

**UCHWAŁA NR LVI/427/14
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 28 marca 2014 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku poz. 594ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity - Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) oraz uchwałynr XXVIII/218/12 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 31 sierpnia 2012r., Rada Miejska w Nowej Soli uchwała co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującą kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Witosa, Bohaterów Getta, Fabryczną, Korzeniowskiego, Portową, Wrocławską i Placem Wyzwolenia.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust.2 zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3,

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól uchwalonego uchwałą XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 roku.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzają dóbr materialnych, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną ,
- 2) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć tereny usług, o lokalnym zasięgu, niezaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz niewymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t.; w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego do 400 m², gastronomii, ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji, oświaty i nauki, opieki społecznej, kultury, sztuki i rozrywki, turystyki i hotelarstwa, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; z wyłączeniem działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 3) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,
- 4) rozbudowie budynku - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni zabudowy istniejącego budynku w tym również realizację przedsięwzięć, wykuszów itp.,
- 5) dobudowie - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez wzniesienie w jego bezpośrednim sąsiedztwie i połączonej z nim komunikacyjnie nowej budowli,

- 6) nadbudowie - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez dodanie nowych kondygnacji,
- 7) oficynie - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany wewnątrz kwartału zabudowy dobudowany do budynku frontowego tworzącego pierzeję ulicy,
- 8) estetyzacji – należy przez to rozumieć zmianę kolorystyki, układu materiałowego elewacji, wymianę stolarki otworowej bez zmiany gabarytów, kąta nachylenia połaci istniejącego budynku,
- 9) organizacji zabudowy w sposób zorganizowany - należy przez to rozumieć wykonywanie kompleksowych robót związanych z przebudową, rozbiórką istniejących i budową nowych zabudowań gospodarczych i garażowych w obrębie kwartału, powiązanych z realizacją zieleni i ciągów pieszo-jezdných,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, okapy oraz balkony, tarasy, wykusze, schody, ryzality i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji,
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji budynku, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, okapy oraz balkony, wykusze, jednak nie więcej niż o 1,5 m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji, oraz schody jednak nie więcej niż o 0,6 m,
- 12) zakazie zmiany formy zewnętrznej – należy przez to rozumieć: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy z dopuszczeniem przebudowy parterów w zakresie otworów okiennych, drzwiowych i witryn oraz ścian szczytowych budynków wskazanych w niniejszej uchwale i oznaczonych graficznie na rysunku planu,
- 13) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni większej niż 3,0 m²,
- 14) architektonicznym wystroju elewacji – należy przez to rozumieć historyczne elementy architektoniczne, zdobiące elewację takie jak gzymsy, tympanon, kolumny, płyciny, alegorie etc.,
- 15) elewacji graniczących z terenami, o których mowa w §11 ust. 1 – należy przez to rozumieć elewacje widoczne z terenów, o których mowa w §11 ust. 1.,
- 16) modernizacji - należy przez to rozumieć prace dociepleniowe, zmianę kolorystyki elewacji, zmianę materiałów wykończeniowych oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, rozbudowę balkonów od strony podwórzy, bez zmiany gabarytów i formy architektonicznej istniejącego budynku,
- 17) dominancie architektoniczno – urbanistycznej - należy przez to rozumieć lokalny akcent w bryle budynku kształtujący jego sylwetę o wysokich walorach architektonicznych, np. wieżyczkę, wykusz, ryzalit ,
- 18) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszy niż 20⁰,
- 19) zasadzie kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązek kształtowania zwartej zabudowy śródmiejskiej w formie kamienic.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem MWU,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem MNU,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem U,
- 5) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku symbolem UA,
- 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku symbolem UO,
- 7) tereny kultu religijnego, oznaczone na rysunku symbolem UK,
- 8) teren usług ochrony zdrowia, oznaczony na rysunku symbolem UZ,
- 9) tereny działalności produkcyjnej i usług, oznaczone na rysunku symbolem PU,

- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem KDZ (ulice zbiorcze), KDL (ulice lokalne), KDD (ulice dojazdowe),
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem KDW,
- 12) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem Kx,
- 13) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolem KP,
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem ZP,
- 15) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku symbolem E.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 różniące się warunkami zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, oznaczonych na rysunku planu linią łamaną, dopuszcza się sposób zagospodarowania zgodny z obydwoma oznaczeniami łącznie lub rozłącznie.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) obowiązujące linie zabudowy,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) podział wewnętrzny na działki budowlane,
- 5) dominanta architektoniczno – urbanistyczna,
- 6) ściana szczytowa budynku do przebudowy,
- 7) przejście bramowe,
- 8) zasada kształtowania zabudowy.

2. O ile na rysunku nie oznaczono linii zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2, a ściana frontowa budynku pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania należy traktować ją jako obowiązującą linię zabudowy.

Rozdział II.

Zasady ochrony ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie historycznych linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej, zarówno w istniejącej zabudowie podlegającej przebudowie, jak i w zabudowie nowo projektowanej,
- 2) utrzymanie zharmonizowanego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy,
- 3) utrzymanie wysokości parterów usługowych zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 4) zharmonizowanie poziomu posadzki parteru z budynkami istniejącymi zgodnie z zapisami niniejszej uchwały z zakazem stosowania tzw. wysokich parterów,
- 5) prawo do budowy budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką w obrębie oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 6) zakaz budowy pochylni do budynków w obrębie istniejących chodników,
- 7) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 9) zakaz lokalizacji obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 10) wskazanie do realizacji brakujących chodników i ścieżek rowerowych, z użyciem naturalnych materiałów,

- 11) obowiązek zapewnienia dla terenów związanych z realizacją nowej zabudowy, z wyjątkiem terenów działek przeznaczonych do realizacji zwartej pierzei na całej szerokości przyległej do ulicy, następujących współczynników dotyczących miejsc parkingowych:
- a) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) biura, urzędy -15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty handlowe - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) restauracje, kawiarnie - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - f) obiekty sportowe -10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - g) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - h) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) szkoły, przedszkola, żłobki - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
- 12) zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych oraz pełnego muru, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej,
- 13) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających istniejące obramienia okienne w elewacjach budynku od strony przestrzeni publicznych,
- 14) zakaz stosowania prefabrykowanych okładzin z płyt warstwowych oraz blaszanych na elewacjach,

Rozdział III.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, oznaczone na rysunku.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) zakaz likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień miejskich, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi, nie stanowią zagrożenia dla budynków oraz nie stanowią przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków,
- 2) zakaz lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

3. Dla terenów obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- 2) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,;
- 3) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Rozdział IV.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) fragment zespołu urbanistyczno - architektonicznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego jako strefa ochrony konserwatorskiej A,

- 2) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- 3) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 4) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- 5) obszar oznaczony jako strefa ochrony konserwatorskiej B (obszar objęty ochroną konserwatorską pod względem kształtowania krajobrazu).

2. Budynki wpisane do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (strefa ochrony konserwatorskiej A) oznaczono graficznie na rysunku.

§ 9. 1. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy konserwatorskiej A i B oraz prace ziemne na terenie strefy konserwatorskiej A wolno prowadzić zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej.

2. Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy konserwatorskiej A i B należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej .

3. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa i nadbudowa obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej .

§ 10. 1. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej A ustala się:

- 1) zachowanie układu historycznej zabudowy śródmiejskiej w istniejących, obowiązujących liniach zabudowy,
- 2) obowiązek zachowania historycznych przekroi i szerokości ulic wyznaczonych budynkami,
- 3) obowiązek zachowania historycznego podziału na działki budowlane oraz obowiązek zachowania historycznej zabudowy oficyn, uwzględniających kształtowanie wnętrz mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele,
- 4) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych, w tym parterowych pawilonów,
- 6) zakaz ocieplania budynków posiadających zachowany architektoniczny wystrój elewacji, jak również posiadających okładziny ceramiczne lub oryginalne historyczne tynki z zachowaną fakturą,
- 7) zachowanie istniejących nawierzchni brukowanych na ulicach, placach i ciągach pieszych,
- 8) dopuszczenie realizacji nawierzchni dróg z wykorzystaniem nowych technologii,
- 9) dla lokalizowanych w obrębie przestrzeni publicznych latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych, hydrantów i ławek, obowiązek wykonania wg jednolitej kolorystyki oraz wzoru,
- 10) utrzymanie historycznej zieleni komponowanej.

2. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków znajdujących się na obszarze objętym zakresem planu ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej elewacji budynków stanowiących pierzeję ulicy, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy z uwzględnieniem pkt 2 i prawem do przebudowy parterów w zakresie otworów okiennych i drzwiowych w ramach nowo projektowanych witryn z uwzględnieniem pkt 3 i 13 oraz prawem przebudowy ścian szczytowych budynków wskazanych w niniejszej uchwale i oznaczonych graficznie na rysunku planu,
- 2) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy,
- 3) zakaz przebudowy istniejących witryn o wartościach historycznych,
- 4) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych, mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego, wraz z ich historyczną kolorystyką,

- 5) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych z uwzględnieniem pkt 6,
- 6) dla obiektów o elewacjach ceglanych, charakteryzujących się dużym stopniem zniszczenia, prawo rekonstrukcji z wykorzystaniem współczesnych technologii wykonawczych z dopuszczeniem zastosowania materiałów zastępczych w tym imitacji,
- 7) zakaz ocieplania elewacji budynków posiadających zachowany architektoniczny wystrój elewacji,
- 8) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązek przeprowadzenia badań, mających na celu rozpoznanie ich pierwotnej kolorystyki, przed przystąpieniem do remontu ich elewacji i wnętrza,
- 9) nakaz utrzymania historycznej kompozycji wnętrza w tym sieni przelotowych i klatek schodowych, wraz z elementami ich historycznego wystroju i wyposażenia,
- 10) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych z kasetami widocznymi na elewacji od strony przestrzeni publicznej,
- 11) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji wystawek dachowych, o ile nie występują lub nie występowały w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówkopodobną, z zastrzeżeniem pkt 12,
- 12) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i nie ujętych w rejestrze zabytków, prawo do lokalizacji wystawek dachowych,
- 13) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych niestanowiących witryn, o których mowa w pkt 1,
- 14) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek odtworzenia historycznych podziałów i materiałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- 15) obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych, samowolnych reklam.

3. Dla budynków, o których mowa w ust.2 dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków:

- 1) odsłonięcie - rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną, historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku,
- 2) konserwacja - rozumiane jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utwalenie oryginalnej substancji.

4. Budowa nowych budynków plombowych, o których mowa w ust.1 pkt 4, bezpośrednio przy granicy z budynkami, o których mowa w ust.2 nie stanowi dobudowy i rozbudowy tych ostatnich.

Rozdział V.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeni publicznej stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: KDZ, KDL, KDD,
- 2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem Kx,
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem: ZP4.1, ZP4.2 i ZP4.6.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub wiat przystanków autobusowych i latarni, o ile nie koliduje to z realizacją drogi.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, urządzeń zabaw dla dzieci, pergoli i zieleni.

4. Na Pl. Floriana w ramach terenu ZP4.2 dopuszcza się prawo do okazjonalnej lokalizacji straganów targowych.

5. Na wszystkich terenach publicznych ustala się zakaz grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości, formy i materiału.

6. Na terenach położonych w strefie konserwatorskiej A oraz na i bezpośrednio przy obiektach zabytkowych ustala się zakaz lokalizowania reklam wielkogabarytowych, ekranów wyświetlających oraz masztów i pylonów reklamowych o wysokości powyżej 3,0 m .

7. Dla obiektów małej architektury, elewacji graniczących z terenami, o których mowa w ust.1 oraz elewacji oznaczonych na rysunku jako ściana szczytowa budynku do przebudowy oraz elewacja o szczególnym znaczeniu, ustala się obowiązek wykonania tych elewacji jako elewacji o wysokich walorach architektonicznych cechujących się minimalną powierzchnią otworów okiennych 30% powierzchni elewacji, oraz obowiązek zastosowania naturalnych historycznych materiałów budowlanych takich jak cegła klinkierowa, tynk, drewno.

Rozdział VI.

Warunki zabudowy

§ 12. 1. Dla terenów, o których mowa w §4 ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym, z zakazem lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych i gospodarczych,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym, z usługami dostępnymi od strony przylegającej ulicy oraz dopuszczeniem adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych w całości lub w części na funkcje usługową typu sklepy, biura z zakazem lokalizacji usług uciążliwych,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU), obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej z prawem lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem powierzchni usługowej powyżej 30% powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) tereny zabudowy usługowej (U), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji usługowej, przeznaczonej głównie na usługi komercyjne typu handel lub gastronomia bez prawa wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych, w szczególności dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- 5) tereny usług administracji (UA) obejmują istniejące tereny przeznaczone pod funkcje administracyjne, z dopuszczeniem lokalizacji innych usług nieuciążliwych,
- 6) tereny usług oświaty (UO) obejmują istniejące tereny przeznaczone na szkoły, przedszkola, świetlice, itp., z dopuszczeniem lokalizacji innych usług nieuciążliwych,
- 7) tereny kultu religijnego (UK) obejmują istniejące tereny przeznaczone na kościoły, kaplice,
- 8) teren usług ochrony zdrowia (UZ) obejmuje istniejące tereny przeznaczone na ośrodki zdrowia, przychodnie, domy opieki społecznej, z dopuszczeniem lokalizacji innych usług nieuciążliwych,
- 9) tereny działalności produkcyjnej i usług (PU) obejmują istniejące zakłady produkcyjne i przetwórcze bez prawa lokalizacji funkcji mieszkaniowej, ze wskazaniem do lokalizacji funkcji usługowej,
- 10) tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) obejmują kolejno: ulice zbiorcze, ulice lokalne i ulice dojazdowe o parametrach i zasadach zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą i obowiązującymi przepisami o drogach publicznych,
- 11) tereny dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowiące dróg publicznych,
- 12) tereny komunikacji pieszej (Kx) obejmują istniejące i projektowane przejścia z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
- 13) tereny parkingów (KP) obejmują istniejące i projektowane parkingi,
- 14) tereny zieleni urządzonej (ZP) obejmują istniejące i projektowane parki, skwery, ogródki jordanowskie,
- 15) tereny stacji transformatorowych (E) obejmują istniejące stacje transformatorowe.

2. Dla funkcji usługowej związanej z handlem przyjmuje się maksymalną wielkość jednostki handlowej 200 m² powierzchni sali sprzedaży z wyłączeniem tych terenów, dla których warunki zabudowy zostały określone inaczej.

3. Warunkiem realizacji postanowień niniejszej uchwały, dotyczących zagospodarowania poszczególnych terenów, na obszarze strefy zalewowej, oznaczonej na rysunku, jest wykonanie systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych miasta.

