć zamkniętą przestrzeń o jednorodnym charakterze, której powierzchnia ograniczona jest elementami pionowymi budynków, budowli oraz obiektów;

- 48) wrotach przeciwpowodziowych – należy przez to rozumieć rodzaj bram powodziowych na rzekach zabezpieczających dany odcinek śródlądowej drogi wodnej przed wodami wezbraniowymi;
- 49) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę w której jedna ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego jednorodzinnego przylega do drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 50) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;
- 51) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczące:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin, obszarów i terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

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

Rozdział 2. Przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 6) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 7) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 9) **ZŁ** – tereny z przewagą zieleni niskiej;
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 11) **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **WS2** – tereny budowli i urządzeń hydrotechnicznych,
- 13) **KDGP** – tereny drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 14) **KDZ** – tereny drogi publicznej klasy „zbiorcza”;
- 15) **KDL** – tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;
- 16) **KDD** – tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 17) **KDX** – tereny drogi pieszo-jezdnej;
- 18) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej;
- 19) **KDS** – tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji drogowej;
- 20) **KX** – tereny placów i ciągów pieszych;
- 21) **KP** – tereny parkingów;
- 22) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 23) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustala się, że tereny opisane symbolem **SC** po myślniku, wymagają przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) realizacja nowych budynków i urządzeń na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC, 25MU-SC, 5U-SC, 1KD-SC** i **6KP-SC** możliwa jest wyłącznie po przeprowadzeniu procedury ich scalania i podziału;
 - 2) realizacja nowych budynków na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC, 25MU-SC, 5U-SC, 11MU, 12MU, 14MU, 15MU, 19MU, 20MU, 26MU** i **27MU** możliwa jest wyłącznie w formie zabudowy zwartej, za wyjątkiem sytuacji konieczności zapewnienia odległości od istniejących budynków na terenach o symbolach **2MU-SC, 3MU-SC, 14MU** zgodnie z prawem budowlanym;
 - 3) na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 11MU, 12MU, 13MU-SC, 15MU, 19MU, 20MU, 25MU-SC, 26MU, 27MU, 5U-SC** i **1UC** za wyjątkiem sytuacji zachowania odległości od istniejącego na tym terenie budynku w przypadku jego zachowania nakaz sytuowania budynku w granicach działek poprzecznie wydzielonych w stosunku do pasa drogowego lub ciągu i placu pieszego oraz w granicach działek stanowiących wydzielenie pasa drogowego lub ciągu i placu pieszego, jako obowiązującej linii zabudowy;
 - 4) z zastrzeżeniem pkt 5 nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów równolegle do linii rozgraniczających tereny od strony przylegających dróg i dróg pieszo-jezdnymi;
 - 5) dla narożnych działek na terenach zabudowy zwartej główne kalenice dachów wymagają sytuowania odpowiednio równolegle do linii rozgraniczających te tereny;
 - 6) w zakresie kompozycji przestrzennej:
 - a) zachowanie dominanty przestrzennej wieży kościoła p.w. św. Jadwigi Śląskiej na terenie o symbolu **1UP**,
 - b) możliwość realizacji dominant przestrzennych w miejscach wskazanych na rysunku planu poprzez:
 - usytuowanie dominanty w południowo-wschodnim narożniku terenu o symbolu **1UC** w formie budowli nawiązującej do historycznej wieży byłego ratusza,
 - realizację dachu spadzistego na budynku istniejącym na terenie o symbolu **1MW**,
 - lokalizację budowli orientującej w położeniu terenu o symbolu **1WS2** o formie nawiązującej do funkcji terenu,
 - akcentowanie narożników kwartałów zabudowy zwartej wyróżnieniami architektonicznymi w miejscach pokazanych graficznie na rysunku planu,
 - c) zachowanie osi widokowych pokazanych graficznie na rysunku planu poprzez zakaz lokalizacji budynków na linii tych osi,
 - d) realizację akcentów architektonicznych i urbanistycznych w miejscach formalnie ważnych pokazanych graficznie na rysunku planu,
 - e) na elewacjach zwartej zabudowy, w tym na terenie **1MW** w trakcie modernizacji budynku, konieczność odzwierciedlenia historycznych podziałów parcelacyjnych.
2. Dla całego obszaru w granicach objętych planem ustala się następujące zasady lokalizacji budynków, kształtowania i kolorystyki dachów:
- 1) nakaz realizacji nowych budynków w formach rozczłonkowanych, przykrytych dachami spadzistymi (z wyłączeniem terenu o symbolu **12MU**) o zróżnicowanej formie i wysokości kalenic lub dachami płaskimi w częściach nieekspozowanych od ciągów komunikacyjnych oraz o elewacjach posiadających zróżnicowaną artykulację i kompozycję;
 - 2) nakaz lokalizacji nowych budynków w obowiązujących liniach zabudowy pokazanych graficznie na rysunku planu z zachowaniem odległości min. 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej z możliwością realizacji przejazdów bramowych w niektórych pierzejach;
 - 3) nakaz lokalizacji nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych graficznie na rysunku planu oraz z zachowaniem odległości min. 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;

- 4) nakaz stosowania podobnych kątów spadku połaci dachowych w ramach poszczególnych pierzei zabudowy z tolerancją różnicy spadku połaci do 10°;
 - 5) dla nowych budynków na terenach położonych w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów w kolorze ceglastym dla dachów spadzistych.
3. Ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:
- 1) na obszarze objętym planem poza terenami o symbolach **1UC** i **5U-SC** oraz poza sezonowymi aranżacjami, zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, średnioformatowych i ruchomych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację reklam małoformatowych wyłącznie na terenach o symbolach **2US** i **1PU**;
 - 3) reklamy związane z prowadzoną działalnością w budynkach należy realizować w formie liter mocowanych do ściany frontowej parteru lub w przestrzeni witryn oraz w formie symbolicznej lub z logo firmy na wspornikach mocowanych w poziomie parteru prostopadle do elewacji budynków.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) wprowadzania przeznaczeń terenów pogarszających znacząco jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracja, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, składowanie, gromadzenie lub przetwarzanie odpadów,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, za wyjątkiem tras komunikacyjnych, linii i stacji elektromagnetycznych oraz instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych,
 - d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:
 - a) zabudowa przemysłowa o powierzchni zabudowy powyżej 1,0 ha,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4,0 ha,
 - c) zabudowa usługowa, w szczególności placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą na obszarach większych niż 4,0 ha,
 - d) parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - e) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
 - f) przystanie śródlądowe dla nie mniej niż 10 statków, w tym statków używanych wyłącznie do uprawiania sportu i rekreacji oraz wykorzystujące linię brzegową na długości większej niż 20,0 m,
 - g) budowle przeciwpowodziowe,
 - h) instalacje do oczyszczania ścieków przemysłowych,
 - i) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
 - 1) tereny o symbolach **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny o symbolach **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 3) tereny o symbolach **MU-SC** i **MU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) tereny o symbolach **US** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 5) teren o symbolu **2UP** należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
- 1) nakazuje się:
 - a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,
 - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń przy realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów.
6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:
- 1) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu poza niezbędnymi przedsięwzięciami obszaru objętego planem;
 - 2) zachowanie drzewostanu na terenach nadbrzeży rzecznych przy dopuszczeniu wycinki drzew w sytuacjach konieczności realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych na terenach o symbolach **WS2**.
7. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej podlegają następujące obszary i pomnik przyrody ożywionej oznaczone graficznie na rysunku planu:
- 1) obszar Natura 2000 PLB 080004 „Dolina Środkowej Odry”;
 - 2) obszar chronionego krajobrazu „Krośnieńska Dolina Odry”;
 - 3) pomnik przyrody – dąb szypułkowy rosnący przy Bulwarze Jana Pawła II.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 102 z roku 1958 i Nr 2179 z roku 1975, a wschodnia i zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – otoczenia układu urbanistycznego Krosna Odrzańskiego, które objęte jest ścisłą ochroną krajobrazową w promieniu 1 km od granicy strefy „A”.

