

**INWESTOR:**

**GMINA ŻAGAŃ o statusie miejskim**

**PLAC SŁOWIAŃSKI 17**

**68 – 100 ŻAGAŃ**

**OPRACOWANIE:**

**PROGRAM FUNKcjONALNO-UŻYTKOWY**

dla zadania:

Zaprojektowanie, dostawa i montaż samoobsługowego szaletu miejskiego w ramach zadania pn.

**„Zakup i montaż szaletu miejskiego przy Placu Wolności”**

**ADRES: ŻAGAŃ**

Obwód ewid. 081002\_1.0002 ŻAGAŃ

- działka ewidencyjna nr 816/4

**NAZWY I KODY CPV:**

45215500-2 –Toalety publiczne

44211100-3 –Budynki modułowe i przenośne

45000000-7 –Roboty budowlane

45111291-4 –Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45310000-3 –Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 –Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

71320000-7 –Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

Autor opracowania: MGR INŻ. EWA MILEWSKA-MROŻEK

*mgr inż. Ewa Milewska-Mrozek*  
Upr. bud. LBS/0090/P00K/09  
do projektowania bez ograniczeń  
w specj. konstrukcyjno-budowlanej

**PROGRAM FUNKcjONALNO-UŻYTKOWY**

**DATA OPRACOWANIA: Lipiec 2021r.**

## SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Spis treści .....	2
I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego .....	4
1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia .....	4
2. Cel opracowania .....	4
3. Przedmiot zamówienia .....	4
4. Cel projektu.....	5
5. Lokalizacja .....	5
6. Zakres prac projektowych.....	6
6.1 Wymagania w zakresie projektu.....	7
• Projekt.....	7
• Specyfikacje techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.....	8
• Harmonogram rzeczowo- finansowy .....	8
• Dokumentacja powykonawcza .....	8
• Atesty, certyfikaty .....	8
6.2 Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z zadaniem.....	9
6.3 Zakres prac budowlano- montażowych.....	9
6.4 Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia .....	9
• Przygotowanie terenu budowy.....	9
• Szalet.....	10
• Wielkość obiektu .....	10
• Szalet- wymagania szczegółowe .....	10
• Przyłącza .....	12
• Przyłącze wodociągowe.....	12
• Przyłącze kanalizacji sanitarnej.....	12
• Przyłącze energetyczne.....	12
6.5 Prace budowlane .....	12
• Nawierzchnia .....	13
• Wykonawca .....	13
7. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych .....	13
II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego.....	14
1. Informacja ogólne .....	14
2. Podstawowe przepisy prawne .....	14
III. ZAŁĄCZNIKI .....	15

1.	Planowana lokalizacja samoobsługowego szaletu miejskiego .....	15
2.	Dokumentacja fotograficzna stanu istniejącego.....	16
3.	Wypis i wyrys z planu miejscowego.....	18

# I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego

## 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Tematem niniejszego opracowania jest zaprojektowanie, dostawa i montaż wraz z dokonaniem zgłoszenia robót lub uzyskaniem pozwolenia na budowę 1 sztuki wolnostojącego, jednostanowiskowego, samoobsługowego, w pełni zautomatyzowanego szaletu miejskiego wraz z niezbędnymi przyłączami tj. wodociągowym, kanalizacji, sanitarnej oraz elektrycznym, na terenie działki nr 816/4 przy Placu Wolności w Żaganii.

## 2. Cel opracowania

Opracowanie służy do ogłoszenia przez Zamawiającego przetargu na realizację robót w formule „zaprojektuj i wybuduj” w zakresie zaprojektowanie, dostawa i montaż wolnostojącego szaletu miejskiego.

Program funkcjonalno-użytkowy stanowi wytyczne do projektowania oraz ustalenia planowanych kosztów prac projektowych, robót budowlanych, zakupu i montażu szaletu miejskiego, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oraz wykonania prac projektowych.

Wszelkie wskazania i propozycje rozwiązań zawarte w niniejszym opracowaniu stanowią minimalne wymagania jakościowe i funkcjonalne. Należy je traktować, jako minimalne wymagania Zamawiającego, które mogą być zmienione poprzez podwyższenie standardu – przez Projektanta w ostatecznych rozwiązaniach projektowych. Przedstawiona koncepcja musi uzyskać akceptację Zamawiającego. Uzgodnienia nie mogą wymuszać podniesienia standardu określonego niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym. Prace projektowe i roboty budowlane muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami obowiązujących polskich przepisów, norm i instrukcji. Nie wyszczególnienie w niniejszych wymaganiach Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.

## 3. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz realizacja robót budowlanych według opracowanej dokumentacji dla zadania pn. „Zakup i montaż szaletu miejskiego przy Placu Wolności”.

Zamówienie obejmuje swoim zakresem:

- a) Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej (wykonanie fundamentu, dostawa i montaż toalety publicznej, powiązanie obiektu z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi (pieszymi i rowerowymi) – celem umożliwienia bezpiecznego i bezkolizyjnego dostępu do obiektu, wykonanie opaski wokół obiektu oraz przyłączy zewnętrznych- wodnym, sanitarnym i elektrycznym)

Zakres prac obejmuje:

- projekt budowlany,
- projekt wykonawczy (rodzaj materiałów, parametry techniczne itd.),
- przeprowadzenie wizji lokalnej w terenie,
- uzyskanie podkładów geodezyjnych, w zakresie niezbędnym do dokonania zgłoszenia lub uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,
- uzgodnienie zaproponowanych rozwiązań projektowych z Zamawiającym oraz uzyskanie jego akceptacji,
- wykonanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót,
- uzyskanie decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym zapewnienie nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi robotami ziemnymi

- uzyskanie wszystkich wymaganych zgód, uzgodnień, opinii technicznych, ekspertyz i badań technicznych oraz pokrycie ich kosztów,
  - uzyskanie Decyzji o pozwoleniu na budowę – jeżeli wymagane, lub dokonanie zgłoszenia robót do Starostwa Powiatowego w Żaganiu.
- b) Sporządzenie wszelkich innych ekspertyz i opracowań, których potrzeba ujawni się w trakcie prac projektowych i realizacji,
  - c) Przedłożenie Zamawiającemu do zatwierdzenia ostatecznej wersji sporządzanej dokumentacji projektowej, przed złożeniem jej do dalszych uzgodnień i pozwoleń
  - d) Zapewnienie kierownika budowy, oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego jeżeli zostanie ustanowiony decyzją LWKZ.
  - e) Sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - f) Przejęcie od Zamawiającego placu budowy,
  - g) Zapewnienie i prowadzenie obsługi geodezyjnej,
  - h) Wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanej i zatwierdzonej dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującym prawem, normami, zasadami wiedzy technicznej i Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia,
  - i) Prowadzenie dokumentacji budowy,
  - j) Wykonanie robót pomocniczych, przygotowawczych i porządkowych oraz naprawa ewentualnych uszkodzeń,
  - k) Wykonanie niezbędnych pomiarów, badań i sprawdzeń,
  - l) Zagospodarowanie terenu, powiązanie istniejącej i nowoprojektowanej zieleni z projektowanymi elementami zagospodarowania terenu,
  - m) Przeprowadzenie wymaganych prób i badań, opracowanie dokumentacji powykonawczej geodezyjnych pomiarów powykonawczych,
  - n) Wykonanie dokumentacji powykonawczej,
  - o) Wykonanie harmonogramu rzeczowo- finansowego na realizację robót budowlanych
  - p) Opracowanie instrukcji, zasad i regulaminu korzystania z obiektu.

#### 4. Cel projektu

Celem projektu jest zorganizowanie miejsca umożliwiającego skorzystanie z toalety przez mieszkańców Żagania, a także osób odwiedzających Żagań. Jest to zadanie, które wielokrotnie było zgłaszane przez mieszkańców Żagania jako niezbędne do wykonania.

#### 5. Lokalizacja

Planowana lokalizacja szaletu miejskiego to część działki nr 816/4 obręb 0002 zlokalizowanej w prawobrzeżnej części Żagania, w sąsiedztwie Bulwaru nad Bobrem, parkingu przy ul. Ratuszowej oraz Poaugustiańskiego Zespołu Klasztornego. Teren stanowi własność Inwestora.

Dojście do szaletu odbywać ma się z poziomu ul. Ratuszowej przez istniejący chodnik. Dostęp do planowanego obiektu zapewniony będzie zarówno dla pieszych, jak również dla osób poruszających się na rowerach, rolnikach, hulajnogach. Teren posiada również dostęp dla osób z niepełnosprawnościami.

Szalet umiejscowiony ma zostać pomiędzy istniejącymi krzewami, na terenie trawiastym, który jest obecnie niezagospodarowany, porośnięty trawą i nasadzeniami. Na terenie objętym granicami opracowania nie występują elementy przeznaczone do rozbioru lub kolidujące z inwestycją.

Nie przewiduje się wycinki drzew. Obszar zlokalizowany jest na terenie bulwaru rzeki Bóbr. Teren, na którym zaplanowano szalec miejski zlokalizowany nie leży w strefie szczególnego zagrożenia powodzią (od rzeki Bóbr)- dane ze strony <https://isok.gov.pl>- stan na dzień 30.06.2021r., znajduje się poza obszarem objętym ochroną przyrody.

Niniejsza działka zlokalizowana jest w obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań „Starego Miasta” uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Żagań nr V/34/2008 z dnia 23 stycznia 2003 roku. Wypis dla przedmiotowej działki znajduje się w załączeniu do przedmiotowego opracowania.

Obszar zlokalizowany jest ponadto w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej Miasta Żagań, w otoczeniu zabytku, którym jest zespół urbanistyczno-krajobrazowy Żagania, wpisany wraz z otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169, a inwestycja wymaga uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na realizację zadania. W związku z faktem, iż jest to ścisła strefa wpisana do rejestru zabytków, należy przewidzieć konieczność zapewnienia nadzoru archeologicznego podczas wykonywania robót ziemnych.

## **6. Zakres prac projektowych**

Przed przystąpieniem do robót związanych z montażem szalec miejskiego należy wykonać niezbędną dokumentację projektową, tj. sporządzić dokumentację obejmującą:

- Projekty zgodnie z art.34 ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2020r, poz. 1333 ze zm.); ;
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót;
- Kosztorys ofertowy;
- Uzyskanie w imieniu Zamawiającego niezbędnych pozwoleń, uzgodnień, warunków i decyzji w szczególności Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- Zgłoszenie robót nie wymagających pozwolenia na budowę bądź uzyskanie w imieniu Zamawiającego prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę;
- Harmonogram rzeczowo-finansowy;

I uzyskanie wszelkich pozwoleń oraz wykonanie robót budowlanych i dostaw na podstawie w/w opracowań.

Dokumentacja projektowa musi być zatwierdzona przez Zamawiającego. Dokumentacja projektowa powinna być opracowana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i polskimi normami. Dokumentację należy dostarczyć Zamawiającemu w 6 egzemplarzach i na nośniku elektronicznym (CD/DVD)

Dokumentacja musi zawierać oświadczenie pisemne, że jest kompletne z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Jeżeli w trakcie realizacji robót zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową, zajdzie konieczność wykonania dodatkowej dokumentacji uzupełniającej niezbędnej dla realizacji robót, Wykonawca wykona tę dokumentację na własny koszt.

Przed zgłoszeniem zakończenia robót Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentacji powykonawczej.

Dokumentacja techniczna powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii, urządzeń i wyposażenia. Do opracowania dokumentacji projektowej Zamawiający przekaże dane niezbędne będące w jego posiadaniu. Wykonawca zobowiązany będzie uzgodnić z Zamawiającym i uzyskać jego akceptację w zakresie przyjętych rozwiązań projektowych.

## 6.1 Wymagania w zakresie projektu

Zakres prac projektowych obejmuje opracowanie następujących dokumentów:

### Projekt

Wymagania dotyczące projektów musi odnosić się do następujących branż:

- architektonicznej
- konstrukcyjnej
- przyłączy zewnętrznych do obiektu (wod.-kan. i elektrycznych).

Projekty wykonawcze Wykonawca opracuje zgodnie z:

- ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (tekst jedn. Dz.U. z 2020r, poz. 1333 ze zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2013, poz. 1129 ze zm.)
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019, poz. 1065 ze zm.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 03.07.2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020, poz. 1609 ze zm.),
- rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 02.12.2015r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2015r., poz. 2117 ze zm.),
- innymi obowiązującymi przepisami,

Dokumentacja winna zawierać:

- optymalne rozwiązania technologiczne, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne zestawienia, rysunki wraz z dokładnym opisem i podaniem wszystkich niezbędnych parametrów pozwalających na identyfikację materiału, urządzenia,
- rodzaj i ilość odpadów powstałych w związku z realizacją inwestycji (ilość w tonach),
- dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, wiedzą techniczną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tj. dostawy i montażu szkieletu miejskiego zgodnie z wymaganiami Zamawiającego w formie PFU,
- dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach,
- Zamawiający wymaga dokonania sprawdzenia dokumentacji przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia. Każdy egzemplarz dokumentacji ma być podpisany przez projektanta i sprawdzającego,
- w zakresie dokumentacji wykonawczej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny, opisy pismem maszynowym (nie dopuszcza się opisów ręcznych)
- dokumentacja podlegała będzie ocenie i zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Dodatkowe czynności formalnoprawne na tym etapie:

- uzyskanie niezbędnych podkładów geodezyjnych, w zakresie niezbędnym do dokonania zgłoszenia lub uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,
- przeprowadzenie wizji lokalnej terenu,
- uzgodnienie zaproponowanych rozwiązań projektowych z Zamawiającym oraz uzyskanie jego akceptacji,

- uzyskanie w imieniu Zamawiającego niezbędnych pozwoleń, uzgodnień, warunków i decyzji, w szczególności Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- akceptacja bryły toalety przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- dokonanie stosownego zgłoszenia lub uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji pozwolenia na budowę.

### **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWIORB)**

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy wykonać zgodnie z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013, poz. 1129).

### **Harmonogram rzeczowo-finansowy**

Harmonogram musi uwzględniać wszystkie roboty będące przedmiotem niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego. Szczegółowa forma dokumentu zostanie uzgodniona z Nadzorem Inwestorskim oraz Zamawiającym.

### **Dokumentacja powykonawcza**

Dokumentację powykonawczą budowy w rozumieniu Prawa Budowlanego stanowią:

- Projekt oraz Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót oraz Dokumenty Wykonawcy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót,
- Geodezyjna dokumentacja powykonawcza zawierająca dokumentację geodezyjną sporządzoną na poszczególnych etapach budowy oraz geodezyjną inwentaryzację powykonawczą,
- w przypadku konieczności uzyskania Decyzji o Pozwoleniu na Budowę: Oryginał dziennika budowy wraz z oświadczeniami Wykonawcy (kierownika budowy) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami,
- oświadczenie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także, w razie korzystania ulicy.

### **Atesty, certyfikaty,**

aprobaty techniczne, deklaracje zgodności, karty gwarancyjne na zastosowane materiały powinny być przekazane wraz z potwierdzeniem ich wbudowania przez właściwego kierownika budowy/robót.