§ 13. 1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW 4.1** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z prawem do modernizacji elewacji,
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych,
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez modernizację balkonów i wiatrołapów,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) minimalną intensywność zabudowy na 60% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 6) należy zapewnić min. 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW 4.2** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) dla istniejącego bloku mieszkalnego zakaz zmiany formy zewnętrznej,
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez modernizację balkonów i wiatrołapów,
- 4) wskazanie do rozbiórki istniejących budynków gospodarczych, oznaczonych na rysunku,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 40% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić min. 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 14. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.1** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) wskazanie do likwidacji budynków usługowych przy ul. Piłsudskiego 6 i na działce nr ewid. 464/1 z prawem do budowy nowych budynków o wysokości poszczególnych kondygnacji, formie i wysokości dachu jak w budynkach sąsiednich przy ul. Piłsudskiego nr 8 , 4 lub 2 ze szczególnym uwzględnieniem dominanty architektoniczno - urbanistycznej na przedłużeniu osi ulicy Wojska Polskiego,
- 3) wskazanie do nadbudowy do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe budynku przy ul. Witosa 6 o wysokości kondygnacji jak w budynku przy ul. Witosa nr 4 i nachyleniu połaci dachowych od strony ul. Witosa jak w budynku przy ul. Witosa nr 8 , 4 lub 2 , z uwzględnieniem prawa do rozbudowy w ramach obowiązujących linii zabudowy lub budowy nowego budynku o parametrach j.w., z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 4) dopuszczenie przebudowy istniejącego budynku o parametrach dostosowanych do istniejącej przyległej zabudowy od strony ul. Witosa z uwzględnieniem realizacji otworów okiennych i drzwiowych od strony terenu KP / ZP 4.4 ,
- 5) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, Kx, ZP lub drogi, prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 6) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 7) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

8) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

9) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.2** ustala się:

1) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych o wysokości trzech kondygnacji z dachem, w tym poddasze użytkowe dla budynku przy ul. Szerokiej oraz dwóch lub trzech kondygnacji z dachem, w tym poddasze użytkowe dla pozostałych budynków oznaczonych na rysunku, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,

2) wskazanie do likwidacji istniejących budynków gospodarczych,

3) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych,

4) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

5) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.3** ustala się:

1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10,

2) prawo do budowy budynku mieszkalno - usługowego o wysokości trzech kondygnacji z dachem, w tym poddasze użytkowe na rogu ul. Szerokiej i ul. Kuśnierskiej o wysokich walorach architektonicznych formy, detalu i użytych materiałów, ze szczególnym uwzględnieniem dominanty architektoniczno – urbanistycznej na zakończeniu osi Al. Wolności i pl. Floriana,

3) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 2 bezpośrednio przy granicy działki i połączenia z budynkiem nr 17 przy ul. Szerokiej, z zachowaniem wjazdów na teren w postaci bram, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonaniem otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,

4) prawo do zmiany formy zewnętrznej budynku pomiędzy budynkami przy ul. Witosza 14 a budynkiem przy ul. Kuśnierskiej 2 lub rozbiórki i budowy nowego budynku mieszkalno-usługowego dostosowanego w formie i gabarytach do sąsiedniej zabudowy przy ul. Kuśnierskiej,

5) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,

6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

7) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.4** ustala się:

1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) prawo do budowy budynku mieszkalno - usługowego o wysokości trzech kondygnacji z dachem, w tym poddasze użytkowe przy ul. Kuśnierskiej oraz budynku mieszkalno - usługowego o wysokości czterech kondygnacji z dachem, w tym poddasze użytkowe przy ul. Witosza w miejscu oznaczonym na rysunku,

3) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 2 bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,

4) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej budynku oznaczonego na rysunku,

5) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,

6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

7) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.5** ustala się:

1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków i budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej budynku oznaczonego na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych,

3) prawo do lokalizacji budynku mieszkalno-usługowego o wysokości minimum dwóch i maksimum czterech kondygnacji i wysokości kalenicy nieprzekraczającej wysokości sąsiednich budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem MW4.1, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,

5) obowiązek rozbiórki muru oraz budynków gospodarczych tworzących ścianę w formie muru przy posesji na ul. Kościelnej nr 5,

6) prawo do grodzenia elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości maksymalnie 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,

7) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

8) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

9) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

6. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.6** ustala się:

1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,

3) prawo do budowy budynku mieszkalno - usługowego zgodnego pod względem ilości kondygnacji, gabarytów, zasad kształtowania otworów okiennych i drzwiowych oraz dachu z istniejącym budynkiem sąsiednim przy ul. Witosa nr 32, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz prawem wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,

4) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona na linii zabudowy prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,

5) prawo do grodzenia elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,

6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

7) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

7. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.7** ustala się:

1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,

3) prawo do grodzenia elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,

4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

5) minimalną intensywność zabudowy na 80% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

6) należy zapewnić minimum 5% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.8** ustala się:

1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10,

2) prawo do adaptacji budynku gospodarczego przy ul. Bohaterów Getta do funkcji usługowej z możliwością przeszklenia kondygnacji parteru bez prawa naruszania detalu pilastrów lub rozbudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, poprzez zastosowanie tego samego materiału w postaci cegły oraz kontynuacji podziałów pionowych i poziomych elewacji,

3) prawo do grodzenia elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,

4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

5) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

6) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.9** ustala się:

1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) prawo do budowy od strony ul. Arciszewskiego nowego budynku mieszkalno - usługowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, poprzez odtworzenie jego historycznej formy, w tym w szczególności: kształtu dachu, otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu architektonicznego,

3) na pozostałej części terenu prawo realizacji budynków o wysokości minimalnie 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 35⁰-45⁰,

4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,

5) obowiązek przeznaczenia min.35% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w obrębie terenu w ilości minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

7) prawo do podziału terenu na działki budowlane zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

8) prawo do rozbiórki istniejących budynków gospodarczych,

9) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

10) prawo do grodzenia elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,

11) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

12) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

10. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.10** ustala się:

1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych w miejscach oznaczonych na rysunku o wysokości minimum 3 i maksimum 4 kondygnacji oraz formie dachu, detalu architektonicznym, podziałach poziomych i pionowych elewacji dostosowanych do budynku, o którym mowa w pkt 1,

3) budynek, o którym mowa w pkt 2, wzdłuż ul. Korzeniowskiego powinien kształtować formę narożną ciągu elewacji z uwzględnieniem dominanty architektoniczno – urbanistycznej oznaczonej na rysunku, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

- 4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 6) prawo do grodzenia elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,
- 7) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.11** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków i budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo budowy nowych budynków o wysokości minimum 2 i maksimum 3, kondygnacji dostosowanej do budynków sąsiednich z dopuszczeniem realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 3) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej od strony ul. Arciszewskiego, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 1, z prawem do nadbudowy dachem spadzistym z kalenicą równoległą do ulicy,
- 4) prawo do adaptacji zabudowy gospodarczej, o której mowa w pkt 3 do funkcji usługowej z możliwością lokalizacji, w sposób zorganizowany - witryn sklepowych od strony ulicy Arciszewskiego,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 70% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 5% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

12. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.12** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do budowy, w miejscach oznaczonych na rysunku, budynków mieszkalno - usługowych stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy o wysokości minimum 3 i maksimum 4 kondygnacji, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 3) realizacja budynku sąsiadującego z terenem parkingu (KP) powinna stanowić rozbudowę istniejącej oficyny budynku nr 8 przy ul. Odrzańskiej i tworzyć elewację dla placu z dachem spadzistym na ostatniej kondygnacji,
- 4) budynek, o którym mowa w pkt 3 nie może być niższy od oficyny do której przylega,
- 5) obowiązek zachowania elewacji bocznej budynku nr 8 przy ul. Odrzańskiej i wskazanie do realizacji takiej samej elewacji po przeciwnej stronie, symetrycznie względem osi całej elewacji budynków łączących ulicę Odrzańską i Portową, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 6) realizacja budynków, o których mowa w pkt 2, sąsiadujących z budynkiem nr 14 przy ul. Odrzańskiej powinna do niego nawiązywać gabarytami, formą dachu, podziałami poziomymi i pionowymi elewacji ze stopniową redukcją liczby kondygnacji do zabudowy przy ul. Portowej,
- 7) zabudowa budynkami, o których mowa w pkt 2, przy ul. Portowej powinna mieć wysokość trzech kondygnacji z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 30⁰ - 40⁰ z prawem do lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki i poziomem posadowienia parteru nie niższym niż przyległy poziom terenu komunikacji pieszej Kx,
- 8) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja jest położona na linii zabudowy prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 9) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,