2. W strefach ochrony konserwatorskiej o których mowa w ust. 1 pokazanych graficznie na rysunku planu, na obszarze których przedmiotem ochrony są obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty ujęte w ewidencji zabytków wskazane na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakazy:
 - a) zachowanie zabytkowej geometrii ciągów ulicznych, z ich nieregularną szerokością, zmienną szerokością jezdni oraz nawierzchnią brukowaną i kamienną,
 - b) na terenach obecnie niezabudowanych kontynuacja pierwotnej obrzeżnej zabudowy zwartej w oparciu o historyczne linie zabudowy z zachowaniem historycznego podziału parcelacyjnego i z zapewnieniem dostępu do wnętrza kwartałów przez ograniczoną ilość przejazdów lub przejść bramowych,
 - c) uporządkowanie i zagospodarowanie w sposób nawiązujący do historycznego układu wnętrza kwartałów zabudowy, w tym wprowadzenie zieleni, utwardzenie nawierzchni,
 - d) przy realizacji budynków w historycznych kwartałach zabudowy – konieczność użycia tradycyjnych materiałów budowlanych i tynków z zastosowaniem zmiennych układów cegieł i materiałów elewacyjnych podkreślających układ nieistniejących już kamienic, podział parcelacyjny i linie dachów,

- e) na elewacjach frontowych realizowanych (nowych i przebudowywanych) budynków w kwartałach zabudowy historycznej konieczność różnicowania otworów okiennych, poziomów parapetów, przebiegu gzymsów,
- f) zachowanie historycznych dominant oraz zapewnienie ekspozycji zamku i kościoła p.w. św. Jadwigi Śląskiej w ramach realizacji zabudowy waterfrontu,
- g) dostosowanie nowej, wymienionej i przebudowywanej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie skali, bryły, ilości i wysokości kondygnacji z dopuszczeniem technologii i rozwiązań współczesnych, opartych na wysokiej jakości estetycznej i technicznej materiałów budowlanych, w celu harmonijnego współistnienia elementów zabudowy zabytkowej i współczesnej,
- h) w historycznych kwartałach zabudowy wejście do nowych budynków od strony elewacji frontowej należy lokalizować na poziomie chodnika z tolerancją 30 cm,
- i) wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej,
- j) odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania obiektów zabytkowych wymienionych w § 9 ust. 1 i w § 10 ust. 1 wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej,
- k) przebudowa terenów wymaga uwzględnienia usytuowania dawnych bram miejskich, których lokalizację pokazano orientacyjnie na rysunku planu,
- l) w zagospodarowaniu i zabudowie terenów konieczność uwzględnienia ochrony podziemnych relikwów archeologicznych, a w szczególności:
 - grodziska i osady przedgrodowej w rejonie przedmieścia na terenach o symbolach **6US – 8US**,
 - pozostałości nieistniejącego kościoła p.w. św. Jadwigi na terenie o symbolu **11MU**,
 - murów obronnych na terenach o symbolach **9KP, 8ZP i 4KDW**,
 - klasztoru dominikanów na terenie o symbolu **10KDX**,
 - klasztoru franciszkanów na terenie o symbolu **2ZP**,
 - nieistniejącego kościoła w rejonie ulicy Lipowej na terenach o symbolach **9KP i 8ZP**;

2) zakazy:

- a) lokalizacji dominant wysokościowych i przestrzennych, wielkogabarytowych obiektów kolidujących lub powodujących naruszenie krajobrazu kulturowego i wartości widokowych miasta,
- b) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących degradację walorów kulturowych, historycznych i krajobrazowych, obniżenie estetyki miejsca, odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi, kolorystyką od otoczenia,
- c) realizacji zabudowy według projektów typowych i powtarzalnych, w tym parterowych pawilonów,
- d) realizacji parkingów podziemnych,
- e) przesłaniania osi widokowych i dominant urbanistycznych obiektami budowlanymi, małą architekturą,
- f) lokalizacji dominant wysokościowych i wielkogabarytowych, konkurujących pod względem walorów architektonicznych i przestrzennych z istniejącymi dominantami historycznymi,
- g) lokalizacji wolnostojących i dobudowanych garaży pojedynczych i wielostanowiskowych, budynków gospodarczych, śmietników stacji transformatorowych na granicy z terenami publicznymi,
- h) stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, m. in. prefabrykatów z tworzyw sztucznych o agresywnej kolorystyce, blachy falistej, okładzin PCV, itp.,
- i) lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, to jest reklam wielkoformatowych, instalacji i urządzeń technicznych, w tym rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
- j) umieszczania reklam wielkoformatowych, średnioformatowych i ruchomych, poza sezonowymi aranżacjami,
- k) wprowadzania dysharmonizujących, przede wszystkim tymczasowych obiektów budowlanych, w szczególności kontenerów, przyczep i kiosków z zastrzeżeniem wydarzeń okazjonalnych,
- l) wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, siatki metalowej, blachy, itp.;

3) dopuszczenia:

- a) możliwość etapowej realizacji budynków w kwartałach zabudowy historycznej oraz możliwość tymczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów w sposób nie kolidujący z możliwością odbudowy kwartałów w drugim etapie,
 - b) możliwość rozbudowy istniejącej powojennej zabudowy jednorodzinnej przy nie przekraczaniu wysokości dwóch kondygnacji z wysokim dachem,
 - c) możliwość zmiany wydzielenia ciągów ulicznych, jeżeli będzie to związane z geometrią skrzyżowań ulic oraz możliwość pokazania w posadzce historycznych linii zabudowy i ich odstępień w celach ekspozycji relikwów historycznych,
 - d) możliwość realizacji jednolitej nawierzchni brukowej lub z kostki granitowej na drogach pieszojezdnych z zachowaniem ich historycznego wydzielenia,
 - e) możliwość rezygnacji z kondygnacji podziemnych (piwnic) nowych budynków,
 - f) możliwość likwidacji istniejących w wnętrzach kwartałów zabudowy historycznej oficyn, jeżeli nie przedstawiają wartości kulturowej,
 - g) możliwość lokalizacji garaży i miejsc parkingowych w oficynach zabudowy historycznej jako wbudowane w budynki zasadnicze w kondygnacji przyziemia z wjazdami od strony wnętrza kwartałów oraz możliwość lokalizacji obiektów związanych z obsługą komunalną zabudowy, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - h) możliwość budowy w liniach rozgraniczających dróg o symbolach **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ** oraz **2KDL** i **8KDD** pasów ścieżek rowerowych,
 - i) możliwość łączenia działek w historycznych kwartałach zabudowy w jednolite funkcjonalnie posesje, pod warunkiem ujawnienia (pokazania) podziału historycznego (określonego orientacyjnie na rysunku planu) w kompozycji elewacji frontowej – oraz odmiennej artykulacji i zróżnicowaniu poziomów w strefie gzymsowo-okapowej i w linii kalenicy dachów,
 - j) dopuszcza się posadowienie nowych budynków na zachowanych fundamentach i murach nośnych dawnej zabudowy, pod warunkiem spełnienia wymogów stateczności i trwałości zabudowy,
 - k) możliwość likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących z charakterem układu historycznego pod względem lokalizacji, formy i kubatury, w tym: wolnostojące garaże, śmietniki, stacje transformatorowe, parterowe pawilony handlowe;
- 4) na całym obszarze historycznego układu urbanistycznego Krosna Odrzańskiego w przypadku prowadzenia prac ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności ochrony konserwatorskiej.