### **6.2 Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z zadaniem**

- Koszty naprawy ewentualnych uszkodzeń istniejących dróg dojazdowych ponosi Wykonawca i powinien uwzględnić je w cenie oferty,
- Wszystkie prace powinny być wykonywane w taki sposób, aby zminimalizować zakłócenia podczas trwających robót,
- Wykonawca powinien uwzględnić wszystkie koszty związane z realizacją prac, w tym prace zabezpieczeniowe, porządkowe, systematyczny wywóz gruzu odpadów budowlanych'



- Zaleca się dokonać oględzin i wizji lokalnej w miejscu planowanego zadania w celu uzyskania niezbędnej informacji do dokonania prawidłowej wyceny. Ryzyko rezygnacji z oględzin obiektu obciąża Wykonawcę składającego ofertę,
- Wszystkie szkody powstałe w wyniku działań Wykonawcy podczas realizacji niniejszego zadania Wykonawca jest zobowiązany usunąć na własny koszt.

### **6.3 Zakres prac budowlano-montażowych**

Zakres prac budowlano-montażowych związanych z realizacją zadania obejmuje następujące elementy:

- prace ziemne,
- roboty fundamentowe,
- wykonanie przyłącza wodociągowego, sanitarnego i energetycznego,
- dostawa i montaż prefabrykowanego jednostanowiskowego szaletu wraz z pełnym wyposażeniem i konfiguracją,
- wykonanie zagospodarowania terenu bezpośrednio przylegającego tj. wykonaniem utwardzonego dojścia do szaletu kostką granitową łączącą wejście do toalety z ciągiem pieszym, umożliwiającego dostęp do obiektu osobom niepełnosprawnym, a także obsłudze technicznej i odtworzeniem nawierzchni trawiastej,
- uporządkowanie terenu po prowadzonych robotach, wyrównanie warstwy humusu oraz posianie trawy.

### **6.4 Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**

#### **Teren budowy**

Lokalizacja zaplecza budowy nie powinna kolidować z drogami, ścieżkami dla pieszych. Zamawiający nie stawia specjalnych wymagań w zakresie zagospodarowania terenu budowy. Wykonawca ma tak zorganizować teren budowy, aby miał możliwość korzystania z niezbędnych mediów. Zamawiający wymaga uzgodnienia planu zagospodarowania budowy i planu bioz. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia ochrony terenu objętego placem budowy do czasu jej zakończenia a zwłaszcza zabezpieczenia istniejącego budynku i znajdującego się tam wyposażenia a także składowanych własnych materiałów budowlanych i sprzętu. Koszt zabezpieczenia Terenów Budowy i Robót poza placem budowy nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że będzie włączony w Cenę Kontraktową. W Cenę Kontraktową włączony winien być także koszt wykonania poszczególnych obiektów zaplecza, drogi tymczasowej i montażowej oraz uzyskania, doprowadzenia, przyłączenia wszelkich czynników i mediów energetycznych na Placu Budowy, takich jak m.in.: energia elektryczna, gaz, woda, ścieki itp.(w zależności od zapotrzebowania). W Cenę Kontraktową winny być włączone również wszelkie opłaty wstępne, przesyłowe i eksploatacyjne związane z korzystaniem z tych mediów w czasie trwania Kontraktu oraz koszty ewentualnych likwidacji tych przyłączy i doprowadzeń po ukończeniu Kontraktu. Zabezpieczenie korzystania z w/w czynników i mediów energetycznych należy do obowiązków Wykonawcy i w pełni jest on odpowiedzialny za uzyskanie wszystkich warunków technicznych przyłączenia, dokonanie uzgodnień, przeprowadzenie prac projektowych i otrzymanie niezbędnych pozwoleń i zezwoleń.

## Szalet

Zakłada się montaż sanitariatu wolnostojącego, parterowego, o zewnętrznym prostokątnym kształcie, z płaskim dachem i odprowadzaniem wód opadowych na przyległy teren. Zakłada się wykorzystanie prefabrykowanej, modułowej toalety w pełni zautomatyzowanej (automatyczne mycie podłogi, dezynfekcja, suszenie deski sedesowej) wyposażonej w wandaloodporną umywalkę. Sanitariat winien być ogrzewany i odpowiednio ocieplony, tak by mógł być wykorzystywany przez cały rok. Toaleta powinna być przystosowana do wymagań kobiet i mężczyzn, osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z małym dzieckiem.

## Wielkość obiektu

Budynek musi spełniać wymogi zawarte w Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr z 2019r., poz. 1065 ze zm.)

Zakłada się montaż w pełni automatycznej, samoczyszczącej toalety miejskiej w formie prefabrykowanego budynku o konstrukcji stalowej ocynkowanej lub technologii monolitycznej o następujących parametrach:

Długość zewnętrzna min.3,2m;

Szerokość zewnętrzna min.2,3 m;

Wysokość zewnętrzna min.2,8m;

Powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 4,5 m z zastrzeżeniem że w okręgu średnicy 1,5m nie będzie znajdować się żadne zamontowane wyposażenie, w tym w szczególności muszla, umywalka i uchwyty.

Wszystkie powierzchnie, ilości i wskaźniki podane jako „min” „max.” lub „do” muszą być dotrzymane z tolerancją do 5%.

## Szalet- wymagania szczegółowe

Bryła toalety musi być bezwzględnie zaakceptowana przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zakłada się wykonanie w pełni zautomatyzowanego jednostanowiskowego sanitariatu posiadającego niżej wymienione elementy/cechy:

- budynek toalety publicznej składać się ma z dwóch pomieszczeń tj: kabiny toalety oraz pomieszczenia techniczno-serwisowego;
- pomieszczenie techniczno-serwisowe z zabezpieczonym oddzielnym wejściem zewnętrznym dostępnym jedynie dla obsługi serwisującej;
- budynek wyposażony w kompletną wewnętrzną instalację elektryczną oraz w kompletną wewnętrzną instalację wod.-kan;
- kształt zewnętrzny prostokątny,;
- przeznaczony zarówno dla kobiet, mężczyzn jak i osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- w pełni zautomatyzowany;
- wyposażony w przewijak dla niemowląt;
- konstrukcja ramowa ze stali węglowej lub technologii monolitycznej, malowana farbą antykorozyjną;

- drzwi do sanitariatu ocieplane, przesuwne, otwierane i zamykane automatycznie a w przypadku awarii otwierane ręcznie, o wymiarach w świetle przejścia szerokości 90 cm;
- drzwi serwisowe stalowe ocieplane umożliwiające dojście do urządzeń obsługowych;
- po wyjściu każdorazowe automatyczne mycie, dezynfekcja i suszenie muszli ustępowej oraz mycie podłogi toalety;
- wszystkie urządzenia winny być zamontowane w sposób wandaloodporny;
- podłoga wykonana ze zmywalnego i odpornego na korozję materiału antypoślizgowego z systemem automatycznego zmywania;
- posadzka z ogrzewaniem podłogowym;
- okładziny wewnętrzne ścian i sufitu ze zmywalnych materiałów odpornych na korozję;
- miska ustępowa ze stali nierdzewnej;
- czujnik ewentualnego zatkania się miski ustępowej (z funkcją blokady używania);
- nierdzewny dozownik papieru toaletowego, z zabezpieczeniem przed kradzieżą, o pojemności zapewniającej ilość papieru wystarczająca na jeden dzień;
- nierdzewna, wbudowana w ścianę umywalka do rąk z dozownikiem mydła i czasową suszarką do rąk uruchamianą czujnikiem;
- dozownik mydła wykonany ze stali nierdzewnej o pojemności wystarczającej na cały dzień użytkowania;
- kosz na śmieci wykonany z blachy nierdzewnej o pojemności min 30 l, wyposażony w aktywny lub bierny bezobsługowy system przeciwpożarowy, który uniemożliwi rozprzestrzenianie się pożaru oraz uruchomi alarm zewnętrzny i odblokuje drzwi wejściowe;
- nierdzewne, nietłukące się lustro;
- dawkowanie wody, mydła, papieru toaletowego oraz praca suszarki bezdotykowa tj. po podłożeniu dłoni pod odpowiedni podajnik;
- pochwyty dla osób niepełnosprawnych wykonane ze stali nierdzewnej i zaokrąglone na końcach;
- bezawaryjny zasilacz z akumulatorem (na wypadek przerwy w dostawie prądu);
- oświetlenie wnętrza i oświetlenie awaryjne;
- oświetlenie sanitariatu ma być włączane automatycznie tylko na czas użytkownika toalety, w przypadku zaniku dopływu energii elektrycznej podczas obecności użytkownika musi włączyć się oświetlenie awaryjne;
- oświetlenie zewnętrzne sterowane przełącznikiem zmierzchowym;
- toaleta całoroczna, pomieszczenie winno być ogrzewane w sezonie jesienno-zimowym (Zamawiający zaleca ogrzewanie, którego nośnikiem jest energia elektryczna, ogrzewanie musi zapewnić temperaturę pomieszczeń zgodnie z przepisami);
- wyposażone w: dyfuzor zapachów, system „Żądanie pomocy”, moduł GSM dla administratora;
- pomieszczenie toalety winno być wyposażone w automatyczny system wentylacji zintegrowany z ogrzewaniem i chłodzeniem powietrza –wentylacja po użyciu toalety;
- na zewnątrz winna być umieszczona automatyczna wandaloodporna kasetka z wyświetlaczem przyjmująca monety: 10 gr, 20 gr, 50 gr, 1 zł, 2 zł;
- panel zewnętrzny wyświetlający stany toalet: wolne, zajęte, nieczynne, awaria;
- przewiduje się maksymalny czas korzystania z toalety na 15 min., po tym czasie drzwi automatycznie zostaną otwarte;
- szalet winien być wyposażony w system detekcji obecności osób w toalecie, co pozwoli zidentyfikować czy ktoś znajduje się w pomieszczeniu szaletu po ustawionym czasie użytkowania. Jedynie w przypadku gdy pomieszczenie będzie puste nastąpi jego mycie i dezynfekcja;
- szalet winien być dostępny tylko dla pracowników obsługi układ sterowania sanitariatem. Powinien być on wyposażony w panel sterujący z wyświetlaczem komunikatów i informacji o parametrach pracy i stanie toalety;
- układ ten musi mieć możliwość: ustawienia trybu pracy toalety: płatnej lub bezpłatnej, ustawianie wielkości opłaty za korzystanie z toalety, ustawienia czasu korzystania z toalety (upływający czas musi być wyświetlany na wyświetlaczu umieszczonym w toalecie, z odpowiednim wyprzedzeniem powinien włączyć się dźwiękowy sygnał ostrzegawczy, a po upływie zadanego czasu drzwi powinny się otworzyć i pozostać otwarte do czasu opuszczenia toalety), ustawienia czasu mycia miski ustępowej oraz dezynfekcji i suszenia jej powierzchni, ustawienia częstotliwości i czasu zmywania podłogi, ustawienia trybu pracy „normalnej” –do użytkowania i „serwisowej” –do wykonywania

czynności obsługowych, prezentowania informacji o stanie sanitariatu i ewentualnych awariach i brakach dostępności środków czystości, które uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie sanitariatu, powiadamiania administratora SMS-em o stanach, awariach i brakach środków czystości, zapewniać pełne bezpieczeństwo użytkownikom na wypadek awarii urządzeń, pożaru a także zastąpienia użytkownika.

•informacje oraz instrukcje użytkowania w co najmniej dwóch językach europejskich: polskimi, angielskim.

## **Przyłącza**

### **Przyłącze wodociągowe**

Zakłada się budowę przyłącza wodociągowego (w tym zaopatrzenie w wodę do celów p.poż) powinno zostać wykonane zgodnie z zapewnieniem dostawy wody i technicznymi warunkami przyłączenia wydanymi przez Żagańskie Wodociągi i Kanalizacje.

### **Przyłącze kanalizacji sanitarnej**

Zakłada się budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej. Rozwiązania sposobu odprowadzania ścieków od budynku zgodnie z zapewnieniami odbioru ścieków i technicznymi warunkami przyłączenia wydanymi przez Żagańskie Wodociągi i Kanalizacje.

### **Przyłącze energetyczne**

Zakłada się budowę przyłącza energetycznego na warunkach wydanych przez Rejon energetyczny ENEA Żary.

## **6.5 Prace budowlane**

Budynek musi spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1065 ze zm.). Szczegółowe rozwiązania należy uzgodnić z Zamawiającym na wstępnym etapie prac projektowych, a następnie z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze. Użyte materiały wykończeniowe powinny cechować się dużą trwałością użytkową. Bezwzględnie wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego (Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej -(Dz.U. z 2021r., poz. 869), bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej. Zamawiający wymaga, aby przy wykonywaniu robót, stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie (atesty higieniczne Państwowego Zakładu Higieny, aprobaty techniczne, certyfikaty, deklaracje zgodności itp.). Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami. Wszystkie zastosowane elementy wykończenia muszą spełniać wymogi nałożone prawem ze szczególnym uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych i użytkowych. Roboty budowlane wykonane będą zgodnie z przygotowaną przez Wykonawcę i zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową. Ewentualne odpady (np. gruz, korzenie, nadmiar ziemi itp.) Wykonawca zutylizuje na koszt własny. Tymczasowe miejsce składowania materiałów budowlanych Wykonawca uzgodni z Zamawiającym przed rozpoczęciem prac. Przed przystąpieniem do prowadzenia robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do ustalenia ewentualnych kolizji z uzbrojeniem terenu. Teren prowadzenia robót należy odpowiednio zabezpieczyć i oznakować. Wykonawca zapewni prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, jeżeli taki obowiązek wynikał będzie z decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze. Po wykonaniu robót

Wykonawca uporządkuje teren powierzony oraz teren bezpośrednio przyległy, przywracając go do stanu pierwotnego.

## **Nawierzchnia**

Planuje się wykonanie płyty fundamentowej, zagospodarowania terenu, budowy utwardzeń w zakresie pozwalającym dowieść się do istniejących alejek wraz z opaską wokół obiektu oraz wykonanie dojścia do szaletu w postaci nawierzchni z kostki granitowej. Nawierzchnia utwardzona winna nawiązywać do istniejących chodników. Wymaga się zastosowania kostki granitowej o grubości min 6 cm wraz z niezbędną podbudową. Nawierzchnia winna być wykonana zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Istniejąca nawierzchnię trawiastą w obrębie wykonywanych robót po zakończeniu prac należy poddać rekultywacji. W miejscach, w których w wyniku prowadzonych robót nawierzchnia trawiasta ulegnie zniszczeniu należy wykonać nową. Należy chronić, w miarę możliwości, istniejące na terenie planowanych robót krzewy. Nie przewiduje się wycinki drzew.

## **6.6 Wykonawca**

Wykonawca musi posiadać doświadczenie w budowie analogicznych obiektów potwierdzone odpowiednimi referencjami oraz zobowiązany jest zapewnić kierownika robót budowlanych posiadającego uprawnienia wymagane w art. 37c ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020r., poz. 256 t.j. ze zm.). Wszystkie prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i pod nadzorem osób uprawnionych. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za uzyskanie wszelkiego rodzaju uzgodnień, warunków i decyzji niezbędnych do wykonania projektu i robót budowlanych. Wykonawca udzieli minimum 3-letniej gwarancji na wykonane roboty i zamontowane urządzenie.