- 10) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 11) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Odrzańskiej,
- 12) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 13) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

13. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.13** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do lokalizacji w miejsce parterowego budynku usługowego na rogu ul. Moniuszki i Al. Wolności budynku mieszkalno - usługowego o wysokości minimum 2 i maksimum 3 kondygnacji dostosowanej do budynków bezpośrednio przyległych, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 3) prawo do budowy budynku, o którym mowa w pkt 2, na granicy działki z obowiązkiem odsunięcia się od sąsiedniej elewacji bocznej budynku z dachem mansardowym przy ul. Moniuszki nr 12,
- 4) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych przy ul. Portowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połąci dachowych 30⁰ - 40⁰ i z prawem do lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej i poziomem posadowienia parteru nie niższym niż przyległy poziom terenu komunikacji pieszej (Kx), z prawem do wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 5) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej na budynku oznaczonym na rysunku,
- 6) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 7) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 8) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Moniuszki,
- 9) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 10) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

14. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.14** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 1, wskazanie do zachowania z zakazem zmiany formy,
- 3) prawo do budowy, w miejscach oznaczonych na rysunku, budynków stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy, o wysokości minimum 3 maksimum 4 kondygnacji oraz formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji nawiązujących do bezpośrednio przyległych budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- 4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

15. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.15** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) dla budynków mieszkalnych z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 1, zakaz naruszania formy zewnętrznej,

- 3) prawo do nadbudowy budynku pomiędzy kamienicami nr 1 i nr 3 przy pl. Floriana maksimum do wysokości tych kamienic, z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- 4) dla budynków istniejących i projektowanych których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu Kx, prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 5) prawo do budowy, w miejscach oznaczonych na rysunku, budynków mieszkalno - usługowych stanowiących uzupełnienie brakującej zabudowy, wysokością, formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji nawiązujących do sąsiednich, czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych,
- 6) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 7) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 8) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 9) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

16. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.16** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do budowy, w miejscu oznaczonym na rysunku, budynku mieszkalno - usługowego stanowiącego uzupełnienie brakującej zabudowy, wysokością, formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji nawiązujących do sąsiednich minimum dwu maksimum trzykondygnacyjnych budynków z elewacją również od strony terenu ZP, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, ZP prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 50% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

17. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.17** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do budowy czterokondygnacyjnego budynku mieszkalno - usługowego na rogu ulicy Pocztovej i Pl. Wyzwolenia, stanowiącego uzupełnienie brakującej zabudowy, wysokością, formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji, nawiązującego do sąsiednich, czterokondygnacyjnych budynków przy Pl. Wyzwolenia z obowiązkiem realizacji dominanty architektoniczno-urbanistycznej w miejscu oznaczonym na rysunku, obowiązkiem kształtowania wszystkich trzech elewacji jako elewacji z otworami okiennymi o powierzchni min. 30%,
- 3) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych, w miejscach oznaczonych na rysunku, stanowiących uzupełnienie brakującej zabudowy, o wysokości minimum 3 maksimum 4 oraz nawiązujących formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji do sąsiednich, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z zachowaniem przejść bramowych oznaczonych na rysunku, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz wykonania otworów okiennych i drzwiowych od strony ulicy i podwórza,
- 4) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, ZP, prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 5) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,

- 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) minimalną intensywność zabudowy na 50% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

18. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.18** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do nadbudowy istniejących budynków do standardu czterokondygnacyjnej kamienicy, w tym poddasze użytkowe pod dachem spadzistym z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych, w miejscach oznaczonych na rysunku przy ul. Szerokiej, stanowiących uzupełnienie brakującej zabudowy, o wysokości minimum 2 maksimum 3., oraz nawiązujących formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji do sąsiednich budynków mieszkalnych przy ul. Szerokiej, z realizacją przejść bramowych oznaczonych na rysunku, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz prawem realizacji okien od strony dróg i podwórz,
- 4) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, Kx, ZP prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 5) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) minimalną intensywność zabudowy na 50% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

19. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.19** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) dla budynków, z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt 1, prawo do nadbudowy jedną kondygnacją pod dachem spadzistym.
- 3) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej budynku oznaczonej na rysunku, z prawem do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 70% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

20. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.20** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do nadbudowy części budynku oficyny z dachem płaskim od strony terenu zieleni (ZP4.2) jedną kondygnacją w formie dachu spadzistego z poddaszem użytkowym, w nawiązaniu do wysokości i formy istniejącego budynku tej samej oficyny z dachem spadzistym,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu Kx lub ZP prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

- 5) minimalną intensywność zabudowy na 70% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 6) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

21. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.21** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych, w miejscach oznaczonych na rysunku, stanowiących uzupełnienie brakującej zabudowy, wysokością minimum 2 i maksimum 3 kondygnacji, formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji nawiązujących do istniejących i bezpośrednio przyległych budynków mieszkalnych z realizacją przejść bramowych oznaczonych na rysunku, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, Kx, ZP lub drogi, prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej budynku oznaczonej na rysunku, z prawem do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 5) prawo do grodzenia terenów elementami pełnymi do wysokości maksimum 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,
- 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 7) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 8) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

22. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.22** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych, w miejscach oznaczonych na rysunku przy ul. Moniuszki i ul. Garbarskiej, stanowiących uzupełnienie brakującej zabudowy, formą dachu, podziałami pionowymi i poziomymi elewacji nawiązujących do sąsiednich, budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych o minimalnej wysokości 2, a maksymalnej wysokości 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z realizacją przejść bramowych oznaczonych na rysunku,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, ZP lub drogi prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 7) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

23. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.23** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, z prawem do przebudowy parterów w zakresie otworów okiennych, drzwiowych i witryn oraz ścian szczytowych budynków oraz prawem realizacji okien od strony dróg i podwórz,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,

- 4) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 50% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 7) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.24** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o kompozycji formy i elewacji symetrycznej względem przejścia pieszego Kx,
- 3) budynki, o których mowa w pkt 2 mogą mieć minimum wysokość dwóch, maksimum wysokość trzech kondygnacji z dachem spadzistym o wysokości kalenicy i nachyleniu połąci dachowych jak w budynkach, o których mowa w pkt 1,
- 4) dla budynków istniejących i projektowanych których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona na granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu Kx, prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 5) wskazanie do rozbiórki istniejących budynków gospodarczych, oznaczonych na rysunku,
- 6) prawo do grodzenia terenów elementami pełnymi do wysokości maksymalnie 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,
- 7) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 8) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 9) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

25. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.25** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ze wskazaniem do realizacji dominanty architektoniczno-urbanistycznej oznaczonej na rysunku,
- 2) wskazanie do estetyzacji istniejącej zabudowy gospodarczej, tworzącej elewację od strony przyległych terenów zielonych,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy, od strony terenu ZP prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) prawo do grodzenia terenów elementami pełnymi do wysokości maksimum 90 cm od poziomu gruntu, a od wysokości 90 cm do 150 cm należy stosować ogrodzenie ażurowe,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

26. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.26** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego z prawem do modernizacji elewacji,
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej, w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy innych obiektów za wyjątkiem realizacji balkonów powiększających powierzchnię mieszkań od strony podwórza, jednorodnych w formie dla całego budynku, z prawem realizacji otworów okiennych w elewacjach leżących na nieprzekraczalnych i obowiązujących liniach zabudowy,
- 3) zakaz rozbudowy dla budynku usługowego,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

- 5) zakaz grodzenia terenów zielonych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

27. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MWU 4.27** ustala się:

- 1) prawo do modernizacji i nadbudowy istniejącego obiektu usługowego lub likwidacji i lokalizacji parkingu,
- 2) nadbudowę, o której mowa w pkt 1, do formy budynku o wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych w tym dach spadzisty – kopertowy,
- 3) modernizację, o której mowa w pkt 1, wszystkich czterech elewacji poprzez powiększenie otworów okiennych z zakazem rozbudowy i dobudowy innych obiektów,
- 4) prawo do budowy budynków mieszkalno - usługowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o kompozycji formy i elewacji symetrycznej względem terenu ZP 4.2 lub lokalizacji na terenie parkingu,
- 5) budynki, o których mowa w pkt 4 mogą mieć minimum wysokość dwóch i maksimum wysokość trzech kondygnacji z dachem spadzistym o wysokości kalenicy i nachyleniu połaci dachowych jak dla terenu MWU 4.14, z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy działki, oraz prawem realizacji okien od strony dróg i parkingów,
- 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) zakaz grodzenia,
- 8) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 80% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 9) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MNU 4.1** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 3) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) zakaz grodzenia zielonych przedogródków od strony ul. Korzeniowskiego płotami o wysokości powyżej 70 cm,
- 5) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 50% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 6) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MNU 4.2** ustala się:

- 1) prawo do zmiany formy budynku do wysokości dwóch kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° i wysokości kalenicy jak w budynku sąsiednim przy ul. Korzeniowskiego nr 7,
- 2) zakaz rozbudowy budynku, o którym mowa w pkt 1, rozumiany jako zakaz powiększania powierzchni użytkowej parteru,
- 3) prawo do lokalizacji jednego, jednokondygnacyjnego budynku gospodarczego lub garażu w odległości minimum 20m od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki, z dachem spadzistym o wysokości kalenicy maks. 6m,
- 4) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 50% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 5) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MNU 4.3** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 3) prawo adaptacji istniejącego budynku na cele usługowe,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych,
- 5) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 6) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MNU 4.4** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 3) prawo adaptacji istniejącego budynku na cele usługowe,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MNU 4.5** ustala się:

- 1) maksymalną wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe,
- 2) wskazanie do realizacji parterów, budynków o których mowa w pkt 1 z użyciem minimum 30 % powierzchni szklenia,
- 3) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 100% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,

§ 16. 1. Na terenie usług administracji **UA 4.1** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10,
- 2) prawo do adaptacji budynku, o którym mowa w pkt 1, na cele usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- 3) prawo lokalizacji jednego budynku gospodarczego,
- 4) prawo grodzenia terenu przed elewacją frontową budynku od strony ulicy ażurowym ogrodzeniem do wysokości 80 cm, a w pozostałej części do wysokości 150 cm, ze wskazaniem do realizacji żywopłotu,
- 5) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 40% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 6) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

2. Na terenie usług administracji **UA 4.2** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej pozostałych budynków,
- 3) dla budynku z płaskim dachem usytuowanym we wnętrzu kwartału prawo do realizacji jednej kondygnacji w formie dachu spadzistego - kopertowego w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45°,
- 4) zakaz grodzenia terenu,
- 5) prawo do zachowania istniejących usług w parterze budynku przyległym do terenu zieleni ZP4.2,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 90% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 98% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,

7) należy zapewnić minimum 2% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Na terenie usług administracji **UA 4.3** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku administracyjnego z prawem do zmiany formy zewnętrznej,
- 2) prawo do realizacji na budynku, o którym mowa w pkt1, jednej kondygnacji w formie dachu spadzistego w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45°,
- 3) minimalną intensywność zabudowy na 90% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 98% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
- 4) należy zapewnić minimum 2% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 17. 1. Na terenie kultu religijnego **UK 4.1** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) obowiązek zachowania ogrodzenia z zakazem podwyższania muru,
- 3) zachowanie istniejącej zieleni,
- 4) w związku z brakiem możliwości rozbudowy zachowanie istniejącej intensywności zabudowy bez zmian mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
- 5) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

2. Na terenie kultu religijnego - **UK 4.2** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku plebani ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do nadbudowy dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe i przebudowy elewacji obiektu powojennego z płaskim dachem, z dostosowaniem do formy istniejącego budynku, o którym mowa w pkt 1,
- 3) obowiązek zachowania ogrodzenia z zakazem podwyższania muru,
- 4) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych,
- 5) zachowanie istniejącej zieleni,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 40% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
- 7) należy zapewnić min. 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 18. Na terenie usług ochrony zdrowia - **UZ 4.1** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo realizacji funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej podstawowe przeznaczenie terenu,
- 3) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórza w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni, dla budynków istniejących i projektowanych których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu UK prawo do realizacji okien,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 45% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 6) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 19. Na terenie usług oświaty **UO 4.1** ustala się:

- 1) prawo rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków oświatowych, w tym sali gimnastycznej, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości jak w istniejących budynkach szkolnych,
- 2) zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych.

- 3) wskazanie do likwidacji istniejącego komina kotłowni,
- 4) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 45% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 5) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 20. 1. Dla istniejącego budynku byłego magazynu solnego wpisanego do rejestru zabytków, na terenie zabudowy usługowej U 4.1 obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10.

2. Na terenie zabudowy usługowej U 4.2 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) prawo do adaptacji budynku, o którym mowa w pkt 1 na cele usługowe,
- 3) prawo do powiększenia otworów okiennych budynku, o którym mowa w pkt 1, z zachowaniem istniejącego detalu architektonicznego,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) prawo do likwidacji istniejącego muru od strony przestrzeni publicznych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 50% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Na terenie zabudowy usługowej U 4.3 ustala się:

- 1) wskazanie do zmiany formy zewnętrznej istniejących obiektów usługowych ze szczególnym uwzględnieniem modernizacji elewacji od strony ul. Garbarskiej, poprzez powiększenie otworów okiennych,
- 2) prawo do rozbiórki budynków, o których mowa w pkt1 i budowy nowych budynków do formy o minimum dwóch i maksimum wysokości trzech kondygnacji nadziemnych z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe, w ramach oznaczonych na rysunku linii zabudowy,
- 3) dla budynków istniejących i projektowanych, których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu KP, ZP lub drogi prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 4) dopuszczenie do wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) prawo do likwidacji istniejącego muru od strony przestrzeni publicznych,
- 7) minimalną intensywność zabudowy na 50% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 8) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

4. Na terenie zabudowy usługowej U 4.4 ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku,
- 2) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynku w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych, mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego, z uwzględnieniem współczesnych środków technicznych i okładzin,
- 3) wskazanie do przywrócenia historycznych podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 4) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- 5) zakaz stosowania stolarki z PCV,
- 6) dla budynków istniejących, których elewacja jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu Kx, prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,

- 7) obowiązek usunięcia lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe,
- 8) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 9) zakaz stosowania pełnego muru,
- 10) minimalną intensywność zabudowy na 50% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 11) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

5. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.5** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) dopuszczenie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej,
- 3) prawo do budowy budynku, w miejscu oznaczonym na rysunku, w formie i gabarytach stanowiących harmonijne, narożne zakończenie zespołu istniejących budynków, przy ul. Wróblewskiego,
- 4) dla budynków istniejących i projektowanych których elewacja od strony wnętrza kwartału jest położona bezpośrednio przy granicy działki, linii zabudowy lub linii rozgraniczającej od strony terenu MW prawo do realizacji okien i otworów drzwiowych,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) zakaz stosowania pełnego muru,
- 7) prawo realizacji bramy wjazdowej od strony ul. Wróblewskiego,
- 8) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,,
- 9) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

6. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.6** ustala się:

- 1) wskazanie do likwidacji istniejącej tymczasowej funkcji składu i skupu złomu do końca 2014 roku,
- 2) dopuszczenie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej,
- 3) prawo do modernizacji, lub rozbiórki oznaczonych na rysunku budynków gospodarczych, wiat i muru od strony basenu portowego,
- 4) prawo do budowy nowych budynków usługowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- 5) budynki, o których mowa w pkt 3 i 4 winny mieć wysokość dwóch kondygnacji z dachem spadzistym,
- 6) wskazanie do realizacji w/w budynków z użyciem materiału wykończeniowego w postaci czerwonej cegły,
- 7) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 8) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 9) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 10) zakaz stosowania pełnego muru z wyłączeniem muru pełniącego funkcję przeciwpowodziową,
- 11) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych służących obsłudze funkcji usługowej na terenie.

7. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.7** ustala się:

- 1) prawo do zachowania funkcji stacji paliw z prawem do modernizacji i rozbudowy,
- 2) wskazanie do modernizacji w/w budynku z użyciem materiału wykończeniowego w postaci czerwonej cegły,
- 3) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, z dopuszczeniem realizacji myjni,
- 4) zakaz grodzienia,

5) minimalną intensywność zabudowy na 15% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 30% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

6) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

8. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.8** ustala się:

1) wskazanie do modernizacji istniejącego budynku sklepu z użyciem materiału wykończeniowego w postaci czerwonej cegły,

2) wskazanie do realizacji elewacji poprzez lokalizację okien od strony ulicy,

3) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

4) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

9. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.9** ustala się:

1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku stanowiącego pierzeję ulicy,

3) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynku w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych, mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,

4) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachu z zakazem krycia dachu blachą dachówko podobną,

5) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,

6) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,

7) obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe,

8) minimalną intensywność zabudowy na 50% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

9) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

10. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.10** ustala się:

1) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,

2) zakaz zmiany formy budynku, z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt 1,

3) zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych,

4) zachowanie ogrodzenia z zakazem budowy muru,

5) zachowanie ekspozycji widokowej na wieżę kościoła św. Michała Archaniola w prześwicie pomiędzy budynkami, o których mowa w pkt 1 i 2 od ul. Kuśnierskiej,

6) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,

7) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

11. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.11** ustala się:

1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 z wyłączeniem zakazu rozbudowy i dobudowy ,

2) wskazanie do przekształcenia terenu na funkcje usługowe z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w formie galerii handlowej funkcjonalnie powiązanej z istniejącym zabytkowym budynkiem starego browaru,

3) dopuszczenie realizacji usług hotelowych i lokali mieszkalnych jako funkcji uzupełniającej w obrębie terenu,

- 4) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków z cegły klinkierowej od strony przestrzeni publicznych,
- 5) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych, mający na celu przywrócenie budynków do stanu pierwotnego,
- 6) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych od strony przestrzeni publicznych, z dopuszczeniem przebudowy otworów okiennych i drzwiowych służących wydobyciu oryginalnych historycznych wartości obiektów,
- 7) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- 8) zakaz stosowania stolarki z PCV,
- 9) prawo do zabudowy, w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii oznaczonych na rysunku, budynkami o gabarytach i charakterze nawiązującym do istniejącej zabudowy, o wysokości minimum trzech maksymalnie pięciu kondygnacji nadziemnych,
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków 22 m,
- 11) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 90% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 12) należy zapewnić minimum 10% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 13) prawo przebudowy istniejącej stacji transformatorowej z dopuszczeniem jej przesunięcia w obrębie terenu w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
- 14) prawo realizacji ekranów akustycznych w granicy działki od strony południowej oraz południowo-wschodniej w formie ekranu zielonego lub przezroczystego,
- 15) obowiązek zapewnienia pełnej obsługi parkingowej w obrębie terenu,
- 16) realizacja nowych budynków w ramach kompleksowej rewitalizacji istniejących zabytkowych zabudowań starego browaru,

12. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.12** ustala się:

- 1) prawo do realizacji budynku usługowego, jednokondygnacyjnego,
- 2) obowiązek krycia dachem dwuspadowym lub kopertowym o kącie nachylenia połaci 35-45⁰, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- 3) dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych jako funkcji uzupełniającej w obrębie terenu
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 6,5 m do krawędzi kalenicy,
- 5) obowiązek realizacji przeszklenia od strony ulicy Witosza o minimalnej wielkości 50% powierzchni tej elewacji,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

13. Na terenie zabudowy usługowej **U 4.13** ustala się:

- 1) prawo do adaptacji istniejącego budynku świetlicy w tym przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku, lub rozbiórki i budowy nowego z przeznaczeniem na usługi, o których mowa w §12 ust.1 pkt. 4, z dopuszczeniem handlu o maksimum powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- 2) budynek, o którym mowa w pkt 1 może mieć maksimum dwie kondygnacje nadziemne z dachem płaskim lub spadzistym w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych jak w budynkach mieszkalnych na terenie MWU 4.24,
- 3) prawo do realizacji funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej do maksimum 50% powierzchni użytkowej budynków,
- 4) prawo realizacji dojazdu poprzez przyległy teren ciągu pieszego Kx,

- 5) zakaz budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 70% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 7) należy zapewnić minimum 20% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 21. Na terenie działalności produkcyjnej i usług **PU 4.1** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10,
- 2) wskazanie do przekształcenia terenu na funkcje usługowe z dopuszczeniem handlu o maksimum powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- 3) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków z cegły klinkierowej,
- 4) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych, mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
- 5) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz,
- 6) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 7) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych lukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
- 8) zakaz stosowania stolarki z PCV,
- 9) zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu, wskazanie do likwidacji istniejących punktów jw. do końca 2014 roku,
- 10) wskazanie do rozbiórki muru od strony terenu KDD/KP i ZP 4.4 z prawem do realizacji nowego ogrodzenia również w formie pełnego muru,
- 11) minimalną intensywność zabudowy na 40% oraz maksymalną intensywność zabudowy na 60% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla terenu,
- 12) należy zapewnić minimum 30% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 22. 1. Na obszarze planu wyróżnia się następujące tereny zieleni urządzonej:

- 1) nadodrzańskie tereny zieleni sportowo-rekreacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem ZP 4.1,
- 2) tereny zieleni urządzonej porastającej place i skwery miejskie, oznaczone na rysunku symbolem ZP 4.2,
- 3) tereny zieleni urządzonej wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem ZP 4.3,
- 4) zieleń urządzona, stanowiąca zagospodarowanie parkingów KP, oznaczona na rysunku symbolem ZP 4.4,
- 5) teren istniejącego wzniesienia u zbiegu ulic Korzeniowskiego oraz Żwirki i Wigury, oznaczony na rysunku symbolem ZP 4.5,
- 6) teren skarpy nabrzeża, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP 4.6.

2. Tereny zieleni, o których mowa w ust.1 są terenami wyłączonymi z zabudowy budynkami i obiektami tymczasowymi, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej.

3. Na terenie zieleni sportowo-rekreacyjnej **ZP 4.1** ustala się z uwzględnieniem §7.3.:

- 1) zachowanie istniejących wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry,
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów na wałach, o których mowa w pkt 1, w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału oraz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału,
- 3) zachowanie istniejącej zieleni ze wskazaniem do nowych nasadzeń z uwzględnieniem ustaleń pkt 2,
- 4) zachowanie istniejących przejść pieszych,

- 5) prawo zachowania istniejącego budynku ujętego w ewidencji zabytków bez prawa rozbudowy i nadbudowy, z prawem do przebudowy wewnątrz i adaptacji na cele usługowe, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania zawartych w §10,
- 6) prawo do lokalizacji boisk, urządzeń sportowych, placów zabaw dla dzieci oraz towarzyszących im miejsc parkingowych w ilości do maksimum 10 miejsc z uwzględnieniem ustaleń pkt 2,
- 7) zakaz grodzenia, z wyłączeniem prawa do grodzenia ogrodzeniem ażurowym boisk sportowych i placów zabaw.