§ 9. 1. Wskazuje się jako elementy informacyjne oznaczone graficznie na rysunku planu następujące obiekty ujęte w dniu uchwalenia planu w rejestrze zabytków:

- 1) kościół p.w. św. Jadwigi Śląskiej, Nr rej. L-524/A (d. 287);
- 2) Zamek Książęcy, ul. Szkolna, Nr rej. L-81/1-2/A (d. 82);
- 3) mury obronne, ul. Słoneczna, Nr rej. 288;
- 4) spichlerz (część podziemna), ul. Słoneczna 1 – Szkolna, Nr rej. L-81/1-2/A (d. 3364);
- 5) budynek, Plac Wolności 5, Nr rej. 2508;
- 6) kamienica, obecnie usługowo-handlowy, ul. Pocztowa 9, Nr rej. 149;
- 7) budynek, ul. Pocztowa 26, Nr rej. L-243/A (d. 2507);
- 8) budynek, ul. Pocztowa 28, Nr rej. 2506;
- 9) kamienica, ul. Pocztowa 9, Nr rej. 149;
- 10) budynek, ul. Prusa 12, Nr rej. 752;
- 11) kamienica, ul. Rybaki 2, Nr rej. 753;
- 12) budynek przyklasztorny, ul. Szkolna 4, Nr rej. L-389/A (d. 750);
- 13) kamienica, ul. Walki Młodych 1, Nr rej. 754;
- 14) kamienica, ul. Walki Młodych 3, Nr rej. 755;

- 15) kamienica, ul. Walki Młodych 5, Nr rej. 756;
- 16) kamienica, ul. Walki Młodych 7, Nr rej. 757;
- 17) kamienica, ul. Walki Młodych 9, Nr rej. 758;
- 18) kamienica, ul. Walki Młodych 11, Nr rej. 759;
- 19) kamienica, ul. Walki Młodych 13, Nr rej. 760;
- 20) kamienica, ul. Walki Młodych 15, Nr rej. 761;
- 21) kamienica, ul. Walki Młodych 17, Nr rej. 762;
- 22) kamienica, ul. Walki Młodych 19, Nr rej. 763;
- 23) kamienica, ul. Walki Młodych 21, Nr rej. 764;
- 24) kamienica, ul. Walki Młodych 25, Nr rej. 766;
- 25) kamienica, ul. Walki Młodych 27, Nr rej. 767;
- 26) kamienica, ul. Walki Młodych 29/31, Nr rej. 2509;
- 27) kamienica, ul. Walki Młodych 33, Nr rej. 768;
- 28) kamienica, ul. ZBOWiD 10, Nr rej. 751;
- 29) budynek, ul. ZBOWiD 14, Nr rej. 2581;
- 30) most drogowy na rzece Odrze w ciągu ulicy Ariańskiej, Nr rej. L-600/A;
- 31) kamienica, ul. Wąska 10, Nr rej. 773;
- 32) kamienica, ul. Żeromskiego 10, Nr rej. 770;
- 33) budynki mieszkalne przy ul. Grobla 47 i 56.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, na podstawie przepisów odrębnych:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie lub przywrócenie historycznych form zabytków z ich wystrojem,
- b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju sztukatorskiego elewacji oraz przywrócenie historycznej kolorystyki obiektu w oparciu o badania konserwatorskie,
- c) utrzymanie w dobrym stanie technicznym i poddanie renowacji zabytkową stolarkę okienną i drzwiową,
- d) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów pokrycia,
- e) utrzymanie historycznej kompozycji wnętrz, w tym sieni przelotowych i klatek schodowych, wraz z elementami ich historycznego wystroju i wyposażenia;

2) zakazuje się:

- a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy,
- b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
- c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detale architektoniczny lub historyczne dekoracje,
- d) krycia dachów blachą dachówkopodobną, blachą falistą, zakaz stosowania okładzin typu siding,
- e) stosowania żaluzji zewnętrznych z kasetami widocznymi na elewacji od strony przestrzeni publicznej,
- f) umieszczania na elewacji reklam wielkoformatowych,
- g) stosowania stolarki z tworzyw sztucznych i PCV,
- h) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;

3) dopuszcza się:

- a) wymianę stolarki okiennej na nową w przypadku jej złego stanu zachowania, pod warunkiem odtworzenia jej historycznych podziałów, materiału i formy,
- b) umieszczanie reklam na elewacjach, pod warunkiem dostosowania ich formy i rozmiaru do kompozycji elewacji, z preferencją form metaloplastyki, pojedynczych liter na tle tynku lub innych nietypowych, umieszczanych w osi: budynku, głównych otworów okiennych i drzwiowych lub narożnikowo.

3. Dla obiektów, które zostaną wpisane do rejestru zabytków obowiązują ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

4. Dla obiektów, które zostaną skreślone z rejestru zabytków ustalenia ust. 2 nie obowiązują.

§ 10. 1. Wskazuje się oznaczone graficznie na rysunku planu następujące obiekty ujęte w dniu uchwalenia planu w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek poczty przy ul. Pocztowej 14;
- 2) hala sportowa przy ul. Pocztowej 27;
- 3) budynek administracyjny przy ul. Pocztowej 30;
- 4) budynek produkcyjny z kotłownią przy ul. Pocztowej 30;
- 5) budynek produkcyjny w zespole przy ul. Pocztowej 30;
- 6) budynki mieszkalne przy ul. Grobla 61/63, 66, 70/71;
- 7) budynki mieszkalne przy ul. Pocztowej 11, 19, 25;
- 8) budynki mieszkalne przy ul. Prusa 4, 13, 14a;
- 9) budynek mieszkalny przy ul. Rybaki 4;
- 10) budynek mieszkalny przy ul. Wąskiej 10;
- 11) budynki mieszkalne przy ul. Żeromskiego 8, 10 i 16;
- 12) budynki mieszkalne przy ul. Bobrowej 2, 4, 8 i 10;
- 13) budynek, Plac Wolności 30;
- 14) budynek przy ul. Szkolnej 11;
- 15) budynek przy ul. Bankowej;
- 16) budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 1 i 1a;
- 17) budynek barokowego dworu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4 dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia oraz zasady ich przekształceń:

1) nakaz:

- a) zachowania lub przywrócenia historycznych form zabytków z ich wystrojem,
- b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymania lub przywrócenia historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju sztukatorskiego elewacji,
- c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowania lub przywracania historycznych materiałów pokrycia,
- d) odtworzenia historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany,
- e) zachowania lub przywrócenia historycznych materiałów pokrycia – w przypadku wymiany pokrycia dachowego;

2) zakaz:

- a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiany jako: zakaz dobudowy i nadbudowy,
- b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
- c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,

- d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;
- 3) dopuszczenie stosowania reklam na elewacjach, pod warunkiem dostosowania jej formy i rozmiaru do kompozycji elewacji, z preferencją form metaloplastyki, pojedynczych liter na tle tynku lub innych nietypowych, umieszczanych w osi: budynku, głównych otworów okiennych i drzwiowych lub narożnikowo.
3. Dla obiektów, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia ust. 2 nie obowiązują.
4. Dla obiektów, które zostaną włączone do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia ust. 2.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających oraz publicznych dróg pieszo-jezdnym i ciągów pieszych stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:

- 1) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) otoczenie budynków użyteczności publicznej i kultu religijnego na terenach o symbolach **UP**;
 - 3) otoczenie obiektów użyteczności publicznej na terenach sportowo-rekreacyjnych o symbolu **US**;
 - 4) **KX** – tereny placów publicznych przeznaczonych dla ruchu pieszego.
2. Na terenach o symbolach **1ZP, 5ZP - 7ZP, 3KX, 4KX, 1U, 2US, 5US, 2KP, 3KP, 3US, 4US** i **6US** dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez, zawodów i uroczystości.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC** oraz **13MU-SC, 25MU-SC, 5U-SC, 1KDS-SC** i **6KP-SC** ustala się nakaz przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w granicach pokazanych graficznie na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi zasadami i warunkami:

- 1) procedurą scalania i podziału w celu utworzenia działek na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w historycznych kwartałach zabudowy należy objąć całość obszaru w granicach ustalonych na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenów o symbolach **1MU-SC, 4MU-SC** i **7MU-SC** – 180,0 m²,
 - b) dla terenów o symbolach **2MU-SC, 3MU-SC, 5MU-SC, 6MU-SC** i **13MU-SC** – 150,0 m²,
 - c) dla terenu o symbolu **5U-SC** – 1000,0 m²,
 - d) dla terenu o symbolu **1KDS-SC** – 600,0 m², przy czym dopuszcza się minimalną powierzchnię działki 1800 m² w przypadku łącznego traktowania terenów wymienionych w poz. lit. d i lit. e ,
 - e) dla terenu o symbolu **6KP-SC** - 1200 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów o symbolach **1MU-SC, 2MU-SC, 3MU-SC, 5MU-SC, 6MU-SC** i **7MU-SC** – 6,0 m,
 - b) dla terenów o symbolach **2MU-SC, 4MU-SC, 13MU-SC** i **25MU-SC** – 9,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **5U-SC** – 6,0 m,
 - d) dla terenu o symbolu **1KDS-SC** – 9,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu **6KP-SC** – 12,0 m;
- 4) na jednej z wydzielonych działek należy ustanowić przejazd bramowy drogi wewnętrznej w celu umożliwienia powiązań pomiędzy następującymi terenami:
 - a) terenem o symbolu **1MU-SC** a terenem o symbolu **2KDL** oraz terenem symbolu **10KDX**,
 - b) terenem o symbolu **2MU-SC** a terenem o symbolu **10KDX**,
 - c) terenem o symbolu **3MU-SC** a terenem o symbolu **11KDX**,
 - d) terenem o symbolu **4MU-SC** a terenem o symbolu **12KDX** oraz terenem o symbolu **9KDD**,