## **7. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych**

Zamawiający będzie kontrolował działania Wykonawcy w zakresie jakości użytych wyrobów, fachowości i organizacji robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wiedzą techniczną. Wykonawca będzie zobowiązany umową na czas wykonywania zadania do przyjęcia odpowiedzialności od następstw za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych;
  - ochrony środowiska;
  - warunków bezpieczeństwa pracy;
  - warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową;
  - zabezpieczenia, wygradzenia i oznakowania placu budowy;
  - wyroby budowlane stosowane w trakcie wykonywania robót mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i spełniają wymagane parametry; Kontroli Zamawiającego będą w szczególności poddane:
    - rozwiązania projektowe zawarte w projekcie wykonawczym w aspekcie zgodności z umową i programem funkcjonalno-użytkowym,
    - stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danym i zawartymi w projektach wykonawczych i specyfikacjach technicznych,
    - wyroby budowlane wytworzone na budowie np. beton na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.
- Zamawiający przewiduje ustanowienie inspektora nadzoru nad realizacją umowy.

W trakcie budowy należy zachować i ochraniać znajdujące się na terenie elementy wyposażenie, zieleni, elementów małej architektury, ogrodzenia oraz otaczającej teren inwestycji infrastruktury.

Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- **rozwiązania projektowe** zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- **stosowane gotowe wyroby budowlane** w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych,
- **wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie** np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową.

Kontrola będzie między innymi dotyczyć:

szalunków, zbrojenia konstrukcji, sposobu przygotowania i jakości mieszanki betonowej przed wbudowaniem, sposobu ułożenia betonu i jego zawibrowania, pielęgnacji betonu, poprawności ułożenia izolacji i zabezpieczeń.

- **sposób wykonania robót budowlanych** w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiór końcowy, odbiór po okresie rękojmi, odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Zamawiający ustanawia ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy.

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Robót tymczasowych zamawiający nie będzie opłacał odrębnie. Jako roboty tymczasowe zamawiający traktuje drogi tymczasowe, szalunki, rusztowania, dźwigi budowlane, odwodnienie robocze itp. również koszty związane z placem budowy należą w całości do wykonawcy.

## **II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego**

### **1. Informacje ogólne**

Zamawiający oświadcza, że posiada pełne prawo do placu budowy, na którym realizowana będzie inwestycja. Zadanie realizowane będzie w oparciu o zgłoszenie robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę dokonane bądź uzyskane w oparciu o dokumenty wykonane przez Wykonawcę. Wykonawca rozpocznie roboty zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie Prawo Budowlane.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania niżej wymienionych aktów prawnych oraz innych obowiązujących ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej oraz sztuki budowlanej.

### **2. Podstawowe przepisy prawne, w których zawarte są wymagania, które powinna spełniać dokumentacja budowlana oraz realizowane zamierzenie inwestycyjne**

- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129)

Ze zm.),

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego (Dz.U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie - funkcjonalno użytkowym (Dz.U. z 2004 r., nr 130 poz. 1389 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2020 r., poz. 215 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. , poz. 1219 ze zm.),
- Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie zgodności (Dz.U. z 2019r. poz. 155 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 , poz. 741ze zm.).
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020 r. ,poz. 2187),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne(Dz.U. z 2020r., poz. 2052 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021r., poz. 710 j. ze zm.)
- Warunki techniczne wykonywania i odbioru robót budowlano –montażowych,
- Wszystkie pozostałe przepisy i Polskie Normy, mające wpływ na kompletność i prawidłowość wykonania zadania oraz docelowe bezpieczeństwo użytkowania wraz z trwałością i ekonomiką rozwiązań technicznych.

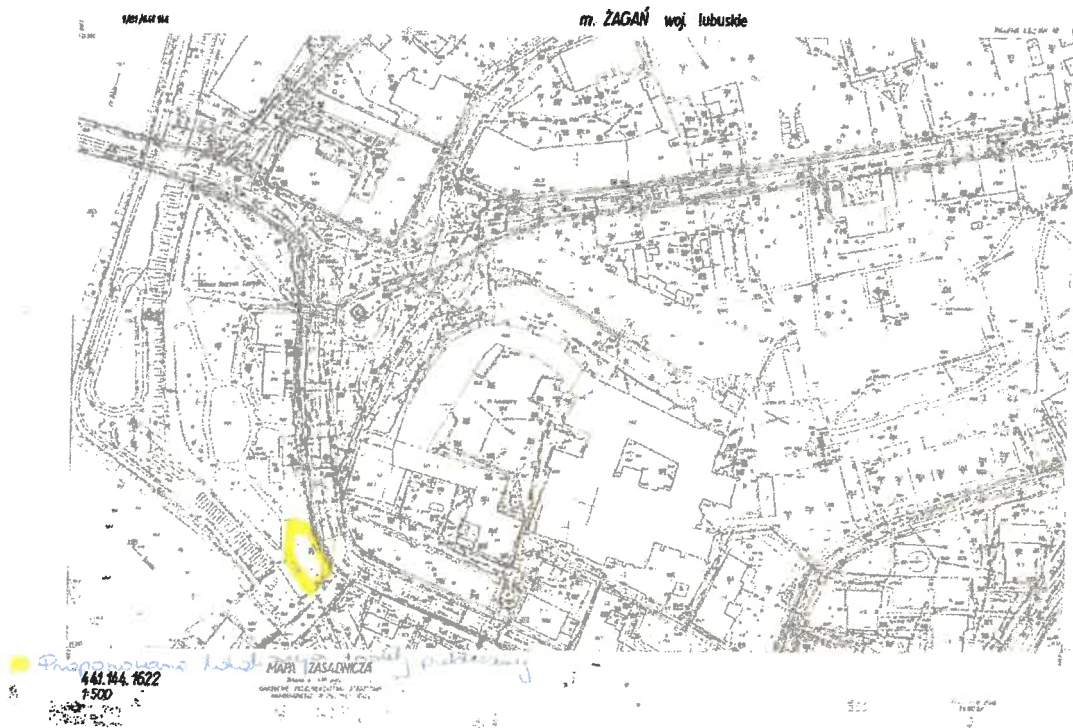
### 3. Załączniki

#### Załącznik nr 1. Planowana lokalizacja szaletu samoobsługowego miejskiego



*mgr inż. Ewa Milewska-Prozek*  
Upr. bud. LBS/0030/200K/09  
do projektowania bez ograniczeń  
w specj. konstrukcyjno-budowlanej

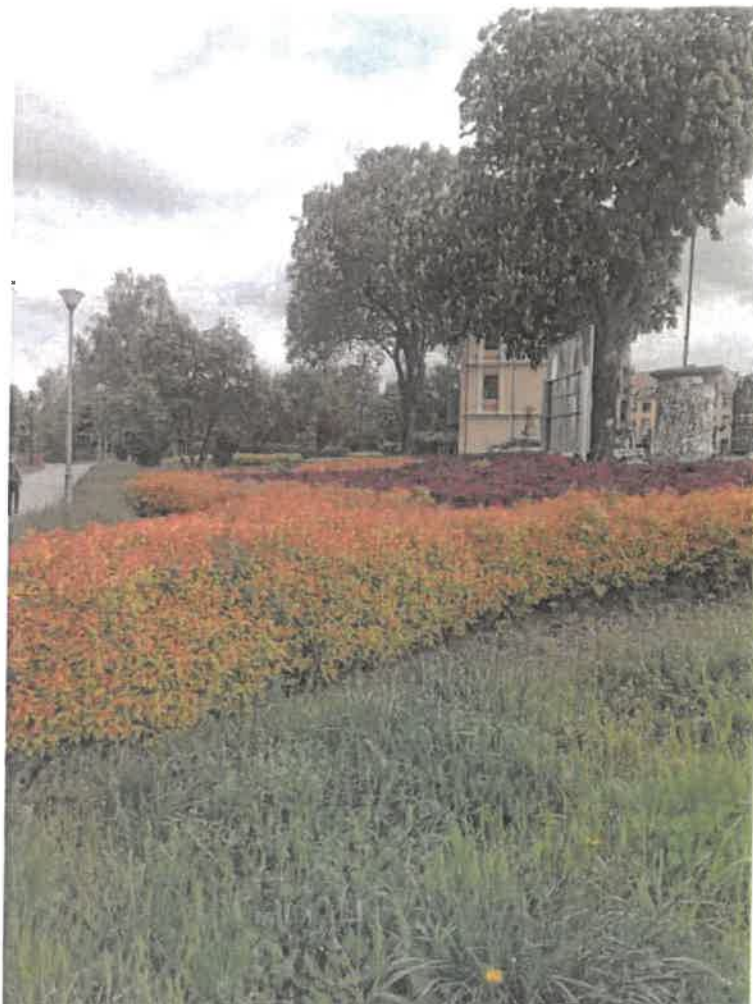




**Zał. nr 3. Dokumentacja fotograficzna stanu istniejącego**







**Zał. nr 4. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**



Żagań, dnia 29.06.2021r.

Znak sprawy: BA.6727.63.2021.MS

**Pani Ewa Milewska- Mrozek,  
prowadząca działalność gospodarczą  
pod nazwą Nadzory Budowlane  
i Projektowanie Ewa Milewska- Mrozek  
ul. Halicka 4  
68-100 Żagań**

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań przyjętego uchwałą Rady Miasta Żagań nr V/34/2003 z dnia 23.01.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu.

Nieruchomość o nr ewid. 816/4 objęta wnioskiem położona jest w Żaganiu przy pl. Wolności, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP 1 dla którego ustalenia planu przewidują:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Załącznik składa się z dwóch plansz.

a) Nr 1 - ustalenia przestrzenne.

b) Nr 2 - infrastruktura techniczna.

§ 2. 1. Planem objęto obszar ograniczony:

- Od północy - Placem Wolności i ul. Świerczewskiego, do skrzyżowania z ul. Keplera.

- Od wschodu - wzdłuż ul. J. Piłsudskiego do zachodniej pierzei ul. Wałowej, dalej wzdłuż ogrodzenia parku pałacowego do rzeki Bóbr.

- Od południa - brzegiem kanału rzeki Bóbr.

- Od zachodu - brzegiem rzeki Bóbr, do mostu przy Placu Wolności.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 70, ochrona interesów publicznych oraz umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

a) Obiektach historycznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane zbudowane przed 1945r.

b) Obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć obszar, na którym muszą być prowadzone planowe działania planistyczne, inwestycyjne, modernizacyjne w celu przywrócenia ładu przestrzennego.

c) Zieleni miejskiej - należy przez to rozumieć kompleksy zieleni o dostępie publicznym.

d) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren nieutwardzony o nawierzchni gruntowej, przeznaczony do nasadzeń roślinności.

e) Deptaku - należy przez to rozumieć zamknięty dla ruchu kołowego pojazdów ciąg komunikacji publicznej, z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych.

f) Zaistnieniu możliwości prawnych - należy przez to rozumieć zaistnienie możliwości realizacji funkcji docelowej bez sprzeciwu osób posiadających tytuł prawny do nieruchomości.

g) Strefie zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary, na których działania inwestycyjne i modernizacyjne idące w kierunku aktywizacji społeczno - gospodarczej muszą odbywać się w sposób zorganizowany i planowy, w miarę możliwości jednocześnie, na podstawie projektu zagospodarowania terenu.

h) Usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny o podstawowym przeznaczeniu pod usługi służące wytworzeniu dochodu, np. handel, gastronomia, turystyka, instytucje finansowe, biura.

i) Usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny o podstawowym przeznaczeniu pod usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności, lecz nie wytwarzające bezpośrednio dóbr materialnych.

### § 3. Ustalenia przestrzenne - ogólne:

1. Ustala się funkcję dominującą na obszarze opracowania - usługowo-mieszkaniową. Szczegółowe rozmieszczenie poszczególnych funkcji określono w paragrafie 4 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. Wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług:

- Związanych z obsługą pojazdów, za wyjątkiem rowerów.

- Magazynów handlu hurtowego powyżej 40 m<sup>2</sup> powierzchni.

- Składow i baz.

- Obiektów handlu detalicznego powyżej 500 m<sup>2</sup> powierzchni. Uciążliwość obiektów projektowanych nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania stref ochronnych.

3. Ustala się typ zabudowy dominującej - zabudowa zwarta. Odstępstwa wykazano na rysunku planu.

4. Ustala się linie podziału terenu na różne funkcje ściśle określone i orientacyjne, które wykazano na rysunku planu. Linie orientacyjne zastosowano w przypadku odcinków pierzei ulic Brackiej i Długiej. Docelowy przebieg tych linii określony zostanie po przeprowadzeniu badań archeologicznych i uściśleniu przebiegu historycznych linii zabudowy.

5. Ustala się linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, które wykazano na rysunku planu. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych przeprowadzonymi badaniami archeologicznymi i wnioskiem Służby Ochrony Zabytków korektę linii nieprzekraczalnych zabudowy wzdłuż ulic Brackiej i Długiej.

6. Ustala się podział na działki, które określa rysunek planu. Dopuszcza się, ze względu na zachowanie cennych obiektów, w przypadkach uzasadnionych przeprowadzonymi badaniami archeologicznymi, korektę granic poszczególnych wydzielanych działek.

7. Ustala się pokrycie dachów - dachówka ceramiczna, karpiówka zgodnie z zapisami par. 4 lub materiał drobnowymiarowy, alternatywnie blacha, którą można stosować przy wykonywaniu elementów architektonicznych takich jak wykusze, wieżyczki itp. Dla dachów płaskich nie narzuca się pokrycia. W szczególnych przypadkach, za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dopuszcza się wprowadzenie innych materiałów.

8. Zakazuje się stosowania stolarki z tworzyw sztucznych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków.

9. Zakazuje się budowy balkonów w elewacjach frontowych budynków od strony ulic. Dopuszcza się realizację wykuszy wpływających na estetykę obiektów pod warunkiem uzyskania zgody Służby Ochrony Zabytków.

10. Przy kształtowaniu narożników budynków, w narożach kwartałów zabudowy dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy - przy warunku nie przekraczania wyznaczonych obowiązujących linii podziału terenu na różne funkcje.

11. Nakazuje się do budowy i wykańczania oraz odbudowy i remontów obiektów stosować naturalne tynki i materiały budowlane. Zakazuje się stosowania kamienia i okładzin w parterach obiektów. Kolorystykę obiektów każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Realizacja nowej zabudowy i przebudowywanej winna uwzględniać podziały elewacji nawiązujące do historycznego podziału na działki.

12. W obszarze objętym opracowaniem należy stosować opracowane wg indywidualnego projektu obiekty małej architektury, szyldy, tablice z numeracją budynków. Opracowanie może posiadać formę katalogu dla inwestora przyjętego przez gminę.

13. Zakazuje się wprowadzania nowych dominant wysokościowych.

14. Zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej w obrębie obszaru objętego planem, za wyjątkiem obiektów niezbędnych w trakcie realizacji ustaleń planu. Obiekty po zakończeniu procesu budowlanego muszą być usunięte.

15. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

16. Dla terenów o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej funkcja usługowa może być realizowana do drugiej kondygnacji włącznie, powyżej należy realizować funkcję mieszkaniową. Odstępstwa zawarto w par. 4 niniejszej uchwały.

17. Zezwala się na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na obszarach o innej funkcji, niezbędnych do obsługi.

18. Zakazuje się lokalizacji inwestycji wymagających zabezpieczenia szczególnych warunków dostawy energii, wodochłonnych, odbioru zwiększonej ilości ścieków.

19. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się za zgodą Służby Ochrony Zabytków budowę poza wyznaczonymi liniami zabudowy urządzeń usprawniających poruszanie się niepełnosprawnych - windy, pochylnie. Urządzenia te nie mogą powodować niedogodności w projektowanych i istniejących ciągach komunikacji publicznej.

20. W trakcie realizacji zamierzeń należy uwzględniać zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego oraz obsługę drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.

21. Obsługa parkingowa terenów przeznaczonych w planie pod funkcję usługową – parkingami ogólnodostępnymi.

22. Wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu powinien zawierać charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie dwu wariantowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

#### § 4. Ustalenia przestrzenne szczegółowe:

##### 1. Jednostka bilansowa Nr 1.

###### 1) ZP 1 - tereny nadrzecznej, urządzonej zieleni miejskiej.

a) Zachowuje się istniejące zainwestowanie.

b) Należy uwzględnić dojazdy i program wystawowo-gastronomiczny dla obiektów na terenie o symbolu UK,M 1, nasadzenia zieleni niskiej oraz lokalizację obiektów małej architektury. Zakazuje się prowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej.

c) Dopuszcza się lokalizację zabudowy sezonowej, służącej obsłudze rekreacyjnej, której lokalizacja zostanie wskazana w ww. projekcie. Zabudowa musi być likwidowana poza sezonem.

d) Utrzymuje się istniejący ciąg pieszo-rowerowy - 1 KX.

###### 2) UK,M 1 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - nie wyższa niż niższego istniejącego budynku do zachowania - maksymalnie 3 kondygnacje.

c) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach 10°-45° w układzie mieszanym szczytowo - kalenicowym, pokrycie materiałem drobnowymiarowym.

d) Dopuszcza się możliwość wydzielenia maksymalnie 3 nowych działek budowlanych.

e) Nowo projektowane budynki powinny posiadać dwie elewacje uprzywilejowane - od strony ulicy o symbolu KL oraz od strony terenów ZP 1.

f) Przeznacza się docelowo do likwidacji istniejącą zabudowę pawilonową.

##### 2. Jednostka bilansowa Nr 2.

###### 1) ZP 2 - tereny nadrzecznej, urządzonej zieleni miejskiej.

a) Zachowuje się istniejące zainwestowanie.

b) Zakazuje się prowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej. Dopuszcza się lokalizację małej architektury i nasadzenia zieleni niskiej.

c) Dopuszcza się zabudowę sezonową służącą obsłudze rekreacyjnej, której lokalizacja zostanie wskazana w ww. projekcie. Zabudowa musi być likwidowana poza sezonem.

2) UK,M 2 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych jej likwidacji. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
- b) Przeznacza się do likwidacji istniejącą zabudowę gospodarczą.
- c) Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na czysto usługową w powiązaniu z terenami o symbolu ZP 2.
- d) Dopuszcza się w obrębie wyznaczonego obszaru realizować parkingi.
- e) Dopuszcza się realizację stylowego, ażurowego ogrodzenia.

3. Jednostka bilansowa Nr 3.

1) UK,M 3 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji funkcji projektowanej na tym terenie. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości.

W okresie przejściowym dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

- b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
- c) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60° w układzie szczytowo-kalenicowym, od strony placu KP.

2 Układ i spadki nawiązujące do historycznych, pokrycie dachówką karpiówką.

d) Ustala się wewnętrzną obsługę komunikacyjną - od strony ciągu pieszo-jezdnego 4 KX i 5 KX.

e) Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych od strony zaplecza budynków.

f) Nakazuje się przed realizacją zabudowy docelowej przenieść kolidujące z nią istniejące sieci infrastruktury technicznej - wodociągową, kanalizacyjną, gazową niskiego ciśnienia.

g) Nakazuje się kolidującą z projektowaną zabudową sieć gazową przełożyć prowadząc poprzez projektowany przejazd bramny - na rysunku planu oznaczono symbolem GA-2.

h) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

2) UP,UK 3 - tereny funkcji usług publicznych z dopuszczeniem komercyjnych.

a) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - nie wyższa niż do najwyższego gzymsu budynku w bezpośrednim sąsiedztwie - maksymalnie 4 kondygnacje.

b) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach 30°-60°. Ustawienie kalenicowe w stosunku do ulicy KL. Pokrycie dachu dachówką karpiówką.

c) Ustala się powierzchnię zabudowy terenu -100%.

d) Nakazuje się przełożyć odcinki sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia - na rysunku planu oznaczone symbolem GA-2, GA-3.

3) UK,M,ZP 3 - tereny funkcji usług komercyjnych, mieszkaniowej i zieleni miejskiej.

a) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze.

b) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60° w układzie szczytowym, pokrycie dachówką karpiówką.

c) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni terenu.

d) Nakazuje się pozostały teren urządzić zielenią niską z wydzielonymi traktami, obsługującymi obiekty budowlane.

4) KS,M 3 - tereny funkcji parkingowej i tymczasowej mieszkaniowej, usługowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji funkcji projektowanej parkingowej na tym terenie. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. W okresie przejściowym dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

b) Dopuszcza się realizację podziemnego garażu z funkcją parkingową w poziomie terenu pod warunkiem przełożenia odcinka istniejącego kolektora kanalizacyjnego.

c) Nakazuje się - zieleń towarzysząca funkcji parkingowej ma stanowić minimum 20% powierzchni terenu.

4. Jednostka bilansowa Nr 4.

1) UKa 4 - tereny funkcji usług kultu religijnego - w skład wchodzi kościół, obiekty poklasztorne oraz ogród przyklasztorny i zieleń towarzysząca.



- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
  - b) Ustala się wewnętrzną obsługę komunikacyjną - od strony placu KP 1.
  - c) Ustala się dojazd na teren ogrodu przyklasztornego przez teren o symbolu ZP 4.
- 2) UP,UK 4 - tereny funkcji usług publicznych i komercyjnych, których charakter uwzględnia funkcję obiektów na terenie o symbolu UKa 4.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy, za wyjątkiem organizacji wejścia od strony południowej obiektu dawnego spichlerza.
  - b) Dopuszcza się utrzymanie funkcji hotelowo-gastronomicznej i obsługi ruchu turystycznego.
  - c) Ustala się dojazd od strony placu KP 1.
- 3) UK,M 4 - tereny funkcji usług komercyjnych, mieszkaniowej.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
  - b) Nakazuje się w elewacji zachodniej odtworzyć historyczny detal
- 4) UK 4 - tereny funkcji usług komercyjnych.
- a) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - b) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°. Ustawienie kalenicowe względem ulicy KL. Pokrycie dachówką, karpiówką.
  - c) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni terenu.
  - d) Nakazuje się w elewacjach zastosować detal i stolarkę nawiązującą do historycznej.
  - e) Nakazuje się w parterze realizować przejazd bramny z ulicy KD na teren o symbolu KS 4. Przejazd sytuować w linii istniejącej magistrali wodociągowej, szerokość przejazdu minimum 4,0m.
- 5) KS 4 - tereny funkcji parkingowej ogólnodostępnej.
- a) Nakazuje się docelowo likwidację obiektu na działce nr 1137. Obiekt pozostawia się do czasu zaistnienia możliwości prawnych jego likwidacji. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
  - b) Nakazuje się likwidację wszystkich obiektów gospodarczych.
- 6) ZP 4 - tereny urządzonej zieleni miejskiej:
- a) Nakazuje się docelowo likwidację obiektów gospodarczych.
  - b) Nakazuje się uporządkowanie zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji konwiku od strony zachodniej z waloryzacją drzewostanu, określeniem drzew do usunięcia oraz układem komunikacji pieszej i rozmieszczenia obiektów małej architektury.
  - c) Dopuszcza się wydzielenie działki i zaakcentowanie w terenie istnienia dawnej synagogi.
5. Jednostka bilansowa Nr 5
- 1) UK 5 - tereny funkcji usług komercyjnych;
- a) Nakazuje się docelowo likwidację istniejącej zabudowy pawilonowej.
  - b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - c) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach 30°-60° w układzie szczytowym do ulicy KD. Pokrycie dachówką, karpiówką.
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni terenu.
  - e) Dopuszcza się możliwość połączenia projektowanych obiektów budowlanych z obiektami na terenie o symbolu UK 5a zachowując przejście ciągiem 6 KX.
- 2) UK 5a - tereny funkcji usług komercyjnych;
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się remonty oraz rozbudowę w celu połączenia z obiektami na terenie o symbolu UK 5 i wyrównania elewacji od strony wschodniej.
  - b) Zakazuje się zwiększania wysokości istniejącej zabudowy.
  - c) Nakazuje się w elewacjach zachować istniejący historyczny detal architektoniczny.
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni terenu.
- 3) UK,M 5 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.
- a) Nakazuje się zabudowę powojenną przeznaczyć do przebudowy.
  - b) Nakazuje się obiekty poddać remontom, uzupełniając w elewacjach detal architektoniczny oraz uwidaczniając dawny podział na działki.
  - c) Nakazuje się przebudować ostatnią kondygnację budynku od strony ulicy KL - wprowadzając dach spadzisty - oraz nadbudować użytkowe poddasze w budynku od strony placu KP 2. Pokrycie dachówką, karpiówką.

d) Parkowanie pojazdów w obrębie działki budowlanej.

6. Jednostka bilansowa Nr 6.

1) UK,UP 6 - tereny funkcji usług komercyjnych, alternatywnie publicznych.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się rozbudowę, remonty.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Obowiązują dachy - spadziste, o spadkach- 30° - 60° w układzie mieszanym kalenicowo - szczytowym. Pokrycie dachówką karpówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu.

e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną. dopuszcza się miejsca parkingowe dla obsługi obiektów.

7. Jednostka bilansowa Nr 7.

1) UK,M 7 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się remonty i rozbudowę zgodnie z rysunkiem planu bez zwiększania wysokości obiektów.

b) Należy poddać rewaloryzacji istniejące elewacje uzupełniając detal architektoniczny.

c) Obiekty gospodarcze na zapleczu budynków mieszkaniowych przeznacza się do likwidacji.

d) Podwórze winno stanowić jedną wspólną przestrzeń z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki. Teren nie zajęty przez układ komunikacji wewnętrznej urządzić zielenią niską.

e) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni terenu.

f) Ustala się dojazd na zaplecze od strony ulicy KZ, przy budynku nr 1.

2) KS 7 - tereny funkcji parkingowej ogólnodostępnej.

3) UK,UP 7 - tereny funkcji usług komercyjnych, alternatywnie publicznych.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Obsługa parkingowa na terenie KS 7.

c) Zakaz budowy ogrodzenia wokół nieruchomości.

4) UP,UK,M 7 - tereny funkcji usług komercyjnych alternatywnie publicznych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy.

b) Zakaz zwiększania wysokości obiektów.

c) Obsługa parkingowa na terenie KS 7.

d) Zakaz budowy ogrodzenia wokół nieruchomości.

5) M,UK 7 - tereny funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Obiekty gospodarcze na zapleczu budynków mieszkaniowych przeznacza się do likwidacji.

c) Podwórze winno stanowić jedną wspólną przestrzeń z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki. Teren nie zajęty przez układ komunikacji wewnętrznej urządzić zielenią niską.

d) Dojazd na zaplecze od strony ul. Pomorskiej, przy budynku nr 11.

6) UP 7 - tereny funkcji usług publicznych.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) W obrębie terenu realizować parkingi dla użytkowników obiektu.

c) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej.

7) ZP 7 - tereny urządzonej zieleni miejskiej.

a) Należy realizować program lokalizacji placu zgromadzeń publicznych, obiektów małej architektury, pomników oraz ciągów pieszo-rowerowych, łączących teren z obszarem Starego Miasta, system oświetlenia murów obronnych oraz pokazać w terenie przebieg drugiej linii murów obronnych.

b) Zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów zasłaniających widok na średniowieczne mury obronne i zespół poaugustiański od strony ul. Świerczewskiego.

c) Wprowadza się zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej.

d) Realizować program nasadzeń ozdobnej zieleni niskiej oraz schody terenowe z pochylnią przy murach obronnych.

8. Jednostka bilansowa Nr 8.



1) UK,M 8 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej;

- a) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - b) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60° - w układzie mieszanym szczytowo - kalenicowym. Pokrycie dachówką karpiówką.
  - c) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu.
  - d) Od strony ciągu pieszo-jezdnego 9 KX realizować zabudowę usługowo-gospodarczą o wysokości maksymalnie 4m od poziomu gruntu do najwyższego gzymsu i 6m dla kalenicy dachu. Dopuszcza się lokalizację garaży.
  - e) Parkowanie pojazdów w obrębie działki budowlanej.
  - f) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.
9. Jednostka bilansowa Nr 9.

1) UK,M 9 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

- a) Zachowuje się historyczną zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.
- b) Zachowuje się istniejącą. powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji funkcji projektowanej na tym terenie. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości.

Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy za wyjątkiem obiektu na działce nr 1126/3.

- c) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze, w narożniku przy skrzyżowaniu ulic Keplera i Sobieskiego maksymalnie 4 kondygnacje i poddasze.
- d) Ustala się dachy - spadziste o spadkach 30° - 60° w układzie mieszanym szczytowo - kalenicowym. Pokrycie dachówką.
- e) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni terenu.
- f) Obsługa wnętrza poprzez wjazdy bramne.
- g) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się tworzenie parkingów.
- h) Dopuszcza się realizację garażu podziemnego po przełożeniu istniejącego uzbrojenia podziemnego.
- i) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

10. Jednostka bilansowa Nr 10.

1) UK,M 10- tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

Dopuszcza się rozbudowę budynków na działkach nr 1147 i 907/2.

- b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
- c) Ustala się dachy - spadziste o spadkach 10°- 60° - w układzie szczytowo-kalenicowym. Pokrycie dachówką.
- d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu.
- e) Wnętrze - podwórka dopuszcza się rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, nakazuje się lokalizację miejsc postojowych.

11. Jednostka bilansowa Nr 11.

1) UK,UP,M 11 - tereny funkcji usług komercyjnych, publicznych z dopuszczeniem mieszkaniowej.

- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty. Zabudowę parterową, pawilonową zachowuje się do czasu możliwości realizacji zabudowy projektowanej - docelowo do likwidacji w obecnej formie.
- b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 4 kondygnacje.
- c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 50°. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów płaskich. Pokrycie dachówką karpiówką.
- d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu.
- e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się lokalizację parkingów. Obsługa kwartału poprzez wjazdy bramne. Uwzględnić istniejące uzbrojenie podziemne przy organizacji elementów tego wnętrza.

f) Istniejącą zabudowę na działkach nr 842/2 i 842/3 należy poddać remontom uzupełniając detal architektoniczny w elewacjach.

g) Nakazuje się opracowanie projektu architektonicznego kompleksowo na całość jednostki. Przewidzieć możliwość realizacji etapami lub całościowo.