4. Na terenie skwerów **ZP 4.2** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni i ukształtowania terenu,
- 2) możliwość lokalizacji okazjonalnych, jednorodnych w formie wiat targowych, zadaszeń, pergoli, urządzeń rekreacyjnych, oranżerii,
- 3) zachowanie istniejących przejść pieszych z prawem realizacji małej architektury,
- 4) prawo do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi,
- 5) przebudowa istniejącej stacji transformatorowej,
- 6) zakaz grodzenia, z dopuszczeniem remontów i przebudowy istniejących ogrodzeń,
- 7) dopuszczenie włączenia części terenu w rejonie skrzyżowania do terenu przeznaczonego pod drogę KDD.

5. Na terenie zieleni urządzonej **ZP 4.3** ustala się:

- 1) wskazanie do ukształtowania terenu i nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- 2) prawo do realizacji przejść pieszych, urządzeń małej architektury w formie placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych , z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych na obszarze nie większym jednak niż 50% powierzchni danego terenu,
- 3) zakaz grodzenia.

6. Na terenie zieleni urządzonej **ZP 4.4** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi,
- 2) wskazanie do nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej szczególnie na granicy z terenami o innej funkcji,
- 3) prawo do realizacji przejść pieszych, urządzeń małej architektury w formie placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych , z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych na obszarze nie większym jednak niż 50% powierzchni danego terenu,

7. Na terenie zieleni urządzonej **ZP 4.5** ustala się:

- 1) prawo do przebudowy i rozbudowy parterowego budynku usługowego wkomponowanego w skarpe wzniesienia w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku,
- 2) prawo do kształtowania wzniesienia poprzez realizację tarasów widokowych i amfiteatru,
- 3) wskazanie do nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej dla ochrony skarp.

8. Na terenie zieleni urządzonej skarpy nabrzeża **ZP 4.6** ustala się:

- 1) prawo do umocnienia powierzchniowego poprzez wyłożenie nawierzchnia z elementów kamiennych i betonowych,
- 2) prawo realizacji schodów zejściowych na dno basenu portowego i kładek,
- 3) wskazanie do nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej w donicach.

Rozdział VII.

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§ 23. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji elektroenergetycznych na warunkach dostawcy ze wskazaniem do estetyzacji budynków stacji transformatorowych, oraz ich wymiany na nowe,

- 2) prawo budowy sieci nn lub SN w zależności od mocy przyłączeniowej w obrębie całego terenu uchwały,
- 3) prawo realizacji budowy konsumentowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora,
- 4) projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na koszt jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków dostawcy,
- 5) wskazanie do wymiany budynków stacji transformatorowych na mniejsze, kompaktowe trafostacje oraz wskazanie do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych,
- 6) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach do oczyszczalni ścieków, z jednoczesnym zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- 8) odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, z uwzględnieniem pkt 9,
- 9) dla terenów chłonnych w ramach których istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych do gruntu prawo zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki,
- 10) usuwanie odpadów poprzez gromadzenie w specjalnych pojemnikach zlokalizowanych na terenach poszczególnych posesji z wywozem na gminne wysypisko odpadów, z zachowaniem przepisów szczególnych o odpadach i ochronie środowiska,
- 11) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej,
- 12) urządzenia infrastruktury technicznej projektować jako podziemne zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,
- 13) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw płynnych, gazowych i stałych oraz alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem paliw węglowych w nowo projektowanych budynkach.

Rozdział VIII.

Układ komunikacyjny

§ 24. 1. Układ komunikacyjny tworzą istniejące ulice obejmujące:

- 1) ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku symbolem KDZ,
- 2) ulice lokalne, oznaczone na rysunku symbolem KDL,
- 3) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolem KDD,
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku symbolem KDW,
- 5) ciągi piesze, oznaczone na rysunku symbolem Kx,
- 6) parkingi, oznaczone na rysunku symbolem KP.

2. Tereny komunikacji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 5 stanowią przestrzeń publiczną, ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Tereny dróg wewnętrznych (KDW), o których mowa w ust. 1 pkt 4 mogą stanowić współwłasność właścicieli działek, do których stanowią dojazd.

4. Ulice zbiorcze (KDZ) obejmują następujący istniejący ciąg ulic oznaczony na rysunku: ul. Bohaterów Getta od skrzyżowania z ul. Wandy, ul. Arciszewskiego, ul. Odrzańską, ul. Moniuszki, ul. Piłsudskiego, Pl. Wyzwolenia i ul. Wrocławską.

5. Dla istniejących ulic zbiorczych ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,
- 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości, bez prawa ich przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem realizacji nowego zjazdu do terenu U 4.11. w osi ul. Muzealnej,

6. Ulice lokalne (KDL) stanowią ul. Witosa.

7. Dla istniejących ulic lokalnych ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,
- 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości.

8. Ulice dojazdowe (KDD) stanowią pozostałe ulice niewymienione w ust. 4 i 6 z wyłączeniem dróg wewnętrznych, o których mowa w ust.3.

9. Dla istniejących ulic dojazdowych ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,
- 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości.

10. Na terenie ulic ogólnodostępnych i komunikacji pieszej (Kx) ustala się:

- 1) priorytet optymalizacji warunków komunikacji pieszej,
- 2) zrównanie poziomów chodników i ulic w miejscach przejść pieszych i przejazdów rowerowych,
- 3) minimalny trakt pieszy o szerokości zależnej od pasa ruchu dla traktu jednopasowego - 1,4m, dwupasowego - 2,1m, trzypasowego – 2,9m, czteropasowego - 3,7 m
- 4) dla lokalizacji latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych, hydrantów i ławek, obowiązują zasady zabudowy określone w §10,
- 5) wskazanie nasadzenia następujących gatunków drzew: klon pospolity kulisty, grab pospolity odmiana stożkowa, leszczyna turecka, głóg dwuszyjkowy, dąb szypułkowy, odmiana stożkowata, lipa drobnolistna, jarząb szwedzki.

11. Na terenach komunikacji pieszej (Kx) ustala się prawo do lokalizacji dróg pożarowych oraz obiektów sezonowych tj. ogródki gastronomiczne w formie lekkiej i otwartej z materiałów naturalnych jak: drewno, stal, kamień.

12. Na terenach parkingów KP ustala się zakaz grodzenia, wskazanie do nasadzenia zieleni szczególnie jako obudowy wokół parkingu oraz wykonania płyt parkingowych w formie ażurowej, zapewniającej porost trawy.

Rozdział IX.

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 25. 1. Istniejące obiekty tymczasowe, kioski, obiekty blaszane oraz oznaczone na rysunku literą T pozostawia się w dotychczasowej lokalizacji do roku 2015.

2. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci kiosków, kontenerów jak również budynków murowanych z wyłączeniem lokalizacji straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt.

Rozdział X.