- e) terenem o symbolu **5MU-SC** a terenem o symbolu **6KDD** oraz terenem o symbolu **8KDD**,
 - f) terenem o symbolu **6MU-SC** a terenem o symbolu **8KDD** oraz terenem o symbolu **9KDX**,
 - g) terenem o symbolu **7MU-SC** a terenem o symbolu **9KDX**,
 - h) terenem o symbolu **13MU-SC** a terenem o symbolu **7KDD**,
 - i) terenem o symbolu **25MU-SC** a terenem o symbolu **2KDD**;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
- a) dla terenów o symbolach **1MU-SC - 3MU-SC** – 83° - 90°,
 - b) dla terenów o symbolach **6MU-SC, 7MU-SC i 25MU-SC** – 85° - 95°,
 - c) dla terenu o symbolu **4MU-SC** – 83° - 90°,
 - d) dla terenu o symbolu **5MU-SC** – 87° - 90°,
 - e) dla terenów o symbolach **5U-SC i 13MU-SC** – 87° - 92°,
 - f) dla terenów o symbolach **1KDS-SC i 6KP-SC** – 45° - 90°.
2. Orientacyjne granice działek po przeprowadzeniu procedury scalania i podziału nieruchomości pokazano na rysunku planu.
3. Dla pozostałych terenów na obszarze objętym planem nie wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek – 36,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek – 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° - 100°.

Rozdział 8.

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

- § 13.** 1. Do czasu budowy zabezpieczeń przeciwpowodziowych na terenach o symbolach **1WS2 i 2WS2** lub na terenach poza obszarem objętym planem (polder przeciwpowodziowy Połupin) część terenów na obszarze objętym planem może znajdować się w zasięgu zalewu wodami powodziowymi Q1%, którego granice pokazano jako element informacyjny na rysunku planu.
2. Przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym wymaga realizacji budowli hydrotechnicznych wymienionych w ust. 1, a realizacja zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi wymaga uwzględnienia zagrożeń powodziowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
- 1) zakaz realizacji nowych budynków z podpiwniczeniem;
 - 2) zachowanie odległości nowych budynków od budowli hydrotechnicznych na terenach o symbolach **1WS2 i 2WS2** zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na terenach o symbolach **2US, 1PU, 24MU, 7U, 10U, 11U, 8MU, 11MU, 12MU, 10MN, 2U, 3U, 4U, 4US, 5US, 1MN - 5MN i 10MN** dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych od granic terenów o symbolach **1WS2 i 2WS2** w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.
3. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i ciepłowniczych należy zapewnić pasy eksploatacyjne lub strefy o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach pasów eksploatacyjnych oraz stref, o których mowa w ust. 3:
- 1) zakazuje się realizacji:
 - a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
 - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń trwałych;
 - 2) dopuszcza się realizację:
 - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,

- c) zieleni niskiej,
 - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.
- 3) dopuszcza się:
- a) zmniejszenie szerokości pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych w zgodności z przepisami odrębnymi,
 - b) budowę podziemnych kanałów zbiorczych sieci infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) drogę publiczną o symbolach **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ** klasy głównej ruchu przyspieszonego, która po wybudowaniu obwodnicy miasta Krosna Odrzańskiego pełniła będzie funkcję publicznej drogi zbiorczej,
 - b) drogi publiczne o symbolach **1KDL i 2KDL** klasy lokalnej,
 - c) drogi publiczne o symbolach **1KDD - 9KDD** klasy dojazdowej,
 - d) drogi o symbolach **1KDX - 12KDX** jako drogi pieszo-jezdne,
 - e) drogi wewnętrzne o symbolach **1KDW - 4KDW**;
- 2) na terenach o symbolach **2KDGP/KDZ i 4KDGP/KDZ** ustala się możliwość budowy skrzyżowania zbierającego potoki ruchu kołowego:
 - a) na terenie o symbolu **2KDGP/KDZ** z dróg o symbolach **3KDD i 1KDL**,
 - b) na terenie **4KDGP/KDZ** z dróg o symbolach **2KDD, 9KDD i 6KDX**;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m;
- 4) dopuszcza się przejazdy bramowe dla dróg wewnętrznych w kwartałach zabudowy zgodnie z §12, ust. 1, pkt 4, lit. a – i;
- 5) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew wzdłuż pasów drogowych dróg publicznych, poza liniami rozgraniczającymi tych dróg.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość budowy nadziemnych parkingów wielopoziomowych w ramach terenów o symbolach **6KP-SC i 8KP** oraz w północnej części terenu o symbolu **1UC** w ramach wskazanej w planie kubatury wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 50 miejsc na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 200 miejsc na 1 obiekt handlowy,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej,
 - d) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² podstawowej powierzchni użytkowej,
 - e) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - f) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - h) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników,
 - i) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

j) budynki produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu;

4) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na całym obszarze objętym planem.

3. W zakresie komunikacji rowerowej i pieszej ustala się:

1) możliwość budowy trasy rowerowej na terenach o symbolach **1WS2** i **2WS2** i możliwość budowy bezkolizyjnych skrzyżowań tej trasy z drogami o symbolach **1KDGP/KDZ** i **5KDGP/KDZ** poprzez umożliwienie przejazdu rowerzystów pod istniejącymi mostami;

2) możliwość wydzielenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) wydzielenie ciągów i placów o ruchu pieszym na terenach o symbolach **1KX - 10KX**.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez:

a) regulację przepływów i ciśnienia w sieci,

b) przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku wystąpienia kolizji, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

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

5) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

6) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,

b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,

c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych, a nie wynikają z rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej,

- b) wody z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, terenów miejskich, dróg klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha oraz terenów magazynowania i dystrybucji paliw, w ilościach jakie podają przepisy odrębne, wprowadzane do wód lub ziemi nie powinny zawierać substancji zanieczyszczonych przekraczających 100mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych,
- c) wody z powierzchni innych niż wymienione w pkt 1 lit. b mogą być wprowadzane do wód lub ziemi bez oczyszczania,
- d) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora,
- b) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących wody oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do odbiornika.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

- a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,
- c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

- 1) z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych,
 - b) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się z zastrzeżeniem przepisów § 8 ust. 2 pkt 2 lit. i oraz § 9 ust. 2 pkt 2 lit. b zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, Internet, telewizja kablowa.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16. 1. Na terenach o symbolach **6MU-SC**, **7MU-SC** i **25MU-SC** dopuszcza się ich zagospodarowanie i użytkowanie w formie zieleni parkowej, co najmniej w terminie funkcjonowania drogi o symbolu **3KDGP/KDZ** jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego.

- 2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz realizacji nowych nasadzeń drzew oraz możliwość urządzania tymczasowych parkingów i organizacji imprez masowych do czasu zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.
- 3. Na terenach o symbolach **6KP-SC** i **8KP** dopuszcza się możliwość budowy parkingów w poziomie terenu do czasu budowy nadziemnych parkingów wielopoziomowych.

4. Do czasu budowy obwodnicy Krosna Odrzańskiego ustala się, że droga o symbolach **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ** tymczasowo pełniła będzie funkcję drogi głównej ruchu przyspieszonego.
5. Do czasu realizacji zabudowy na terenach o symbolach **26MU** i **27MU** ustala się możliwość urządzenia na tych terenach użytkowania ustalonego w planie dla rodzaju przeznaczenia terenu o symbolu **KX**, wspólnie z terenem o symbolu **1KX**.

Rozdział 11. Stawki procentowe

§ 17. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i hotelarskie,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) stosowanie na elewacjach istniejącego budynku kolorystyki w tonacjach stonowanych z podkreśleniem i dominacją kierunków pionowych;
- 2) zakazuje się:
 - a) budowy nowych budynków wolnostojących,
 - b) nadbudowy budynków nie związanych ze zmianą kształtu dachu z płaskiego na spadzisty;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość przeznaczenia parterów budynków dla pomieszczeń usługowych,
 - b) możliwość usytuowania dominanty układu przestrzennego w północnej części budynku w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu: możliwość zachowania kształtu istniejącego lub budowa dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – 18,0 m,
 - budowle – 24,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej 124,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MN - 11MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków zachowanie przepisów § 9 i § 10 dotyczących tych obiektów;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji wolnostojących garaży stanowiących więcej niż trzy stanowiska,
 - b) lokalizacji garaży i wiat w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację pomieszczeń lub budynków usług podstawowych w istniejących budynkach lub w formie budynków wolnostojących,
 - b) rozbudowę budynków, których wysokość przekracza parametr ustalony w ust. 2 pkt 4 lit. f przy zachowaniu maksymalnej wysokości jak w budynku istniejącym,
 - c) rozbudowę istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalono w ust. 2 pkt 4 lit. a przy zachowaniu dotychczasowych spadków dachów,
 - d) budowę budynków gospodarczych, wyłącznie w głębi działki, za linią tylnej elewacji budynków przeznaczenia podstawowego za wyjątkiem terenu o symbolu **11MN**;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu: możliwość zachowania kształtu dachów istniejących oraz nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° dla nowych budynków,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 2 lub 3 kondygnacje z wysokim dachem, ale nie więcej niż 12,0 m,
 - budowle – 9,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) minimalna wysokość nowych budynków – 9,0 m,
 - h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej 18,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC, 25MU-SC, 8MU - 12MU, 14MU - 24MU, 26MU i 27MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym usługi związane i odpowiadające funkcji historycznego centrum miasta na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC, 25MU-SC, 11MU, 12MU, 14MU, 26MU i 27MU**;

2) uzupełniająco:

- a) usługi i zabudowa usługowa,
- b) zieleń urządzonej,
- c) obiekty i urządzenia małej architektury,
- d) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) place gospodarcze związane z obsługą komunalną budynków.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie przepisów § 6 ust. 1 i ust. 2 oraz § 8 ust. 1 i ust. 2 oraz § 9 ust. 1 i ust. 2 dotyczących historycznych kwartałów zabudowy w planowanym układzie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) możliwość lokalizacji nowej zabudowy w ramach działek budowlanych na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w historycznych kwartałach zabudowy o symbolach **1MU-SC - 7 MU-SC** oraz **13MU-SC** i **25MU-SC** wyłącznie po przeprowadzeniu procedury scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 12,
- c) konieczność lokalizacji nowych budynków w formie kształtowania pierzei z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2,
- d) konieczność zachowania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) realizację akcentów architektonicznych w miejscach formalnie ważnych pokazanych na rysunku planu;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i usług obsługi pojazdów samochodowych,
- b) lokalizacji mieszkań w parterach nowych budynków na terenach o symbolach **1MU-SC - 7 MU-SC** oraz **13MU-SC, 25MU-SC, 14MU, 15MU, 26MU** i **27MU**,
- c) przeznaczenia całości powierzchni poszczególnych budynków na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC, 25MU-SC, 14MU, 15MU, 26MU** i **27MU** dla funkcji mieszkaniowej, za wyjątkiem budynków istniejących,
- d) nadbudowy i rozbudowy budynku istniejącego na terenie o symbolu **12MU**;

3) dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji przejść lub przejazdów bramowych do wnętrza kwartałów urbanistycznych w poziomie parterów budynków,
- b) zachowanie budynków mieszkalnych istniejących na terenach o symbolach **2MU-SC - 4MU-SC** i **25MU-SC** z dopuszczeniem ich przebudowy, lub budowę w ich miejscu nowych budynków zgodnie z przepisami planu,
- c) zmianę sposobu użytkowania istniejących wewnątrz terenów o symbolach **2MU-SC, 3MU-SC** i **25MU-SC** budynków na obiekty o funkcji użytkowej,
- d) możliwość realizacji przeszklonych zadaszeń w wnętrzach kwartałów urbanistycznych,
- e) możliwość podziału terenów na działki budowlane zgodnie z wskazaniem orientacyjnym pokazanym na rysunku planu,
- f) na terenie **12MU** możliwość realizacji pomieszczeń nad przejściami lub przejazdami bramowymi w poziomie terenu oraz realizacji obiektu złożonego z trzech odrębnych modułów lub jednej lecz rozczłonkowanej bryły;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachu nowych budynków:

- na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC** i **25MU-SC** – dachy spadziste o spadku połaci dachowych 40° - 49° oraz 30° - 65° w przypadku dachów mansardowych,

- na terenach o symbolach **8MU - 11MU** – dachy spadziste o spadku połaci dachowych 30° - 45° oraz 30° - 60° w przypadku dachów mansardowych,
 - na terenie o symbolu **12MU** – dachy płaskie,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 5 maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki 2 kondygnacyjne z wysokim poddaszem – 15,0 m,
 - budynki 3 kondygnacyjne z wysokim poddaszem – 20,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) minimalna wysokość nowych budynków:
 - na terenach o symbolach **1MU-SC - 7MU-SC, 13MU-SC i 25MU-SC** budynki 2 kondygnacyjne z wysokim poddaszem – 12,0 m, budynki 3 kondygnacyjne z wysokim poddaszem – 16,0 m,
 - na terenach o symbolach **8MU - 11MU** – 12,0 m,
 - na terenie o symbolu **12MU** – 8,0 m,
 - h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej zgodnie z szerokością elewacji frontowych poszczególnych kwartałów zabudowy pokazanych na rysunku planu;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy ustalone w pkt 4 lit b - e nie obowiązują na działkach narożnych uzyskanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości, na których dopuszcza się:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 100%,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do działki budowlanej – 0,01%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy – 2,4.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1U - 4U, 5U-SC i 6U - 11U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania funkcyjne,
 - b) zabudowa sportowo-rekreacyjna, zieleni urządzona,
 - c) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie niezabudowanych terenów co najmniej w parterach budynków o szerokości minimum 6,0 m na osiach widokowych pokazanych na rysunku planu;
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej, za wyjątkiem terenu **10U**,
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych,
 - c) lokalizacji nowych wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia usług obsługi pojazdów samochodowych i stacji paliw dla łodzi motorowych na terenach o symbolach **10U** i **11U**, za wyjątkiem stacji paliw płynnych i gazowych dla pojazdów samochodowych,
- b) możliwość przebudowy istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską,
- c) lokalizację budynków mieszkalnych na terenie **10U**;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachów:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** – dachy spadziste o spadku połaci dachowych 30° - 45° oraz 30° - 60° w przypadku dachów mansardowych,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – dachy spadziste o spadku połaci dachowych 40° - 49° oraz 30° - 65° w przypadku dachów mansardowych,
 - na terenach o symbolach **6U** i **8U** – dachy spadziste z zachowaniem geometrii dachów budynków historycznych istniejących na tych terenach w przeszłości i obecnie,
 - na terenach o symbolach **7U** i **9U - 11U** – dachy spadziste o spadku połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** i **7U - 11U** – 60%,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – 100%,
 - na terenie o symbolu **6U** – 70%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** i **7U - 11U** – 30%,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – 1%,
 - na terenie o symbolu **6U** – 10%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** i **7U - 11U** – 0,8,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – 3,0,
 - na terenie o symbolu **6U** – 2,0,
- e) minimalna intensywność zabudowy:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** i **7U - 11U** – 0,1,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – 1,0,
 - na terenie o symbolu **6U** – 1,8,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** i **7U - 11U** – 15,0 m,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – 20,0 m,
 - na terenie o symbolu **6U** – 12,0 m,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – nośnik lub baner reklamowy – 12,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- g) minimalna wysokość nowych budynków:
- na terenach o symbolach **1U - 4U** – 12,0 m,
 - na terenie o symbolu **5U-SC** – budynki dwukondygnacyjne z wysokim poddaszem 12,0 m, budynki 3 kondygnacyjne z wysokim poddaszem – 16,0 m,
 - na terenach o symbolach **6U** i **8U** – 12,0 m,
 - na terenach o symbolach **7U** i **9U - 11U** – 8,0 m,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **1U - 4U** – 18,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **5U-SC i 9U** – 78,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **6U, 10U i 11U** – 28,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **7U** – 60,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **8U** – 40,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UP - 3UP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usług publicznych, w tym obiekt kultu religijnego na terenie o symbolu **1UP**;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe za wyjątkiem rzemieślniczych takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne oraz usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku,
- b) mieszkania funkcyjnej na terenie o symbolu **2UP**,
- c) zieleń urządzona,
- d) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie przepisów § 9 i §10,
- b) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zagospodarowanie otoczenia kościoła p.w. św. Jadwigi Śląskiej wspólnie z terenem placu o symbolu **1KX**;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji nowych wolnostojących budynków,
- b) lokalizacji garaży,
- c) działań niezgodnych z przepisami § 9 i §10;

3) dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji przeszklonych zadaszeń wewnątrz kwartałów zabudowy na terenach o symbolach **2UP i 3UP**,
- b) na terenie o symbolu **2UP** sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z organizacją imprez masowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachu:

- na terenach o symbolach **1UP i 2UP** – zachowanie istniejącego kształtu i układu dachu,
- na terenie o symbolu **3UP** – możliwość rozbudowy i przebudowy zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi z zachowaniem historycznego kształtu i układu dachu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – na terenach o symbolach **1UP i 2UP** zachowanie stanu istniejącego, a na terenie o symbolu **3UP** dopuszcza się zmianę istniejącego wskaźnika w zakresie wynikającym z rewitalizacji budynków,

e) minimalna intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek – na terenach **1UP i 2UP** – jak w stanie istniejącym,

- budynek – na terenie **3UP** – wysokość wynikająca z odtworzenia historycznego dachu,
- obiekty małej architektury – 4,0 m,
- g) gabaryty obiektów – zachowanie istniejących gabarytów z dopuszczeniem zmian wynikających z rewitalizacji budynków na terenie o symbolu **3UP**.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US - 8US**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji, w tym przystanie wodne dla łodzi i sprzętu pływającego na terenach o symbolach **3US** i **4US**;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) usługi handlu i administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,
 - c) mieszkania funkcyjne na terenach o symbolach **1US, 5US** i **6US**,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) parkingi na terenach o symbolach **1US, 2US** i **5US**, z wyłączeniem terenu o symbolu **6US**, gdzie dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych,
 - f) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) drogi wewnętrzne na terenach o symbolach **1US, 2US, 5US** i **6US**,
 - i) chodniki, zieleń urządzona, tablice informacji turystycznej i historycznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) sposób zagospodarowania terenów o symbolach **6US - 8US** nie może naruszać historycznej formy grodziska,
 - b) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy produkcyjnej,
 - b) lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem informacji dotyczących organizowanych imprez oraz informacji turystycznej i historycznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dominanty przestrzennej w formie latarni rzecznej na terenie o symbolu **4US** w miejscu pokazanym na rysunku planu,
 - b) lokalizację obiektów tymczasowych nietrwale związanych z gruntem w czasie organizacji imprez sportowych,
 - c) organizację imprez masowych,
 - d) lokalizację budowli przeciwpowodziowych na terenach o symbolach **3US** i **4US**;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu – dla budynków istniejących zachowanie kształtu lub zmiana na dach spadzisty, dla budynków nowych – dachy spadziste o spadku połaci dachowych 30° - 45° oraz 30° - 60° w przypadku dachów mansardowych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie o symbolu **1US** – 90%,
 - na terenach o symbolach **2US - 4US** – 20%,
 - na terenach o symbolach **3US** i **4US** – 10%,
 - na terenie o symbolu **5US** – 70%,

- na terenie o symbolu **6US** – 30%,
 - na terenach o symbolach **7US** i **8US** – 60%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- na terenie o symbolu **1US** – 5%,
 - na terenie o symbolu **2US** – 30%,
 - na terenach o symbolach **3US** i **4US** – 10%,
 - na terenie o symbolu **5US** – 20%,
 - na terenie o symbolu **6US** – 60%,
 - na terenach o symbolach **7US** i **8US** – 40%
- d) maksymalna intensywność zabudowy:
- na terenie o symbolu **1US** – 2,0,
 - na terenach o symbolach **2US**, **7US** i **8US** – 0,4,
 - na terenach o symbolach **3US** i **4US** – nie ustala się w związku z zakazem lokalizacji budynków,
 - na terenie o symbolu **5US** – 1,8,
 - na terenie o symbolu **6US** – 0,6,
- e) minimalna intensywność zabudowy:
- na terenie o symbolu **1US** – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - na terenach o symbolach **2US**, **7US** i **8US** – 0,1,
 - na terenach o symbolach **3US** i **4US** – nie ustala się w związku z zakazem lokalizacji obiektów,
 - na terenie o symbolu **5US** – 0,3,
 - na terenie o symbolu **6US** – 0,2,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki na terenach o symbolach **1US**, **2US**, **5US** i **6US** – 15,0 m,
 - obiekty i urządzenia małej architektury – 4,5 m,
- g) minimalna wysokość budynków – 12,5 m,
- h) gabaryty obiektów:
- maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolach **1US**, **2US** i **5US** – 60,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej na terenach o symbolu **6US** – 20,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1UC**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) uzupełniające:
 - a) nadziemne parkingi wielopoziomowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi piesze,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację programu usługowego w formie obiektu wielkopowierzchniowego z dopuszczeniem zachowania terenu zabudowanego istniejącym budynkiem w narożniku skrzyżowania ulic Ariańskiej i 22 Lipca dla dotychczasowej funkcji,
 - b) realizację w ramach kubatury usługowej parkingu wielopoziomowego dla co najmniej 250 samochodów,

- c) lokalizację wejścia do obiektu od strony terenu o symbolu **6KDD**,
 - d) lokalizację wjazdu do części magazynowej obiektu oraz wjazdu i wyjazdu z parkingu od strony terenów o symbolach **2KDD** i **3KDD**,
 - e) realizację dominanty przestrzennej w miejscu określonym na rysunku planu, nawiązującej do historycznej wieży byłego ratusza,
 - f) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej, produkcyjnej i usług obsługi komunikacyjnej, za wyjątkiem dopuszczenia funkcji mieszkaniowej istniejącego budynku wymienionego w ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - b) realizacji podpiwniczenia budynku,
 - c) lokalizacji wolnostojących obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
- a) zabudowę całości terenu w liniach rozgraniczających lub z wyłączeniem działki istniejącego budynku wymienionego w ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - b) realizację obiektu o współczesnej formie architektonicznej w nawiązaniu do wartości historycznych byłej zabudowy terenu, w tym możliwość odtworzenia historycznego ratusza,
 - c) możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej jako nawierzchni ziemnej zapewniającej wegetację roślin w formie tarasów i stropodachów,
 - d) możliwość przesunięcia do 6,0 m w kierunku północnym na długości 12 m linii zabudowy pokazanej na rysunku planu od strony drogi o symbolu **6KDD**, na poziomie parteru budynku, w celu akcentowania głównego wejścia do budynku,
 - e) możliwość podziału funkcjonalno-przestrzennego obiektu w ramach terenu o symbolu **1UC** na dwa obiekty powiązane, z zachowaniem osi historycznego podziału kwartałów, pokazanego orientacyjnie na rysunku planu;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachu nawiązująca do formy historycznej z zastosowaniem spadków połaci dachowych 30° - 60° z dopuszczeniem połączenia fragmentów dachu spadzistego i płaskiego oraz dachu płaskiego na części powierzchni od strony północnej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 20,0 m,
 - nośnik lub baner reklamowy – 12,0 m,
 - budowla w formie dominanty przestrzennej nawiązującej do wieży byłego ratusza – 30,0 m,
 - g) minimalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
 - h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej 125,0 m.

§ 25. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1PU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) mieszkania funkcyjne,

- c) zieleń urządzona,
- d) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zachowanie odległości nowych budynków od terenów o symbolach **2WS** zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji wjazdów na teren od strony terenu o symbolu **2WS2**,
- b) podwyższania wysokości budynków nie wynikającej z zmiany kształtu dachu z płaskiego na spadzisty,
- c) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących wjazdów od strony drogi o symbolu **9KDD** i o symbolu **2KL**, poprzez teren o symbolu **9U** i drogą o symbolu **3KDW**,
- b) zmianę przeznaczenia budynków z funkcji produkcyjnej na usługową,
- c) możliwość lokalizacji nadziemnych parkingów wielopoziomowych,
- d) możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachu: możliwość zachowania kształtu istniejącego lub budowa dachu spadzistego,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowle - dopuszcza się zachowanie istniejących kominów o wysokości nie przekraczającej 26,0 m, jako dominant przestrzennych,
 - obiekty małej architektury - 6,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej 100,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZŁ - 10ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny z przewagą zieleni niskiej;

2) uzupełniające:

- a) enklawy i ciągi zadrzewień,
- b) zieleń urządzona,
- c) drogi rowerowe i ścieżki spacerowe,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz rowy melioracyjne i stawy,
- e) urządzenia małej architektury.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) pozostawienie niezadrzewionych terenów na liniach osi widokowych oznaczonych na rysunku planu,
 - b) pozostawienie niezadrzewionych terenów nad sieciami podziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) lokalizacji elementów reklamowych za wyjątkiem informujących o trasach rowerowych i spacerowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw i miejsc wypoczynku, dla rowerzystów i pieszych,
 - b) lokalizację urządzeń związanych z komunikacją rowerową, w tym wiat ochraniających przed deszczem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 36,0 m²,
 - c) plaże na terenach o symbolach **1ZŁ - 5ZŁ** wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - d) pole namiotowe na terenie o symbolu **1ZŁ**,
 - e) pomosty dla małych jednostek pływających, baseny, platformy pływające;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachu urządzeń małej architektury – dach spadzisty,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 36,0 m²,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy wynika z maksymalnej powierzchni zabudowy – 36,0 m²,
 - e) minimalna intensywność zabudowy wynika z minimalnej powierzchni zabudowy – 16,0 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów małej architektury – 4,5 m.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP - 8ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne na terenie o symbolu **1ZP**,
 - d) parkingi na terenie o symbolu **2ZP**, chodniki,
 - e) place zabaw dla dzieci.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) na terenie o symbolu **4ZP** zachowanie i ekspozycję pozostałości murów obronnych,
 - c) zachowanie obiektów fortyfikacji na terenie o symbolu **7ZP**;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów małej architektury,
 - b) sytuowania elementów reklamowych, z wyłączeniem tablic informacyjnych odnoszących się do prezentacji miejsca,
 - c) lokalizacji nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) organizację imprez masowych na terenach o symbolach **1ZP, 2ZP, 5ZP - 7ZP**,
 - b) lokalizację pomników, obelisków, rzeźb i instalacji na terenach o symbolach **1ZP - 3ZP, 5ZP, 6ZP i 8ZP**,

- c) realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych dla ruchu pieszego i jako drogi wewnętrzne,
 - d) możliwość prowadzenia usług gastronomiczno-turystycznych w obiekcie istniejącej na terenie o symbolu **7ZP** byłej ptaszarni zamkowej i arsenału zamkowego,
 - e) możliwość umocnienia powierzchni poprzez jej wyłożenie elementami kamiennymi,
 - f) tymczasowe obiekty usług gastronomicznych i rekreacyjno-turystycznych dla obsługi targów, jarmarków i imprez;
 - g) na terenie o symbolu **8ZP** lokalizację parkingów o nawierzchni trawiastej;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachu obiektów i urządzeń małej architektury – dachy spadziste,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5 m.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1WS1 - 5WS1**, dla których ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu, w tym istniejących ostróg regulacyjnych, za wyjątkiem niezbędnych zmian wynikających z realizacji inwestycji na terenach o symbolach **WS2** związanych z koniecznością realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych obszaru objętego planem,
- b) zachowanie naturalnego spływu wód powierzchniowych;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem podpór mostu i kładki pod terenami o symbolach **1KDD i 6KX**,
- b) grodzenia terenów,
- c) wykonywanie robót utrudniających utrzymanie wód i budowli hydrotechnicznych;

3) dopuszcza się:

- a) śródlądowe drogi wodne oraz lokalizację urządzeń związanych z organizacją i funkcjonowaniem żeglugi śródlądowej,
- b) możliwość zagospodarowania ostróg regulacyjnych urządzeniami towarzyszącymi komunikacji rowerowej i pieszej na terenach o symbolach **WS2**,
- c) możliwość lokalizacji pomostów dla małych jednostek pływających, basenów pływających i platform terenowych.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1WS2 i 2WS2**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny budowli i urządzeń hydrotechnicznych;

2) uzupełniające:

- a) trasy rowerowe i spacerowe,
- b) drogi pieszo-jedne,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona,
- e) obiekty i urządzenia małej architektury,
- f) tymczasowe obiekty usług gastronomicznych i rekreacyjno-turystycznych dla obsługi targów, jarmarków i imprez o parametrach jak w przepisach § 27 ust. 2 pkt 4 lit. a - c.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się wyłączenie obszaru z realizacji i przekształceń kolidujących z możliwością realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych w formie wałów, murów i wrót przeciwpowodziowych;

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość budowy wałów, murów i wrót przeciwpowodziowych,
 - b) budowę dróg pieszo-jezdnych, tras rowerowych i spacerowych na koronie wału przeciwpowodziowego oraz po wewnętrznej stronie muru przeciwpowodziowego,
 - c) zadrzewienia skarp wałów przeciwpowodziowych,
 - d) realizację obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym obszaru objętego planem,
 - e) lokalizację dominanty przestrzennej w formie latarni rzecznej na terenie o symbolu **1WS2** w miejscu pokazanym na rysunku planu,
 - f) możliwość zagospodarowania terenów o symbolu **1WS2** pomiędzy terenami o symbolach **4US** i **5US** dla funkcji sportowo-rekreacyjnych pod warunkiem zachowania ich funkcji zabezpieczenia przeciwpowodziowego;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budowle ziemne – 4,0 m,
 - budowla w formie latarni rzecznej – 24,0 m,
 - obiekty małej architektury – 5,0 m.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 9KDD, 1KDX - 12KDX i 1KDW - 4KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny komunikacji, w tym:
 - a) **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ** – tereny publicznej drogi klasy „główna ruchu przyspieszonego” – „zbiorcza”,
 - b) **1KDL** i **2KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”,
 - c) **1KDD - 9KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”,
 - d) **1KDX - 12KDX** – tereny dróg pieszo-jezdnych,
 - e) **1KDW - 4KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi, chodniki,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) w ramach linii rozgraniczających dróg, zachowanie zabytkowej geometrii ulic wraz z historyczną nawierzchnią brukowaną i kamienną za wyjątkiem drogi o symbolu **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ**, z zastrzeżeniem lit. e,
 - b) w ramach modernizacji dróg lokalnych, dojazdowych i dróg pieszo-jezdnych powrót do ich historycznych nawierzchni,
 - c) na terenach o symbolach **KDX** realizację nawierzchni granitowych z możliwością zastosowania na fragmentach posadzki innych materiałów kamiennych i betonowych dla podkreślenia historycznych elementów zagospodarowania,
 - d) przy realizacji kładki na terenie o symbolu **1KDD** konieczność zapewnienia technicznych możliwości przepływu łodzi i żaglówek pod konstrukcją kładki,
 - e) zachowanie historycznej nawierzchni brukowanej odcinka drogi o symbolu **3KDGP/KDZ** istniejącej pomiędzy północnymi liniami rozgraniczającymi dróg o symbolach **6KDD** i **7KDD**, a południowymi liniami rozgraniczającymi dróg o symbolach **8KDD** i **2KDL**;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji wszelkich budynków,
- b) realizacji żywoplotów, ekranów akustycznych i nośników reklamowych;

3) dopuszcza się:

- a) w liniach rozgraniczających drogi o symbolu **3KDGP/KDZ** możliwość lokalizacji wiat przystankowych,
 - b) możliwość parkowania przykrawężnikowego w liniach rozgraniczających drogi o symbolu **3KDGP/KDZ** po wybudowaniu obwodnicy Krosna Odrzańskiego,
 - c) możliwość modernizacji skrzyżowań na terenach o symbolach **2KDGP/KDZ** i **4KDGP/KDZ**,
 - d) na terenach o symbolach **KDX** możliwość realizacji jednolitej nawierzchni na całym przekroju poprzecznym bez wydzielenia krawężnikiem chodników oraz możliwość oznaczenia w rysunku posadzki ścieżki rowerowej,
 - e) możliwość sytuowania na terenach o symbolach **KDX** urządzeń małej architektury nawiązujących do historii miasta pod warunkiem zachowania ujednoliconej formy tych urządzeń,
 - f) możliwość zagospodarowania terenu odcinka drogi o symbolu **3KDGP/KDZ**, na długości przylegającej do terenów o symbolach **1KX** i **4KX**, poza terenem jezdni, dla użytkowań planowanych na terenach **1KX** i **4KX** z wyłączeniem obiektów kubaturowych;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 na podstawie przepisów odrębnych ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
- dla drogi o symbolu **1KDGP/KDZ - 5KDGP/KDZ** – zgodnie z istniejącą szerokością pasa drogowego i zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla dróg **KDL** – 15,0 m,
 - dla dróg **KDD** – 10,0 m,
 - dla dróg pieszo-jezdnych **KDX** i dróg wewnętrznych **KDW** – 5,0 m;
- 5) dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi w zakresie:
- drogi **KDL** – 10,0 m,
 - drogi **KDD** – 6,0 m,
 - drogi pieszo-jezdne **KDX** – 4,5 m,
 - drogi **KDW** – 4,5 m.

§ 31. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KDS-SC**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji drogowej;

2) uzupełniające:

- a) usługi,
- b) wiaty przystanków autobusowych,
- c) zieleń urządzona,
- d) parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie miejsca obsługi podróżnych komunikacją autobusową,
- b) powiązanie komunikacyjne terenu wyłącznie poprzez jeden wlot do drogi o symbolu **1KDL**;

2) zakazuje się lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przeszklonego zadaszania całej powierzchni terenu,

b) możliwość realizacji wiat poprzez ich konstrukcyjne powiązanie z budynkami na terenie o symbolu **5U-SC** i **1KDS-SC**;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachu – dach płaski lub spadzisty,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 20,0 m,
 - obiektów małej architektury – 4,5 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 80,0 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KX - 11KX**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny placów i ciągów pieszych;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia małej architektury na terenach o symbolach **1KX**, **3KX**, **4KX** i **10KX**, w tym możliwość przeniesienia pomnika „Powrotu Środkowego Nadodrza do Macierzy” na tereny **3KX** lub **10KX**,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie terenu o symbolu **1KX** wspólnie z otoczeniem kościoła p.w. św. Jadwigi Śląskiej na terenie o symbolu **1UP**,
 - b) realizację nawierzchni z materiałów granitowych i betonowych,
 - c) stosowanie ujednoliconej stylistyki obiektów i urządzeń małej architektury w ramach systemu przestrzeni publicznej tworzonej przez tereny o symbolach **KX** i **KDX**,
 - d) przy realizacji kładki na terenie o symbolu **6KX** konieczność zapewnienia technicznych możliwości przepływu łodzi i żaglówek pod konstrukcją kładki;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość sytuowania tymczasowych lub sezonowych urządzeń (na terenie o symbolu **3KX**) urządzeń i stoisk związanych z czasowymi imprezami religijnymi, kulturalnymi, rozrywkowymi, wystawami i jarmarkami),
 - b) możliwość lokalizacji fontanny na terenie o symbolu **1KX** lub **4KX** w nawiązaniu do jej historycznej formy,
 - c) lokalizację urządzeń związanych z informacją o mieście i promocją miasta pod warunkiem zachowania ujednoliconej formy jej elementów oraz możliwość ekspozycji sztuki przestrzennej, rzeźby i innych elementów tymczasowych podnoszących jakość przestrzeni publicznej,
 - d) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie o symbolu **4KX**;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń małej architektury:
 - a) na terenach o symbolach **1KX**, **3KX**, **4KX** i **10KX** – 4,0 m,
 - b) na terenach o symbolach **3KX** i **10KX** – wysokość istniejącego pomnika „Powrotu Środkowego Nadodrza do Macierzy”.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KP - 3KP, 6KP-SC, 8KP i 9KP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi wielopoziomowe na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP**,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) chodniki, drogi wewnętrzne,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) dostosowanie formy zabudowy parkingów na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP** do historycznych linii zabudowy i historycznych gabarytów,
 - b) realizację nawierzchni nowych parkingów z materiałów kamiennych i drobnych betonowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków poza nadpoziomowymi parkingami na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP**;
- 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji wielopoziomowych, nadziemnych parkingów na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP**,
 - b) na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP** możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację w formie tarasów i stropodachów,
 - c) możliwość lokalizacji usług publicznych,
 - d) możliwość wykorzystywania terenów o symbolach **2KP i 3KP** dla tymczasowych użytkowań przy organizacji imprez na terenach o symbolach **3US i 4US**;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu nawiązująca do formy historycznej z dopuszczeniem połączenia fragmentów dachu spadzistego i płaskiego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP** w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy na terenach o symbolach **6KP-SC i 8KP** – 2,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 12,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ITE, 2ITE, 1ITK - 4ITK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) **1ITK - 4ITK** – kanalizacja,
 - b) **1ITE i 2ITE** – elektroenergetyka,
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) chodniki, drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urzędzeń oraz rozbudowy istniejących;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachu – zachowanie dachu istniejącego i dach spadzisty na nowych budynkach,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 4,0 m,
 - budowle – 4,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 6,0 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krosna Odrzańskiego.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/46/15
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 27 kwietnia 2015 r.

[Załącznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/46/15
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 27 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W związku z brakiem uwag do projektu planu, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/46/15
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 27 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosna Odrzańskiego ”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosna Odrzańskiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto może ponieść wydatki na inwestycje związane z szeroko pojętym układem komunikacyjnym, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji: przystani na rzece Odra (3US i 4US), nowych odcinków dróg publicznych (KDD), ciągów pieszych (KX) i pieszo-jezdnych (KDX), placów przestrzeni publicznej (1KX i 4KX) oraz parkingów (KP). Koszty może również generować konieczność remontu niektórych dróg publicznych. W/w inwestycje ustalone w planie mogą skutkować koniecznością wykupu gruntów pod ich realizację oraz mogą spowodować konieczność poniesienia kosztów związanych z ich wykonaniem. **Koszty, w przypadku realizacji w/w inwestycji będą zależały od aktualnych potrzeb rozwoju miasta.**
2. Miasto może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. **Koszty w/w inwestycji będą zależały od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.**
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 2:
 - 1) **inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców**, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
 - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in.:
 - 1) środków budżetu gminy;
 - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
 - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr LV/356/10 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie i uchwała Nr LI/392/14 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie.

Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie jest stworzenie przepisów prawa miejscowego w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalających na:

- rewitalizację Starego Miasta w kierunku kształtowania centrum kulturalno - gospodarczego miasta o znaczeniu ponadlokalnym,
- zachowanie wybitnych wartości kulturowych zabytkowego układu urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych,
- odtworzenie historycznych przestrzeni publicznych, w tym układu rynku, placów i ciągów pieszych,
- wykorzystanie sąsiedztwa z rzeką Odrą i z kanałem rzeki Odry dla rozwoju rekreacji i działalności związanych z wypoczynkiem na wodzie i turystyką,
- lokalizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych stanowiących system zabezpieczeń przeciw-powodziowych obszaru Starego Miasta,
- uwzględnienie zmian w zagospodarowaniu i zabudowie terenów w sytuacji likwidacji tranzytowego przebiegu drogi krajowej przez obszar Starego Miasta, po wybudowaniu obwodnicy drogowej.

W planie ustalono przepisy dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Określone zostały wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustalono zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dla każdego przeznaczenia podstawowego terenów przyjęto szczegółowe ustalenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionego obszaru.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie.

Plan stanowi kompleksowy zbiór przepisów dotyczących zasad zabudowy i krajobrazu Starego Miasta i po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego stanowił będzie akt prawa miejscowego pozwalający na rozpoczęcie procesu rewitalizacji obszaru.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.