#### 12. Jednostka bilansowa Nr 12.

1) UK,M 12 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną od strony placu KP 2 bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej i przebudowywanej- maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° -60° w przewodzie układu szczytowego. Pokrycie dachówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.

e) Wnętrze kwartału dopuszcza się rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się tworzenie miejsc parkingowych, alternatywnie wydzielać działki zgodnie z rysunkiem planu.

f) Istniejącą zabudowę powojenną - od strony placu KP2 - przeznaczona się do przebudowy. Należy poddać remontom. Stosować podziały elewacji z zachowaniem osiowości i skalę otworów okiennych unikając otworów prostokątnych w układzie poziomym.

g) Istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową od strony ciągu pieszo-rowerowego 13 KX oraz zabudowę garażową pozostawia się do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji ustaleń niniejszej uchwały. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości.

h) Obsługa wnętrza poprzez wjazdy bramne.

i) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

#### 13. Jednostka bilansowa Nr 13.

1) UK 13 - tereny funkcji usług komercyjnych:

a) Zakaz lokalizacji obiektów trwale związanych z gruntem. Pozostawia się istniejący budynek biurowo-socjalny, z zakazem rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Teren obecnego targowiska należy uporządkować i nadać mu formę plastyczną harmonizującą ze średniowiecznymi murami obronnymi.

c) Należy zabezpieczyć realizację ciągu pieszego wzdłuż murów obronnych szerokości 5m.

d) Obsługa komunikacyjna od strony ulicy KD - ul. Rybacka.

2) UK,ZP 13 - tereny funkcji usług komercyjnych i urządzonej zieleni towarzyszącej.

a) Ustala się wysokość zabudowy - maksymalnie 4m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 7 m dla kalenicy dachu.

b) Ustala się dachy spadziste - dwu lub czterospadałowe, o spadkach 30° – 50°.

c) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni terenu, powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu.

d) Dopuszcza się możliwość realizacji letniego ogródka gastronomicznego.

3) KS 13 - tereny parkingu ogólnodostępnego.

4) UK,M 13 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej:

a) Zakaz rozbudowy istniejącego budynku. Dopuszcza się remonty i adaptację na cele usługowe.

b) Zakaz budowy obiektów gospodarczych, dopuszcza się budowę dwustanowiskowego garażu.

#### 14. Jednostka bilansowa Nr 14.

1) UP 14 - tereny funkcji usług publicznych;

a) Zakaz rozbudowy budynku wpisanego do ewidencji obiektów zabytkowych. Pozostaje w obecnych gabarytach. Po opuszczeniu przez Straż Pożarną budynków gospodarczych przeznaczona się je do likwidacji.

W okresie przejściowym dopuszcza się rozbudowę.

b) Ustala się wysokość zabudowy socjalno-garażowej maksymalnie 6m od poziomu podłogi garażu do najwyższego gzymsu. Dachy spadziste, o spadkach 30° - 60°. Pokrycie dachówką.

- c) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej.
  - d) Nakazuje się parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie działki budowlanej.
  - e) Garaże docelowo do likwidacji.
- 2) ZP 14 - tereny zieleni miejskiej urządzonej.
- a) Zakaz lokalizacji obiektów trwałych.
  - b) Nakazuje się urozmaicenie roślinności niskiej.
15. Jednostka bilansowa Nr 15.
- 1) M,UK 15 - tereny funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych.
- a) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
  - b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°. Pokrycie dachówką.
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.
  - e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się tworzenie miejsc parkingowych.
  - f) Obsługa kwartału poprzez wjazdy bramne.
  - g) W podziemi, pod całą powierzchnią kwartału dopuszcza się realizację w miarę możliwości funkcji garażowej.
  - h) Dopuszcza się realizację funkcji wyłącznie usługowej - wysokość zabudowy maksymalnie 12m, liczona od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu, dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, powierzchnia zabudowy maksymalnie 100% powierzchni terenu.
  - i) Realizacja nowej zabudowy oraz garażu podziemnego będzie możliwa po przełożeniu istniejącego uzbrojenia podziemnego - zgodnie z rysunkiem planu.
  - j) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej j pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.
- 2) M,UK 15a - tereny funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych.
- a) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
  - b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze. Pokrycie dachówką.
  - c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°.
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.
  - e) Realizacja nowej zabudowy winna uwzględniać przełożenie istniejącej sieci wodociągowej i przyłączy istniejącego uzbrojenia podziemnego.
16. Jednostka bilansowa Nr 16.
- 1) UK,UP 16 - tereny funkcji usług komercyjnych, publicznych;
- a) Ustala się docelową realizację obiektu w nawiązaniu do historycznego, nieistniejącego budynku stajni pałacowych.
  - b) Ustala się wysokość i gabaryty obiektu - nawiązując do dawnego obiektu historycznego stajni przypałacowych, maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - c) Obszary niezabudowane oraz nie będące układem komunikacji wewnętrznej należy zagospodarować zielenią niską, dążąc do uzyskania wnętrza dawnego placu Zamkowego.
  - d) Funkcję zabudowy mieszkaniowej pozostawia się bez prawa rozbudowy do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty.
  - e) Docelowa zabudowa będzie możliwa po przełożeniu istniejącego uzbrojenia podziemnego – zgodnie z rysunkiem planu.
17. Jednostka bilansowa Nr 17

1) UP 17 - tereny funkcji usług publicznych.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Dopuszcza się lokalizację funkcji usług komercyjnych, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

c) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej.

2) UK 17 - tereny funkcji usług komercyjnych.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

3) ZP 17 - tereny zieleni miejskiej - parku pałacowego.

a) Dozwolona lokalizacja nowych obiektów służących aktywizacji rekreacyjno-turystycznej parku, odtworzonych na bazie dawnych historycznych lub nawiązujących do historycznych. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów odprowadzenia ścieków.

b) Należy realizować program waloryzacji istniejącej zieleni, uwzględniając pierwotny, historyczny układ oraz wprowadzając elementy rekreacyjnego wykorzystania parku wraz z brzegiem kanału rzeki Bóbr.

c) Należy bezwzględnie utrzymać wszystkie istniejące zbiorniki wodne, fontanny i baseny.

d) Ustala się dojazd na teren parku drogą KD - ul. Libelta.

e) Na styku z ciągiem 8 KX odtworzyć przebieg dawnego muru obronnego, zachowując wgląd z tego ciągu na teren parku pałacowego.

4) Wprowadza się zakaz podziału jednostki bilansowej na odrębne nieruchomości ze względu na objęcie całości założenia ochroną i wpisem do rejestru zabytków - pod numerem 3217.

18. Jednostka bilansowa Nr 18.

1) M,UK 18 - tereny funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych.

a) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60° w układzie mieszanym szczytowo-kalenicowym, z przewagą kalenicowego. Pokrycie dachówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni jednostki bilansowej.

e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki alternatywnie wydzielać działki zgodnie z podziałem historycznym. Dopuszcza się wjazdy bramne na teren wnętrza kwartału. Wnętrze nie obejmuje działek w zabudowie historycznej.

f) Zachowuje się zabudowę historyczną. Dopuszcza się rozbudowę od strony zaplecza - zgodnie z rysunkiem planu.

g) Na działkach zabudowy historycznej dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej. Wysokość nie może przekraczać 4m, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu, dachy o spadkach 5°-45°. Pokrycie materiałem drobnowymiarowym.

h) Docelowa zabudowa będzie możliwa po przełożeniu istniejącego uzbrojenia podziemnego.

19. Jednostka bilansowa Nr 19.

1) UK,M 19 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 20° - 60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.

20. Jednostka bilansowa Nr 20.

1) UK,M 20 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą historyczną zabudowę w jej obecnych gabarytach. Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia

możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty i przebudowę zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Należy stosować podziały elewacji z zachowaniem osiowości i skalę otworów okiennych unikając otworów prostokątnych w układzie poziomym.

- b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
- c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30°-60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Pokrycie dachówką.
- d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.
- e) Istniejąca zabudowa gospodarcza i garażowa do likwidacji. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy gospodarczej podkreślającej historyczny podział na działki na podstawie projektu zagospodarowania wnętrza - w gabarytach jak w pktcie 1.7.
- f) Wnętrze kwartału - obszar obsługujący obiekty istniejącej zabudowy wielorodzinnej należy urządzić jako przestrzeń wspólną, dopuszcza się lokalizację zespołu garażowego. Zagospodarowanie winno uwzględniać dojazd na zaplecze działek nr 3358 i dalej do nr 3359.
- g) Obiekty garażowe realizować jako jedno założenie inwestycyjne, o jednolitej formie, wysokość nie powinna przekraczać 3,5m, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu, dachy o spadkach 5° - 45°.
- h) Ustala się dojazd do działek nr 3360/1, 3360/2, 3360/3 od strony ciągu 14 KX.
- i) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

#### 21. Jednostka bilansowa Nr 21.

- 1) UK,M 21 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej;
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty i przebudowę zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Zabudowę gospodarczą na zapleczu przeznacza się docelowo do likwidacji.
- b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
- c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Zaleca się układ szczytowy od strony ciągu pieszo-jezdnego 14 KX. Pokrycie dachówką karpiówką.
- d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.
- e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, realizować program parkingowy dla obsługi obiektów oraz tereny zieleni towarzyszącej. Obsługa wnętrza poprzez wjazdy bramne.

#### 22. Jednostka bilansowa Nr 22.

- 1) UK,M 22 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy za wyjątkiem obiektów na działkach 953/4, 953/5 i 953/10 zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Zakaz zwiększania wysokości obiektów.
- b) Należy dążyć do zachowania historycznej parcelacji.
- c) Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów garażowych od strony zaplecza budynków, wysokość nie powinna przekraczać 3m, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu, dachy spadziste, o spadkach 30° - 45°. Pokrycie materiałem drobnowymiarowym.
- d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 80% powierzchni jednostki bilansowej.

#### 23. Jednostka bilansowa Nr 23.

- 1) UK,M 23 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy za wyjątkiem obiektów na działkach nr 954/4, 954/5, 954/8. Zakaz zwiększania wysokości obiektów.
- b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
- c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30°-60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Pokrycie dachówką.
- d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni jednostki bilansowej.

e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, alternatywnie wydzielać działki zgodnie z podziałem historycznym. Obsługa kwartału poprzez wjazdy bramne.

f) Ustala się parkowanie pojazdów w obrębie wydzielonych działek lub wspólnego wnętrza kwartału.

g) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

24. Jednostka bilansowa Nr 24.

1) UK,M 24 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Docelowo likwidacja istniejącej zabudowy.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30°- 60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Pokrycie dachówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni terenu.

e) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

2) UK 24 - tereny funkcji usług komercyjnych.

a) Cały kompleks istniejących obiektów należy poddać rewaloryzacji i uzupełnieniom. zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Obiekty gospodarcze do likwidacji, obiekty dysharmonijne do przebudowy.

b) Wysokość zabudowy uzupełniającej nie większa niż zabudowy istniejącej na działce nr 962.

c) Powierzchnia zabudowy zgodna ze stanem istniejącym.

3) ZP 24 - tereny urządzonej zieleni miejskiej.

a) Adaptuje się istniejącą zielenią wysoką.

b) Wskazane uzupełnienia zielenią niską.

c) Możliwość lokalizacji obiektów małej architektury. Dopuszcza się organizację sezonowego ogródka gastronomicznego.

d) Dopuszcza się możliwość lokalizacji stylowego. ażurowego ogrodzenia od strony skrzyżowania ul. Szprotawskiej z ul. Libelta.

25. Jednostka bilansowa Nr 25.

1) UP 25 - tereny funkcji usług publicznych:

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy przy murach obronnych.

c) Zakaz podziału terenu na działki.

2) M 25 - tereny funkcji mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.

b) Ustala się dojazd ciągiem KXx, od strony ulicy KD - wg rysunku planu.

3) KS 25 - tereny parkingu ogólnodostępnego;

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji ustaleń niniejszej uchwały. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty.

4) ZP 25 - tereny urządzonej zieleni miejskiej.

a) Nakazuje się zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zieleni niskiej oraz elementów małej architektury i komunikacji wewnętrznej.

b) Zakaz podziału terenu na działki.

5) UK,M 25 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

b) Nakazuje się od strony ulicy KD realizować ozdobne ogrodzenie ażurowe odgradzające podwórze od ciągu komunikacji.

c) Dopuszcza się lokalizację kompleksu parterowych obiektów gospodarczych w podwórzu, usytuowanych wzdłuż granicy z terenem o symbolu KS 25. Dachy spadziste o spadkach 30°- 45°.

26. Jednostka bilansowa Nr 26.

1) UK,M 26 - tereny funkcji usług komercyjnych z dopuszczeniem publicznych i funkcji mieszkaniowej.

- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty i rozbudowę obiektów na działce nr 1263 w nawiązaniu do gabarytów zabudowy istniejącej.
- b) Dopuszcza się przebudowę, budowę zabudowy gospodarczej od strony ulicy KD, z możliwością przeznaczenia na funkcję usługowo-gospodarczą - zgodnie z liniami zabudowy wykazanymi na rysunku planu.
- c) Ustala się wysokość projektowanej zabudowy usługowo-gospodarczej maksymalnie 1 kondygnacja i użytkowe poddasze.
- d) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 50°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Pokrycie materiałem drobnowymiarowym.
- e) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu.

#### 27. Jednostka bilansowa Nr 27.

- 1) KS 27 - tereny parkingu ogólnodostępnego.
- 2) UK,UP,M 27 - tereny funkcji usług komercyjnych, publicznych i mieszkaniowej;
  - a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy. Docelowo obniżyć o ostatnią kondygnację budynek na działce nr 1093. Dopuszcza się rozbudowę budynku na zapleczu działki nr 1092/1, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) UP,UK,ZP 27 - tereny funkcji usług publicznych i komercyjnych.
  - a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną. Dopuszcza się remonty. Ewentualna rozbudowa dopuszczalna jest za zgodą służb konserwatorskich po przeprowadzeniu szczegółowych badań. Dopuszcza się rozbudowę sali gimnastycznej.
  - b) Należy uporządkować tereny na zapleczu istniejącej zabudowy realizując parkingi dla użytkowników obiektów oraz tereny towarzyszącej zieleni niskiej z elementami małej architektury.
  - c) W terenie należy pokazać historyczny przebieg średniowiecznych murów obronnych, w formie zaakceptowanej przez Służbę Ochrony Zabytków, np. murek z siedziskami, żywopłoty strzyżone, wzór na posadzce lub inne.
  - d) Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej na działce nr 1091 - wysokość nie powinna przekraczać 5,5m, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu. Dachy spadziste, o spadkach 30° - 45°. Pokrycie materiałem drobnowymiarowym.
- 4) UKa,ZP 27 - obiekty kultu religijnego z urządzoną zielenią towarzyszącą.
  - a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.
  - b) Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
- 5) M 27 - teren zabudowy mieszkaniowej, istniejącej do zachowania w obecnych gabarytach, dopuszcza się remonty.

#### 28. Jednostka bilansowa Nr 28.

- 1) KS 28 - tereny parkingu ogólnodostępnego;
- 2) UP 28 - tereny funkcji usług publicznych.
  - 2.1. Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy, dopuszcza się remonty.
- 3) UK,M 28 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.
  - a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy, za wyjątkiem obiektu na działce nr 1110/5.
  - b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°, w układzie szczytowym do ulicy KD. Pokrycie dachówką
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni terenu.
  - e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się tworzenie parkingów. Alternatywnie wydzielać działki zgodnie z rysunkiem planu.
  - f) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych na zapleczu, podkreślających historyczny podział na działki. Zabudowa nie może utrudniać dojazdu do wnętrza kwartału pojazdów specjalnych.

#### 29. Jednostka bilansowa Nr 29.

- 1) UK,M 29 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty i rozbudowę od strony zaplecza, bez zwiększania wysokości obiektów, uwzględniając istniejące uzbrojenie podziemne.

b) Należy zachować dojazd od strony zaplecza do istniejących działek, wydzielonych w zabudowie historycznej.

c) Zachowuje się istniejącą zabudowę powojenną, bez prawa rozbudowy, dopuszcza się remonty.

d) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy. Należy stosować podziały elewacji z zachowaniem osiowości i skalę otworów okiennych unikając otworów prostokątnych w układzie poziomym.

e) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

f) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30°-60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Pokrycie dachówką.

g) Należy utrzymać funkcję usługową w parterach budynków.

h) Zaplecze obiektów, od strony ciągów pieszo-jezdnych zagospodarować zielenią niską z elementami małej architektury i miejscami parkingowymi.

30. Jednostka bilansowa Nr 30.

1) UK,M 30 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy. Należy stosować podziały elewacji z zachowaniem osiowości i skalę otworów okiennych unikając otworów prostokątnych, w układzie poziomym.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°, w układzie mieszanym szczytowo -kalenicowym. Pokrycie dachówką.

d) Należy utrzymać i częściowo wprowadzić - od strony ulicy KL - funkcję usługową w parterach budynków.

e) Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowo-gospodarczo-garażowej lub parkingów od strony ciągów pieszo jezdnych 18 KX i 19 KX na podstawie projektu zagospodarowania wnętrza.

f) Realizacja zabudowy jw. winna uwzględniać historyczny podział na działki z podkreśleniem go w elewacjach.

g) Budowa obiektów usługowo-gospodarczych na podstawie kompleksowego, indywidualnego projektu. Wysokość obiektów maksymalnie 3,5m, liczona od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 5m dla kalenicy dachu. Wprowadza się zakaz stosowania bram otwieranych na stronę ciągu KX.

h) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni terenu.

31. Jednostka bilansowa Nr 31.

1) UK,M 31 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej;

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy. Obiekty gospodarcze i pawilony handlowe docelowo do likwidacji.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze, w narożniku ulic KL i KD maksymalnie 4 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 10°-60°, w przeważającym układzie szczytowym. Pokrycie dachówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu przy funkcji mieszanej, przy realizacji jednorodnej funkcji usługowej 100% powierzchni terenu.

e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się tworzenie parkingów. W przypadku realizacji parkingu podziemnego wewnątrz urządzić zielenią niską i elementami małej architektury.

f) Ustala się obsługę wnętrza poprzez wjazdy bramne.



g) W podziemiu, w miarę możliwości, pod całą powierzchnią kwartału dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

h) Dopuszcza się lokalizację funkcji hotelowej i pensjonatowej, bez realizacji funkcji mieszkaniowej.

32. Jednostka bilansowa Nr 32.

1) UK,M 32 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy.

b) Zachowuje się istniejącą, powojenną zabudowę mieszkaniową w jej obecnych gabarytach do czasu zaistnienia możliwości prawnych realizacji obiektów docelowych. Realizacja inwestycji może nastąpić pod warunkiem wyrażenia zgody przez wszystkich posiadających tytuł prawny do nieruchomości. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy. Należy stosować podziały elewacji z zachowaniem osiowości i skalę otworów okiennych unikając otworów prostokątnych w układzie poziomym.

c) Należy utrzymać i wprowadzać, tam gdzie to możliwe, funkcję usługową w parterach budynków.

d) Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowo-gospodarczo-garażowej od strony ciągów pieszo jezdnych 18 KX i 19 KX.

e) Ustala się wysokość obiektów gospodarczych maksymalnie 3,5m, liczona od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 5m dla kalenicy dachu. Wprowadza się zakaz stosowania bram otwieranych na stronę ciągu KX.

f) Tereny niezabudowane i nie zajęte przez układ komunikacji wewnętrznej urządzać zielenią niską oraz realizować miejsca parkingowe.

g) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

h) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°, w układzie mieszanym szczytowo kalenicowym. Pokrycie dachówką.

i) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni terenu.

33. Jednostka bilansowa Nr 33.

1) UK,M 33 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną w jej obecnych gabarytach. Dopuszcza się rozbudowę obiektów na działkach nr 1108, 1107/3, 1107/7, 1107/8 i remonty pozostałej historycznej zabudowy.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 2 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°, w układzie kalenicowym do ulicy KD. Pokrycie dachówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni terenu.

e) Wnętrze kwartału rozwiązać jako przestrzeń wspólną z zaznaczonym w posadzce historycznym podziałem na działki, dopuszcza się tworzenie parkingów. Zagospodarowanie wnętrza nie może utrudniać dojazdu pojazdami specjalnymi.

f) Docelowo nakazuje się likwidację zabudowy gospodarczej we wnętrzu kwartału, za wyjątkiem wykazanej na rysunku planu.

34. Jednostka bilansowa Nr 34.

1) UK,M 34 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.

a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną bez prawa rozbudowy, za wyjątkiem obiektu na działce nr 1227. Dopuszcza się remonty.

b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.

c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 30° - 60°, w układzie mieszanym szczytowo - kalenicowym do ulicy KD. Pokrycie dachówką.

d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni terenu.

e) Ustala się dojazd na zaplecze obiektów zlokalizowanych przy ul. Pomorskiej oraz do działki nr 1227 i 1225 ciągiem KXx z ul. Pomorskiej. Na zapleczu tych terenów realizować parkingi.

f) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów przylegających do murów obronnych. Istniejące obiekty przeznacza się do wyburzenia.

g) Należy zlikwidować ogrodzenie pełne od strony ul. Świerczewskiego i wprowadzić stylowe, ażurowe.

2) ZP 34 - tereny urządzonej zieleni miejskiej i prywatnej.

- a) Wprowadza się zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej.
  - b) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i pomnikowych.
  - c) Zachowuje się pas trwale dostępny o szerokości 8,0m nad istniejącym głównym kolektorem ogólnospławnym.
- 3) UK 34 - tereny usług komercyjnych.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną z zakazem rozbudowy. Dopuszcza się remonty.
  - b) Zakaz realizacji ogrodzenia na granicy wydzielanej nieruchomości.
  - c) Obiekt ma tworzyć jednoprzestrzenną całość z terenem o symbolu ZP 34.
- 4) KS 34 - tereny parkingu ogólnodostępnego.
35. Jednostka bilansowa Nr 35.
- 1) UK,M 35a - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę historyczną bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.
  - b) Teren niezabudowany należy urządzić zielenią niską.
- 2) UK,M 35 - tereny funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej.
- a) Docelowo istniejąca zabudowa do likwidacji.
  - b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 10° - 50°, w układzie mieszanym szczytowo kalenicowym do ulicy KL i KZ.
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 65% powierzchni terenu.
  - e) Dopuszcza się na zapleczu realizować parkingi.
  - f) Ustala się dojazd od strony ciągu pieszo-jezdnego 20 KX.
  - g) Realizacja nowej zabudowy będzie możliwa po przełożeniu odcinka sieci gazowej niskiego ciśnienia GA-11 - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) UK 35 - tereny funkcji usług komercyjnych.
- a) Docelowo istniejąca zabudowa do likwidacji.
  - b) Ustala się wysokość zabudowy projektowanej - maksymalnie 3 kondygnacje i użytkowe poddasze.
  - c) Ustala się dachy - spadziste, o spadkach 15° - 45°, dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego.
  - d) Ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni terenu.
  - e) Należy zapewnić dojazd do działki nr 1291.
  - f) Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej.
- 4) M 35 - tereny funkcji mieszkaniowej.
- a) Zachowuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy. Dopuszcza się remonty.
  - b) Ustala się dojazd istniejącym ciągiem KXx i od strony ciągu pieszo-jezdnego 20KX.
  - c) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) KS 35 - tereny parkingów ogólnodostępnych.
- § 5. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury:
1. Utrzymuje się do zachowania obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją konserwatorską. Obiekty wykazano na rysunku planu. Wyjątek stanowi obiekt objęty ewidencją konserwatorską, zlokalizowany na działce nr 1137, przewidziany docelowo do likwidacji.
2. Kwalifikuje się do objęcia ewidencją konserwatorską obiekty na działkach nr:
- 1147/1 - Pl. Klasztorny 8.
  - 819 - Pl. Wolności 11.
  - 967/1 - ul. Łużycka 4a.
  - 982/1 - ul. Libelta 15.
  - 982/3 - ul. Libelta 17.
  - 982/4 - ul. Libelta 16.
  - 982/6 - ul. Libelta 14.
  - 847/2 - Rynek 21.
  - 954/4 - ul. Warszawska 16a.
  - 965 - ul. Łużycka 2.
  - 909 - ul. Słowackiego 22b.
  - 1291 - ul. Keplera 25.

- 1107/3 - ul. Słowackiego 25.

3. Ustala się wyznaczone wytycznymi konserwatorskimi z 1993r. strefy ochrony konserwatorskiej:

- A-1 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej - obszar zawierający historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, wszelkiego rodzaju prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w fazie projektowania na każdym etapie, a ich realizacje podlegają nadzorowi konserwatorskiemu; obejmuje obszar średniowiecznego ośrodka miejskiego.

- A-2 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej - jw.; obejmuje obszar pałacu i parku pałacowego.

- B-1 - strefa zachowanych wartości kulturowych - obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej; projekty budowlane podlegają uzgodnieniu ze służbą konserwatorską na etapie koncepcji, dopuszcza się ograniczone przekształcenia budynków, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ewidencją konserwatorską, wszystkie realizacje, w tym roboty ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu.

- W-1 - strefa ochrony relikwów archeologicznych - obszar występowania relikwów archeologicznych, w którym inwestowanie może odbywać się na warunkach określonych postanowieniami niniejszej uchwały: celem ochrony jest zachowanie substancji zabytkowej oraz przeprowadzenie badań ratowniczych do jej udokumentowania. Zasięg poszczególnych stref określa rysunek planu.

4. Inwestor każdej inwestycji wymagającej przeprowadzenia robót ziemnych wcześniej zawiadamia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze ich rozpoczęcia.

5. W razie odkrycia lub ujawnienia w trakcie robót ziemnych przedmiotów posiadających cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Miasta oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Ze względu na położenie obszaru objętego opracowaniem w granicach układu przestrzennego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 70 działania inwestycyjne w obszarze objętym postanowieniami niniejszej uchwały muszą każdorazowo, w każdej fazie postępowania administracyjnego uzyskać uzgodnienie Służby Ochrony Zabytków. Powyższy obszar należy traktować także, jako stanowisko archeologiczne.

7. W zależności od typu inwestycji, prace wykopaliskowe mogą mieć charakter wyprzedzających badań sondażowych, ratowniczych, nadzorów archeologicznych lub badań pełnych. Charakter badań określi Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Wymóg wyprzedzających badań archeologicznych nie dotyczy jednostek bilansowych NR: 2, 7, 13, 34, 35.

§ 6. Ustalenia komunikacyjne - ogólne:

1. Ustala się linie rozgraniczające ulic istniejących, które określa rysunek planu. Linie rozgraniczające ulic projektowanych i regulowanych określają ustalenia zawarte w par.3 i 6 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wydzielanie miejsc postojowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulicę.

3. Nakazuje się prowadzić trakty rowerowe w liniach rozgraniczających ulice, w obrębie jezdni i placów.

4. Ustala się dojazdy do poszczególnych działek, które określa rysunek planu. Szczególne przypadki określają ustalenia zawarte w par. 4 niniejszej uchwały. W przypadku, gdy jeden bok wydzielanej działki przylega do układu komunikacji kołowej publicznej należy traktować to jako dostęp do drogi publicznej.

5. Ustala się strefę ruchu uspokojonego, w której stosować się będzie różne formy ograniczania ruchu pojazdów indywidualnych tj. np.:

- zakaz ruchu kołowego,

- wprowadzenie ruchu jednostronnego,

- ograniczanie prędkości pojazdów do 30 km/h,

- ograniczenia parkowania,

- opłaty za parkowanie. Strefą objęto układ komunikacji kołowej oznaczony symbolem KD.

§ 7. Ustalenia komunikacyjne - szczegółowe:

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych:

1) KL - istniejąca ulica lokalna, chodniki dwustronne, linie rozgraniczające określa rysunek planu.

2) KD - istniejąca ulica dojazdowa, chodniki dwustronne, linie rozgraniczające określa rysunek planu: dopuszcza się utworzenie deptaka w obrębie ul. Słowackiego.

3) KD 1 - projektowana ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, chodniki dwustronne, szerokość jezdni 6 m.

4) KD 2 - istniejąca ulica dojazdowa, projektowane linie rozgraniczające o szerokości 12 m, szerokość jezdni 7m, chodniki dwustronne. Szerokość linii rozgraniczających może ulec zwężeniu po przeprowadzeniu badań archeologicznych, które wykażą przebieg historycznych linii zabudowy.

2. Wyznacza się tereny placów:

1) KP 1 - istniejący plac do zachowania - w obrębie kompleksu klasztoru poaugustiańskiego; istniejąca nawierzchnia do zachowania, dopuszcza się możliwość parkowania pojazdów.

2) KP 2 - istniejący plac rynkowy do zachowania; należy odtworzyć kamienną nawierzchnię, dopuszcza się wydzielanie miejsc parkingowych; dopuszcza się wydzielenie powierzchni placu zamkniętej dla ruchu kołowego – deptak.

3) KP 3 - istniejący plac do zachowania; należy uporządkować część centralną z obiektem fontanny elementami zieleni i małej architektury, należy odtworzyć kamienną posadzkę, dopuszcza się wydzielanie miejsc parkingowych; dopuszcza się wydzielenie powierzchni placu zamkniętej dla ruchu kołowego - deptak.

3. Wyznacza się tereny ciągów dojazdowych, pieszo-jezdnych, pieszych:

1) KXx - ciąg dojazdowy do obiektów - szerokości minimum 3,5m, nawierzchnia kamienna.

2) 1 KX - tereny ciągu pieszo-rowerowego, szerokość ciągu do 5 m.

- 2 KX - tereny ciągu pieszo-rowerowego, szerokość ciągu do 5 m.

- 3 KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość do 5 m.

- 4 KX - ciąg pieszo-jezdny ze ścieżką rowerową, szerokość ciągu 7 m; obsługuje teren KS, M 3, UK, M, ZP 3.

- 5 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość ciągu 6 m; odwodnienie południowego odcinka nowym kanałem kanalizacji deszczowej Kd-1; obsługuje teren ZP2; jw. oraz U K, M 3.

- 6 KX - ciąg pieszy, szerokość ciągu minimum 5 m.

- 7 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość minimalna 7 m; obsługuje teren M,UK 15a.

- 8 KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość minimalna 4 m.

- 9 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość ciągu minimum 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu w pasie ciągu poprowadzić sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem planu obsługuje teren UK,UP 6, UK,M 8, UK,M 10;

- 10 KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość ciągu minimum 5 m; w pasie ciągu poprowadzić sieć wodociągową.

- 11 KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość ciągu minimum 4 m.

- 12 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość ciągu minimum 5 m odwodnienie ciągu nowym kanałem kanalizacji deszczowej Kd-3; obsługuje teren UK,M 5, UK,UP 6.

- 13 KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość ciągu minimum 8 m.

- 14 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość 5 m; obsługuje jednostki bilansowe 20,21,23.

- 15 KX - ciąg pieszy, szerokość minimum 4m.

- 16 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość ok. 9m; należy uwzględnić przebieg projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia; obsługuje jednostkę bilansową 24.

- 17 KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość minimalna 6 m.

- 18 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość minimum 4m maksymalnie 7m; docelowo należy zlikwidować obiekt handlowy na styku z ulicą KD, w celu odtworzenia dawnego traktu komunikacyjnego; obsługuje jednostki bilansowe 29, 30, 32.

- 19 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość minimum 4m maksymalnie 7m; obsługuje jednostki bilansowe 30, 32.

- 20 KX - ciąg pieszo-jezdny, szerokość maksymalnie 7m, z zielenią towarzyszącą i kompleksem istniejących garaży, które przeznaczają się docelowo do likwidacji, dopuszcza się remonty; na styku z ul. Wałową realizować schody terenowe z pochylnią; obsługuje teren M 35, UK,M 35; odwodnienie ciągu do istniejącego kolektora kanalizacji ściekowej 950x1750 mm.

- 21 KX - ciąg pieszy, szerokość minimum 3m; uwzględnić istniejący kanał kanalizacji ogólnospławnej.  
- 22 KX - ciąg pieszy, szerokość minimum 5m; dopuszcza się lokalizację sezonowego ogródka kawiarnianego.

3) KDX - istniejąca ulica dawniej dojazdowa, obecnie deptak z możliwością dojazdu pojazdów specjalnych oraz obsługujących istniejące obiekty.

4) Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach, za zgodą właściwego organu, prowadzenie ruchu dostawczego i dojazdowego ciągami pieszo-rowerowymi.

4. Wyznacza się tereny parkingów i garaży. Na rysunku planu oznaczono je symbolem KS i numerem jednostki bilansowej. Ustalenia zawarto w par. 4 niniejszej uchwały - Ustalenia przestrzenne - szczegółowe.

§ 8. Ustalenia dotyczące środowiska przyrodniczego:

1. Zachowuje się istniejące kompleksy zieleni miejskiej o ogólnym symbolu ZP, które stanowią miejski korytarz ekologiczny.

2. Obowiązuje szczególna ochrona terenu parku pałacowego - wpis do rejestru zabytków pod numerem 1149.

3. Zachowuje się wszystkie, istniejące na terenie parku pałacowego - jednostka bilansowa Nr 17 - pomniki przyrody, które wykazano na rysunku planu. Stan zachowania zieleni parkowej istniejącej z jej waloryzacją określi odrębne opracowanie, ze wskazaniem na obiekty do bezwzględnego zachowania oraz objęcia ochroną prawną

4. Na obszarach istniejącej powojennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, zezwala się na prowadzenie nasadzeń zieleni niskiej. Zakazuje się prowadzenia nasadzeń nowych drzew.

5. Na terenach objętych strefą zalewu wodami powodziowymi projektowane zagospodarowanie nie może utrudniać prowadzenia akcji przeciwpowodziowej oraz ograniczać dostępu do linii brzegowej wód. Wszelkie prace remontowe w obiektach zlokalizowanych na terenach zalewowych muszą uwzględniać odpowiednie zabezpieczenie celem minimalizacji szkód i strat powodziowych.

6. Nakazuje się objąć ochroną prawną cisę pospolicą, rosnący na projektowanym ciągu pieszym 22KX.

7. Należy dążyć do zmniejszenia dopuszczalnych, wyznaczonych przepisami szczegółowymi wartości stężeń zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

8. Nakazuje się stosowanie w nowo budowanych, remontowanych Obiektach ekologicznych, indywidualnych źródeł ciepła.

9. Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych cyfrowych telefonii komórkowej.

10. Prowadzona działalność usługowa oraz eksploatacja układu komunikacji nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego odrębnymi przepisami poziomu hałasu.

11. Burmistrz może odmówić lokalizacji obiektu powodującego groźbę zaistnienia nadzwyczajnego zagrożenia dla środowiska.

12. Wprowadza się zakaz prowadzenia hodowli zwierząt inwentarskich na terenie objętym ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. Ustalenia obszarowe:

1. Obejmuje się cały obszar opracowania strefą zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Wyznacza się obszary przeznaczone do realizacji celów publicznych:

1) tereny oznaczone w planie symbolami UP, ZP lub je posiadające w swoim oznaczeniu, teren UK 13.

2) tereny, których dotyczą zapisy par.6 niniejszej uchwały.

3) tereny stanowiące trasy przebiegu infrastruktury technicznej, dla których niezbędne jest wyznaczenie strefy ochronnej wymagającej wydzielenia odrębnej nieruchomości.

4) tereny pod obiektami infrastruktury technicznej.

5) pierzeje ulic wg rysunku planu.

6) tereny i obiekty chronione na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury.

3. Wyznacza się obszary przekształceń i rehabilitacji istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną:

1) jednostki bilansowe w całości nr 3, 9, 12, 15, 16, 18, 19, 29, 30-31.

2) tereny o symbolu: UK, M 5.

3) ciągi komunikacji publicznej: 4 KX., 7 KX., 8 KX., 9 KX, 20 KX.

§ 10. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy. Docelowo wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

2. Należy zachować trwale dostępny, niezabudowany pas terenu nad istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej szerokości od 6 m do 8 m - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów terenu trwale dostępnego w poszczególnych jednostkach bilansowych, po uzyskaniu zgody właściwych zarządców sieci infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się możliwość zmiany tras i średnic poszczególnych sieci w następnych fazach projektowania, po uzyskaniu warunków i zgody właściwych zarządców sieci.

5. Sieć telekomunikacyjną na osiedlu określi odrębny projekt branżowy z zastrzeżeniem prowadzenia linii kablowej wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

6. Wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej są ideogramem i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych, z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

7. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.

§ 11. Infrastruktura techniczna - ustalenia szczegółowe - woda, kanalizacja, gaz:

1. Zaopatrzenie w wodę.

1) Projektuje się budowę lub przełożenie sieci w następujących miejscach:

a) ciąg pieszo - jezdny 5KX - wodociąg  $\varnothing$  100 mm o długości około 170,0 mb - WA-1.

b) ciąg pieszo - jezdny 9KX - wodociąg  $\varnothing$  100 mm o długości około 245,0 mb - WA-2.

c) ulica KD pomiędzy jednostkami Nr 22 i Nr 19 - wodociąg  $\varnothing$  100 mm o długości ok. 135,0 mb - WA-3.

d) ulica Szlachetna - wodociąg  $\varnothing$  100 mm o długości około 130,0 mb - WA-4.

e) ulica K01 - wodociąg  $\varnothing$  200 mm o długości około 150,0 mb - WA-5.

f) ul. Rybacka i ul. Libelta - wodociąg  $\varnothing$  100 mm i długości około 80,0 mb - WA-6.

2) Lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych na projektowanych sieciach oraz odpowiedni układ zasuw określona zostanie w następnych fazach projektowania.

3) W obrębie terenów o symbolach ZP1, ZP2, ZP4, KP1, KS4 należy zabezpieczyć trwale dostępne pasy terenu o szerokościach 4,0 - 6,0 mb nad istniejącymi sieciami wodociągowymi, dla zapewnienia, wymaganego zasadami eksploatacyjnymi, nie utrudnionego i ciągłego dostępu do tych sieci.

2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych.

1) Projektuje się budowę lub przełożenie kanałów w następujących miejscach:

a) ciąg pieszo-jezdny 5KX - kanał ogólnospławny  $\varnothing$  0,5 m o długości ok. 70,0 mb - KO-1 i kanał deszczowy  $\varnothing$  0,3 m o długości ok. 30,0 m - KD-1.

b) ulica K01 - kanał ogólnospławny  $\varnothing$  0,3 m o długości około 50,0 mb - KO-2.

c) ulica K01 - kanał jw., o średnicy  $\varnothing$  0,5 m i długości około 75,0 mb - KO-3.

d) ul. Rybacka - kanał ogólnospławny  $\varnothing$  0,3 m o długości około 50,0 mb - KO-4.

e) ulica KO i ul. Rybacka - kanał jw. o średnicy  $\varnothing$  0,4 m i długości około 70,0 mb - KO-5.

f) ulica KO pomiędzy jednostkami Nr 22 i Nr 19 - kanał ogólnospławny o średnicy  $\varnothing$  0,3 m i długości około 95,0 mb - KO-6.

g) ciąg pieszo-jezdny 9KX - kanał ogólnospławny o średnicy  $\varnothing$  0,3 i 0,4 m i o łącznej długości około 210,0 mb - KO-7.

h) ciąg pieszo-jezdny 9KX przy terenie o symbolu UK,M 8 - kanał jw. o średnicy  $\varnothing$  0,3 m i długości ok. 25,0 mb - KO-8.

i) ciąg pieszo-jezdny 7KX - kanał deszczowy o średnicy  $\varnothing$  0,3 m i długości ok. 135,0 mb - KD-2.

j) ciąg pieszo-jezdny 12KX - kanał deszczowy o średnicy  $\varnothing$  0,3 m i długości ok. 50,0 mb - KD-3.

2) W obrębie terenów o symbolach: ZP4, UP7, ZP7, KP1, ZP34, KS25, ZP25 i ZP2 należy zabezpieczyć trwale dostępne pasy terenu o szerokości 6,0 - 8,0 mb nad istniejącymi kanałami, dla zapewnienia, wymaganego zasadami eksploatacyjnymi, nie utrudnionego i ciągłego dostępu do tych sieci.

### 3. Sieci gazowe.

1) Dla zwiększenia pewności zasilania w gaz, szczególnie dla potrzeb ogrzewania, ustala się lokalizację stacji redukcyjnej II° na terenie o symbolu UP 17 - EG.

a) dojazd do stacji od ul. Libelta drogą parkową. Przepustowość stacji będzie ustalona w następnych fazach projektowania.

b) niezbędna wielkość terenu - około 100 m<sup>2</sup>.

c) zasilanie stacji poprzez projektowany gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  125 mm, od placu Słowiańskiego i dalej w ul. Szprotawskiej i Libelta do parku - GA - 1.

2) Projektuje się budowę lub przełożenie następujących odcinków sieci gazowej:

a) teren o symbolu UK,M 3 - przełożenie sieci s/c. na odcinku około 25,0 mb - GA - 2 i sieci n/c na odcinku około 40,0 mb - GA - 2.1.

b) teren o symbolu UP,UK 3 - przełożenie sieci n/c na odcinku około 40,0 mb - GA - 3.

c) ciąg pieszo - jezdny 9KX - budowa sieci n/c na odcinku około 250,0 mb - GA - 4.

d) ciąg pieszo - jezdny 19 KX - budowa sieci n/c na odcinku około 170,0 mb - GA - 5.

e) ciąg 16 KX - budowa sieci n/c na odcinku około 55,0 mb - GA - 6.

f) ulica KD pomiędzy jednostkami Nr 19 i Nr 22 - budowa sieci n/c na odcinku około 130,0 mb - GA-7.

g) ul. Libelta - przełożenie sieci n/c na długości około 25,0 mb - GA - 8.

h) ulica KD1 - przełożenie sieci n/c na długości około 90,0 mb - GA - 9.

i) ul. Rybacka - przełożenie i budowa n/c na odcinku około 65,0 mb - GA -10.

j) teren o symbolu UK,M 35 - przełożenie sieci n/c na odcinku około 40,0 mb - GA -11. Budowa może być prowadzona po zaistnieniu warunków technicznych i ekonomicznych.

3) W obrębie terenów o symbolach KP 1 i ZP 34 należy zabezpieczyć trwale dostępnych pas terenu o szer. min. 4,0 mb dla zapewnienia, wymaganego zasadami eksploatacyjnymi, nie utrudnionego i ciągłego dostępu do sieci gazowych.

### § 12. Infrastruktura techniczna - ustalenia szczegółowe - elektroenergetyka, ciepłownictwo:

#### 1. Elektroenergetyka.

1) Dla zasilania nowych odbiorców przewidzieć budowę jednej stacji transformatorowej 20/0,4 kV z transformatorem 2010,4 kV o mocy 630 kV.A.

2) Wymiana transformatorów 20/0,4 k na jednostki o mocy 630 kV.A, w istniejących stacjach transformatorowych 20/0,4 kV znajdujących się na tym terenie, pozwoli na zasilenie pozostałej części nowych odbiorców.

3) Docelowe zasilanie nowych odbiorców w oparciu o istniejącą sieć 20 kV modernizując ją i rozbudowując.

4) Przyjmuje się następujący zakres modernizacji i inwestycji elektroenergetycznych:

a) stacje transformatorowe 20/0,4 kV.

- Nr S-8449 - należy przystosować pole w rozdzielni 20 kV do wprowadzenia linii kablowej 20 kV ze stacji S-8312; istniejący transformator 20/0,4 kV wymienić na jednostkę o mocy 630 kVA.

- Nr S-8312 - wykonać remont stacji w zakresie niezbędnym do dalszej prawidłowej eksploatacji; istniejący transformator wymienić na jednostkę o mocy 630 kV.A.

- Nr S-8313 -przewidzieć wymianę istniejącego transformatora 20/0,4 kV na jednostkę o mocy 630 kVA; umożliwi to zasilenie nowych odbiorców w jednostkach bilansowych Nr: 18, 19, 22, 24, 25 i 26.

- Nr S-8374 - stacja przewidziana do kapitalnego remontu; istniejący transformator 20/0,4 k wymienić na jednostkę o mocy 630 kVA, co pozwoli na zasilenie nowych odbiorców w jednostkach bilansowych Nr: 13, 14, 15.

- Nr S-8316 - lokalizacja stacji koliduje z przebiegiem docelowej drogi KD; docelowo do demontażu i przeniesienia; projektowana stacja transformatorowa 20/0,4 kV z transformatorem o mocy 630 kV.A przenieść do niej wszystkie linie kablowe 20 kV i 0,4 kV ze zdemontowanej stacji S-8316, do czasu realizacji drogi stacja transformatorowa S-8316 pozostaje w dalszej eksploatacji.

- Nr S-8314 - stacja w złym stanie technicznym; przewiduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budowę nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV z transformatorem 20/0,4 kV o mocy 630 kVA, która przejmie zasilanie odbiorców ze stacji S-8314 - do demontażu - oraz umożliwi zasilanie nowych odbiorców na terenie jednostek bilansowych Nr: 1, 3,4 i 7.

- Nr S-8311 - stacja do likwidacji; zasilanie jej odbiorców na napięciu 0,4 kV będzie możliwe z sąsiednich stacji transformatorowych 20/0,4 kV po wykonaniu niezbędnych przełączeń w sieci 0,4 kV.

- Dla docelowego prawidłowego zasilania nowych odbiorców w jednostkach bilansowych: 3, 5, 6, 8, 9, 11, 20, 21 i 31 zarezerwowano na obszarze UK,UP 6 teren pod budowę nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV PT -1 - z transformatorem o mocy 630 kVA.

b) Linie kablowe 20 kV.

- Likwidując stację transformatorową S-8311 należy zdemontować linie kablowe 20 kV do stacji transformatorowych: S -8314 i S-8358; linię kablową 20 kV ze stacji transformatorowej S-8312 należy wprowadzić do stacji transformatorowej S-8449.

- Należy zdemontować istniejącą linię kablową 20 kV od stacji transformatorowej S-8313 do stacji S- 8374 i dalej do stacji 8-8316 i ułożyć nową linię kablową 20 kV od stacji S-8313 do stacji S-8316, dalej do stacji S-83 74.

- Ze stacji transformatorowej S-8374 należy ułożyć nową linię kablową 20 kV do stacji S-8314, przewidując zasilanie przelotowo w/w linią kablową, nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV PT -1.

- Z uwagi na zły stan techniczny i zbyt mały przekrój, ograniczający przesył mocy, istniejące linie kablowe 20 kV o przekrojach AL. 50 mm<sup>2</sup> i AL. 35 mm<sup>2</sup> relacji stacja transformatorowa S-8375 - S- 8336 - S- 8385 należy zastąpić nowymi liniami kablowymi 20 kV o przekroju AL. 120 mm<sup>2</sup>.

5) Na potrzeby budowy nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV [PT-1, S-8314 i S-8316] zarezerwowano tereny o wymiarach 4 x 5 m, z możliwością dojazdu sprzętem ciężkim. Nowoprojektowane stacje transformatorowe winny być typu miejskiego, dostosowane do wyjść liniami kablowymi 20 kV i 0,4 kV. Szczegółowe typy stacji transformatorowych ustalać każdorazowo w porozumieniu z właścicielem sieci oraz Służbą Ochrony Zabytków, na etapie projektów technicznych.

6) Kable prowadzić w liniach rozgraniczających drogi publiczne i terenach zieleni. Szczegółowe przebiegi projektowanych linii kablowych 20 kV i rozwiązania techniczne ustalić na etapie projektów technicznych.

7) Sieć 0,4 kV - w celu bezpośredniego zasilania odbiorców należy wyprowadzić obwody 0,4 kV z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 20/0,4 kV. Projektować obwody 0,4 kV w wykonaniu kablowym w układach pierścieniowych w powiązaniu z istniejącą siecią 0,4 kV. W miarę potrzeb należy przewidzieć również modernizację istniejących obwodów 0,4 kV. Zakres modernizacji i rozbudowy sieci 0,4 kV, trasy i przekroje linii kablowych 0,4 kV oraz wszystkie szczegóły techniczne rozwiązać na etapach projektów technicznych.

8) Oświetlenie zewnętrzne należy przewidzieć w wykonaniu kablowym. Zakres rozbudowy sieci oświetleniowej, jej sposób powiązania z istniejącą siecią oświetleniową, rodzaje słupów i opraw oświetlenia ulic, miejsca i sposób iluminacji obiektów ustalić, nawiązując do architektury Starego Miasta, w porozumieniu z właścicielem sieci i Służbą Ochrony Zabytków.

2. Ciepłownictwo.

1) Zakłada się przechodzenie wszystkich użytkowników na ogrzewanie indywidualne, przy utyciu ekologicznych źródeł ciepła.

2) W okresie przejściowym projektuje się:

a) w możliwym dużym zakresie, korzystać z ciepła z kotłowni przy ul. Szprotawskiej, szczególnie po jej modernizacji.

b) utrzymać lokalizację kotłowni przy ul. II Armii WP - K 2;

c) przenieść kotłownię przy ul. Kepiera 48 - K 1, do wybranego, nowego obiektu kubaturowego na terenie o symbolu UK,M 9, lub zapewnić użytkownikom ogrzewanie indywidualne.

d) projektowane obiekty kubaturowe ogrzewać w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość dla środowiska.



3) Przy docelowej zabudowie poszczególnych jednostek bilansowych należy uwzględnić i odpowiednio rozwiązywać na etapie projektów technicznych ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami ciepłymi, znajdującymi się zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz tych jednostek.

4) W momencie realizacji projektowanej zabudowy na terenie o symbolu M,UK 15 należy przełożyć sieć ciepłą. Projektuje się nową trasę sieci ciepłej 2x  $\varnothing$  110 mm w ul. Rybackiej i Libelta o długości 100,0mb – OC - 1.

§ 13. Ustala się 30 %-ową stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym za wyjątkiem gruntów poddanych procedurze wywłaszczenia na cele publiczne oraz gruntów będących własnością komunalną, dla których stawka wynosi 0 %.

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu Nr 1/4/94 z dnia 27.01.1994r (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 5 poz.51), zmienionego uchwałą Nr XXXIV/53/97 z dnia 18.09.1997r (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17, poz.171) oraz planu Starego Miasta, uchwalonego uchwałą MRN Nr V1133/89 z 28.06.1989r (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 3, poz.49 z 1990r) w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagania.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Niniejszy wypis i wyrys wydaje się firmie Ewa Milewska- Mrozek, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Nadzory Budowlane i Projektowanie Ewa Milewska- Mrozek. – ul. Halicka 4, 68-100 Żagań, która realizuje umowę nr WIZ/41/2021 z dnia 08.06.2021 r. zawartą z Gminą Żagań o statusie miejskim.

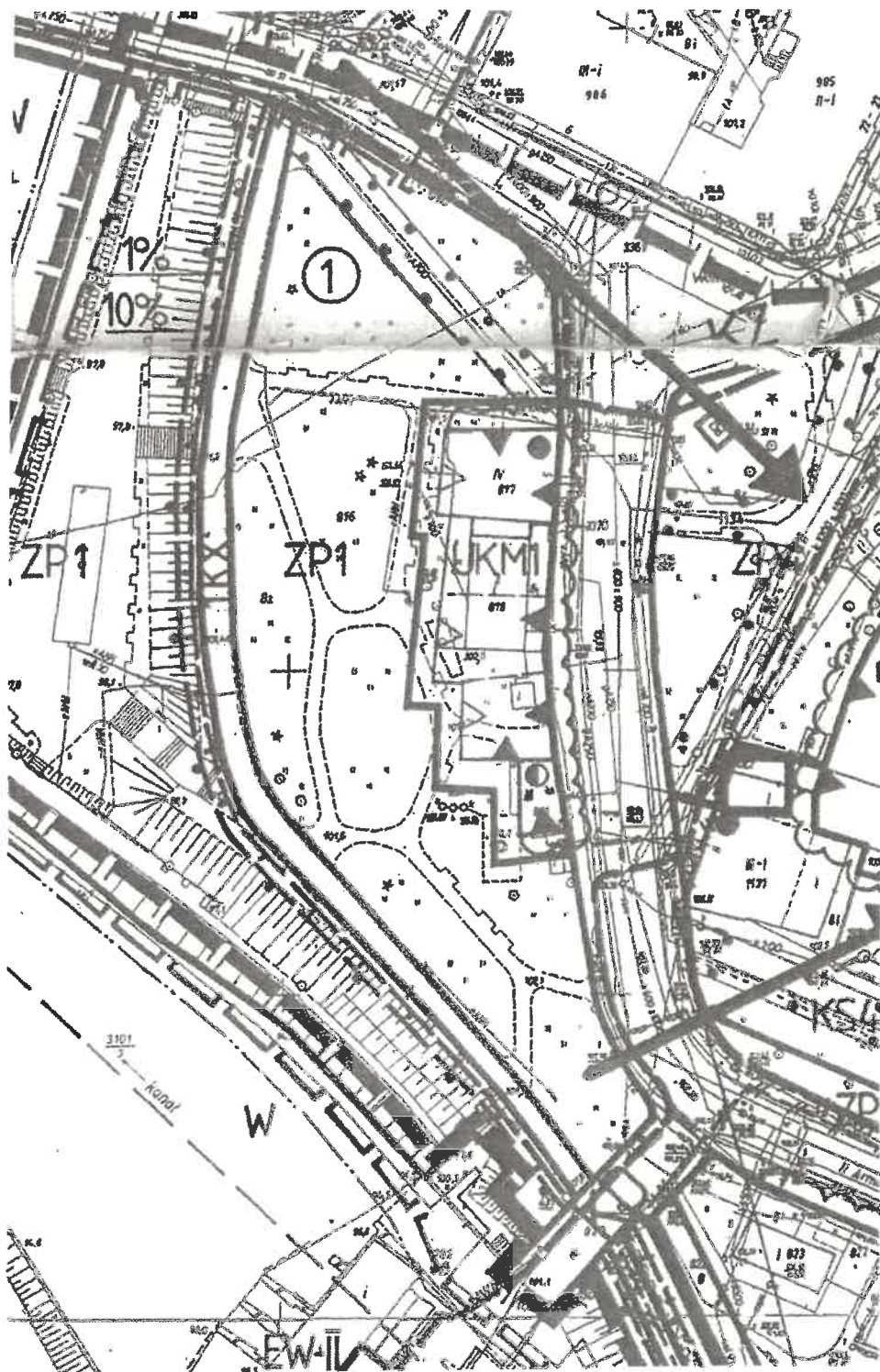
Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a BA

z up. BURMISTRZA

Agnieszka Fedorowicz  
Naczelnik Wydziału Inwestycji  
i Zagospodarowania Przestrzennego

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Żagań nr V/34/2003 z dnia 23.01.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu dla działki o nr ewid. 816/4 znajdującej się przy pl. Wolności w Żaganiu, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem ZP1.



z up. BURMISTRZA

*ca*  
Agnieszka Redorowicz  
Naczelnik Wydziału Inwestycji  
i Zagospodarowania Przestrzennego

# LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	NUMERACJA JEDNOSTEK BILANSOWYCH
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	
	TERENY ZIELENI
	STREFA ZALEWU WODAMI POWODZIOWYMI 1%
	STREFA ZALEWU WODAMI POWODZIOWYMI 10%
	POMNIKI PRZYRODY ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE

## ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO





	OBIEKTY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ/PROJEKTOWANE DO UMIESZCZENIA
	OBIEKTY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W REJESTRZE ZABYTKÓW
	A1-STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	A2-STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	B1-STREFA OCHRONY ZACHOWANYCH WARTOŚCI KULTUROWYCH
	W1-STREFA OCHRONY RELIKTÓW ARCHEOLOGICZNYCH

## ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY





	LINE PODZIAŁU TERENU NA RÓŻNE FUNKCJE - OBOWIĄZUJĄCE/ORIENTACYJNE
	LINE PODZIAŁU TERENU O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA ŚCISLE OKREŚLONE/ORIENTACYJNE
	LINE ZABUDOWY ŚCISLE OKREŚLONE/NE-PRZEKRACZALNE

## ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ



	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
	TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
	TERENY PARKINGÓW, GARAŻY
	TERENY ZIELENI
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-ULICA ZBIORCZA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-ULICA LOKALNA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-ULICA DOJAZDOWA
	CIĄG PIESZO-JEZDNY, PIESZO-ROWEROWY
	CIĄG DOJAZDOWY DO POSESJI
	ULICA ZAMKNIĘTA DLA RUCHU POJAZDÓW-DEPTAK
	TERENY PLACÓW
	WAŻNIEJSZE PUNKTY WIDOKOWE
	MOSTY I KŁADKI
	DOMINANTY PRZESTRZENNE
	PIERZEJE OBIEKTÓW OBIĘTE CELEM PUBLICZNYM
	DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE
	MURY OBRONNE-ODCINKI ISTNIEJĄCE/DO ODTWORZENIA
	PROJEKTOWANE PRZYSTANIE WODNE

-  PRZEJAZDY, PRZEBICIA W ZABUDOWIE
-  SCHODY I POCHYLNIE TERENOWE
-  NAJWAŻNIEJSZE OSIE WIDOKOWE
-  OŚ BAROKOWA





#### GAZ






-  ISTNIEJĄCA SIĘĆ GAZOWA DO PRZEŁOŻENIA
-  PROJEKTOWANA SIĘĆ GAZOWA ŚR/C
-  PROJEKTOWANA SIĘĆ GAZOWA N/C
-  GAZOWA STACJA REDUKCYJNA I<sup>o</sup> - PROJ/ISTNIEJ.







#### WODOCIĄGI

-  PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
-  ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA DO PRZEŁOŻENIA




#### KANALIZACJA

-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA OGÓLNOŚPRAWNA DO PRZEŁOŻENIA
-  PROJEKTOWANA KANALIZACJA OGÓLNOŚPRAWNA
-  PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  PASY TERENU TRWALE DOSTĘPNEGO /STREFY OCHRONNE/

-  DOMINANTY PRZESTRZENNE W SKALI MIASTA
-  TERENY O FUNKCJACH MIESZANYCH-MIESZKANOWO-USŁUGOWYCH, PREFERENCJA F. MIESZKANOWEJ
-  TERENY O FUNKCJACH MIESZANYCH-USŁUGOWO-MIESZKANOWYCH, PREFERENCJA F. USŁUGOWEJ
-  OBWÓDKA WSKAZANO DOSTĘPNOŚĆ FUNKCJI DOPUSZCZONEJ
-  ELEKTROENERGETYKA

-  ELEKTROENERGETYCZNA LINA KABLOWA 20kV-ISTNIEJĄCA
-  ELEKTROENERGETYCZNA LINA KABLOWA 20kV-DO DEMONTAŻU
-  ELEKTROENERGETYCZNA LINA KABLOWA 20kV-DO WYMIANY NA KABEL O PRZEKROJU AL 120mm<sup>2</sup>
-  ELEKTROENERGETYCZNA LINA KABLOWA 20kV-PROJEKTOWANA O PRZEKROJU AL 120mm<sup>2</sup>
-  STACJA TRANSFORMATOROWA 20/0,4kV-ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA
-  STACJA TRANSFORMATOROWA 20/0,4kV-ISTNIEJĄCA, DOCELOWO DO LIKWIDACJI

#### CIEPŁOWNICTWO

-  PROJEKTOWANA SIĘĆ CIEPŁOWNICZA
-  SIĘĆ CIEPŁOWNICZA DO LIKWIDACJI
-  ISTNIEJĄCE KOTŁOWNIE