Przepisy końcowe

§ 26. Na podstawie art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 27. Traci moc uchwała Nr XLIII/260/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 roku.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

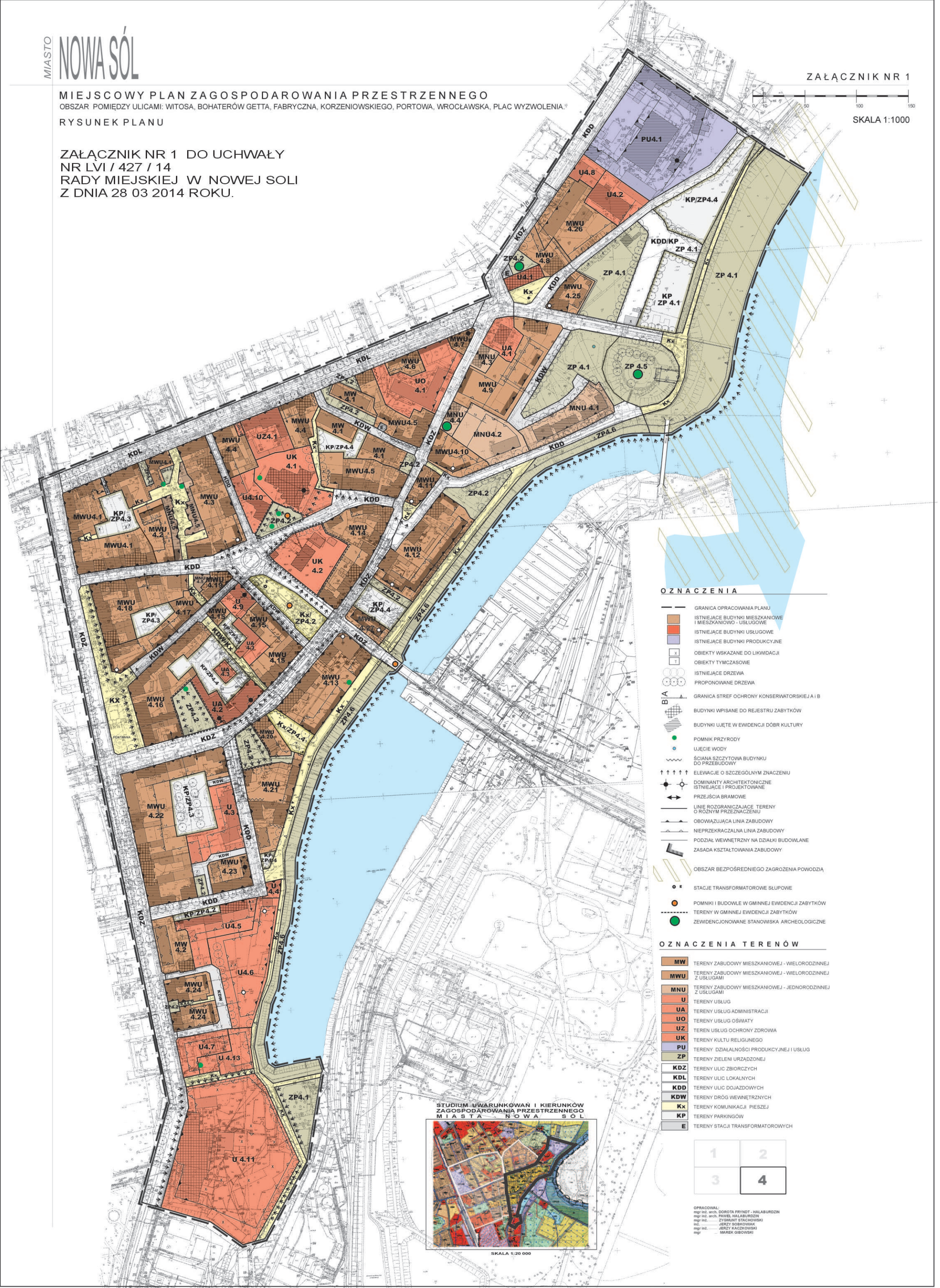
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZAR POMIĘDZY ULICAMI: WITOSA, BOHATERÓW GETTA, FABRYCZNA, KORZENIOWSKIEGO, PORTOWA, WROCŁAWSKA, PLAC WYZWOLENIA

RYSUNEK PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR LVI / 427 / 14
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI
Z DNIA 28 03 2014 ROKU.

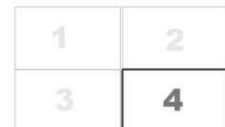


OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKANIOWE I MIESZKANIOWO - USŁUGOWE
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI USŁUGOWE
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI PRODUKCYJNE
- ⊠ OBIEKTY WSKAZANE DO LIKWIDACJI
- ⊡ OBIEKTY TYMCZASOWE
- ISTNIEJĄCE DRZEWA
- PROPONOWANE DRZEWA
- GRANICA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A I B
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI UJĘTE W EWIDENCJI DÓBR KULTURY
- POMNIK PRZYRODY
- UJĘCIE WODY
- ŚCIANA SZCZYTOWA BUDYNKU DO PRZEBUDOWY
- ↑↑↑↑ ELEVACJE O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU
- ⊙ DOMINANTY ARCHYTEKTONICZNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
- ↔ PRZEJŚCIA BRAMOWE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIETRZECZALNA LINIA ZABUDOWY
- PODZIAŁ WEWNĘTRZNY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- ZASADA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
- OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- STACJE TRANSFORMATOROWE ŚLUPOWE
- POMNIKI I BUDOWLE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TERENY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZEWDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA TERENÓW

- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - WIELORODZINNEJ
- MWU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U** TERENY USŁUG
- UA** TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UO** TERENY USŁUG OSWATY
- UZ** TERENY USŁUG OCHRONY ZDROWIA
- UK** TERENY KULTU RELIGIJNEGO
- PU** TERENY DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ I USŁUG
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDZ** TERENY ULIC ZBIORCZYCH
- KDL** TERENY ULIC LOKALNYCH
- KDD** TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- Kx** TERENY KOMUNIKACJI PIESEJ
- KP** TERENY PARKINGÓW
- E** TERENY STACJI TRANSFORMATOROWYCH



OPRACOWAŁ:
mgr inż. arch. DOROTA PRYNDT - HALABURDZIN
mgr inż. arch. PAWEŁ HALABURDZIN
mgr inż. arch. ZYGUNT STACHOWSKI
mgr inż. JERZY SOBOKWIAK
mgr inż. JERZY KACZKOWSKI
mgr inż. MAREK GIBOWSKI

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/427/14

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 28 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Witosa, Bohaterów Getta, Fabryczną, Korzeniowskiego, Portową, Wrocławską i Placem Wyzwolenia

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie

Na podstawie oświadczenia Prezydenta Nowej Soli z dnia 25 marca 2014r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 lutego 2014r. do 11 marca 2014r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Soli o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Witosa, Bohaterów Getta, Fabryczną, Korzeniowskiego, Portową, Wrocławską i Placem Wyzwolenia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Nowej Soli określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Zamiana lub wykup gruntów przeznaczonych na cele publiczne:

Na obszarze objętym planem występują tereny wymagające wykupu gruntów przeznaczonych na cele publiczne. W ramach przebudowy systemu połączeń komunikacyjnych, zakłada się budowę drogi łączącej ul. Żwirki i Wigury z ul. Krzywą w części po terenach prywatnych. Szacowany koszt odszkodowania 250.000zł.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) budowa, rozbudowa i przebudowa dróg gminnych
- b) budowa ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oraz parkingów,
- c) budowa obiektów małej architektury,
- d) budowa kanalizacji deszczowej oraz realizacja kanalizacji sanitarnej,
- e) przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej,
- f) modernizacja i przebudowa sieci wodociągowej,
- g) budowa sieci gazowej.

3. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Witosa, Bohaterów Getta, Fabryczną, Korzeniowskiego, Portową, Wrocławską i Placem Wyzwolenia odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Sól" zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009r.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 907 ze zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 260 ze zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2013r. Nr 129, poz. 902 ze zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2012r., poz. 1059 ze zm.).

Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący wysoką jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

4. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Witosa, Bohaterów Getta, Fabryczną, Korzeniowskiego,

Portową, Wrocławską i Placem Wyzwolenia będzie finansowana z budżetu Miasta Nowa Sól przy współudziale środków pozabudżetowych, w tym funduszy Unii Europejskiej z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 885 ze zm.) oraz z ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz.U.z 2005r. Nr 267, poz. 2251), a także ustawą z dnia 19 grudnia 2009 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 ze zm.).

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną oraz gaz będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci.