

UCHWAŁA NR LX/383/10
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI
z dnia 26 marca 2010 r.

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Wojska Polskiego i terenami PKP.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717, ze zmianami) oraz uchwały nr XX/112/07 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 29 października 2007r., po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto, Rada Miejska w Nowej Soli uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Wojska Polskiego i terenami PKP.

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 jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr XX/112/07 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 29 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól,
- 2) z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Nowa Sól uchwalonego uchwałą nr 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, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych,
- 2) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne.
- 3) odbudowie - należy przez to rozumieć odtworzenie obiektu budowlanego po jego zniszczeniu,
- 4) przebudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji,
- 5) rozbudowie budynku - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni zabudowy istniejącego budynku w tym również realizację przedsiionków, wykuszy itp.,
- 6) dobudowie - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez wzniesienie w jego bezpośrednim sąsiedztwie i połączonej z nim komunikacyjnie nowej budowli,
- 7) nadbudowie - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez dodanie dodatkowych kondygnacji,
- 8) oficynie - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany wewnątrz kwartału zabudowy dobudowany do budynku frontowego tworzącego pierzeję ulicy,
- 9) estetyzacji – należy przez to rozumieć zmianę kolorystyki, układu materiałowego elewacji, wymianę stolarki otworowej, bez zmiany gabarytów i kąta nachylenia połączeń istniejącego budynku,
- 10) organizacji zabudowy w sposób zorganizowany - należy przez to rozumieć wykonywanie kompleksowych robót związanych z przebudową istniejących zabudowań gospodarczych- garażowych w obrębie kwartału powiązanych z realizacją zieleni i ciągów pieszo jezdnych,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku

w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;

- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się wysunięcia o nie więcej niż 1,5 metra elementów takich jak balkony, wykusze, gzymsy, okapy, schody na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;
- 13) zakaz 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,
- 14) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące lub mocowane do konstrukcji lub ścian budynków nośniki reklamowe, których powierzchnia przeznaczona na reklamę przekracza 3m²;

§ 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 – wielorodzinnej i usług handlu, oznaczone na rysunku symbolem – MWUH,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem U,
- 6) tereny usług handlu, oznaczone na rysunku – symbolem UH,
- 7) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku – symbolem UO,
- 8) tereny kultu religijnego, oznaczone na rysunku – symbolem UK,
- 9) tereny usług ochrony zdrowia, oznaczone na rysunku – symbolem UZ,
- 10) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku – symbolem US,
- 11) tereny działalności produkcyjnej, oznaczone na rysunku – symbolem PU,

- 12) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem - KDG (ulice główne), KDL (ulice lokalne), KDD (ulice dojazdowe),
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku – symbolem KDW,
- 14) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,
- 15) tereny parkingów, oznaczone na rysunku – symbolem KP,
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku – symbolem ZP,
- 17) 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.

§ 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) dominanta architektoniczno – urbanistyczna
- 5) ściana szczytowa budynku do przebudowy,
- 6) przejście bramowe,
- 7) 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 2

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,
- 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) zakaz budowy pochylni do budynków w obrębie istniejących chodników,
- 6) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 8) wskazanie do realizacji brakujących chodników i ścieżek rowerowych, z użyciem naturalnych materiałów,
- 9) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej,
- 10) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych od strony przestrzeni publicznych,
- 11) zakaz lokalizacji wież oraz masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej.

Rozdział 3

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 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.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) zespół architektoniczno-urbanistyczny miasta wzdłuż ul. Piłsudskiego, wpisany do rejestru zabytków i oznaczony jako strefa ochrony konserwatorskiej "A",
- 2) pozostały obszar miasta objęty planem, jako strefa ochrony konserwatorskiej "B",
- 3) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- 4) budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury.

2. Budynki wpisane do rejestru zabytków, budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury i granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (strefy ochrony konserwatorskiej), oznaczono graficznie na rysunku.

§ 9. 1. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej "A" i "B" oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie strefy konserwatorskiej "A", wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy ochrony konserwatorskiej "A" i "B" należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa i nadbudowa obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 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, poprzez zachowanie historycznej zabudowy oficyn i 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 kontynuacja gzymsów,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych,
- 6) w przypadku nowo powstających obiektów wyklucza się stosowanie blachy dachówkowej i paneli PCV, elementy wykończenia zewnętrznego winny operować tradycyjnymi, historycznymi rozwiązaniami materiałowymi, stosowanymi na terenie

miasta ,z dopuszczeniem stosowania szkła, stali i okładzin kamiennych w sposób harmonijny dla całości kompozycji i znaczenia projektowanej zabudowy,

7) zachowanie istniejących nawierzchni brukowanych na ulicach, placach i ciągach pieszych,

8) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

2. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej "B" ustala się:

1) obowiązek zachowania historycznych przekroi i szerokości ulic wraz z liniami rozgraniczającymi i historyczną nawierzchnią,

2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,

3) 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 kontynuacja gzymsów,

4) zakaz lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych.

3. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej "A" i "B" ustala się:

1) zakaz zmiany formy zewnętrznej frontów budynków stanowiących pierzeję ulicy, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków) z uwzględnieniem pkt 2 i prawem do przebudowy w uzgodnieniu Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, parterów w tym otworów okiennych, drzwiowych i witryn oraz ścian szczytowych budynków, wskazanych w niniejszej uchwale i oznaczonych graficznie na rysunku,

2) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy,

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

4) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,

5) kolorystyka elewacji winna uwzględniać cechy stylistyczne budynków z jednoczesnym uwzględnieniem badania stratygraficznego, a w przypadku braku

przekazów odnośnie pierwotnej kolorystyki, nawiązania do kolorystyki charakterystycznej dla okresu powstania budynku,

- 6) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych od strony przestrzeni publicznych,
- 7) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach w uzgodnieniu Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, z zakazem realizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówkopodobną,
- 8) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 9) 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,
- 10) zakaz stosowania stolarki z PCV, za wyjątkiem stolarki wykonanej na wzór istniejącej, nienadającej się do remontu w budynkach ewidencyjnych,
- 11) obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji, elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

4. Dla budynków, o których mowa w ust.3 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 utrwalenie oryginalnej substancji.

5. Budowa nowych budynków plombowych, o których mowa w ust.1 pkt 4, na granicy z budynkami, o których mowa w ust.3 nie stanowi dobudowy i rozbudowy tych ostatnich.

Rozdział 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami KDG, KDL, KDD,
- 2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,

3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem ZP1.1 i ZP1.2.

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, elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, pergoli i zieleni oraz przeszklonych wiat przystanków autobusowych.

4. Na wszystkich terenach publicznych ustala się zakaz grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i uzgodnionej z architektem miasta.

5. Na terenach położonych w strefie konserwatorskiej "A" i "B" oraz na obiektach zabytkowych i bezpośrednio przy nich ustala się zakaz lokalizowania reklam wielkogabarytowych.

6. 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 do realizacji tych elewacji w oparciu o opracowania wariantowe lub konkursy oceniane przez inwestora, władze miejskie, konserwatorskie oraz przedstawicieli środowiska architektów i urbanistów (Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Nowej Soli).

7. W przypadku konfliktów związanych z oceną walorów architektonicznych oraz i innych elementów zagospodarowania przestrzennego dla obiektów projektowanych i zmiany formy zewnętrznej istniejących obiektów należy uzyskać akceptację władz miejskich i konserwatorskich.

Rozdział 6

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; dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych i gospodarczych w całości lub w części na funkcję usługową typu biura, sklepy itp. z zakazem lokalizacji usług uciążliwych,

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług handlu (MWUH), obejmują projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym, oraz istniejące usługi handlu w formie targowiska, dopuszcza się dyslokację istniejących usług handlu i ich wbudowanie w partery projektowanych budynków, w formie sklepów, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) 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 akustycznie uciążliwych, warsztatów samochodowych, itp.,
- 5) 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 obligatoryjny,
- 6) tereny usług handlu (UH), obejmują istniejące tereny i zabudowę o funkcji usługowej, przeznaczonej głównie na usługi komercyjne typu handel, w tym również handel targowy, bez prawa wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych, w szczególności dla których raport oddziaływania na środowisko jest obligatoryjny,
- 7) tereny usług oświaty (UO) obejmują istniejące tereny przeznaczone na szkoły, przedszkola, świetlice, itp. z dopuszczeniem lokalizacji innych usług,
- 8) tereny kultu religijnego (UK) obejmują istniejące tereny przeznaczone na kościoły, kaplice, itp.,
- 9) tereny usług ochrony zdrowia (UZ) obejmują istniejące tereny przeznaczone na ośrodki zdrowia, przychodnie, domy opieki społecznej, itp. z dopuszczeniem lokalizacji innych usług,
- 10) teren sportu i rekreacji (US) obejmuje istniejące boisko sportowe,
- 11) tereny działalności produkcyjnej i usług (PU) obejmują istniejące zakłady produkcyjne i przetwórcze bez prawa lokalizacji funkcji mieszkaniowej, ze wskazaniem do lokalizacji funkcji usługowej,
- 12) tereny dróg publicznych (KDG, KDL, KDD) obejmują kolejno: ulice główne, ulice lokalne i ulice dojazdowe o parametrach i zasadach zagospodarowania zgodnie

z niniejszą uchwałą i obowiązującymi przepisami o drogach publicznych,

- 13) tereny dróg wewnętrznych (KDW) nie będące drogami publicznymi,
- 14) tereny komunikacji pieszej (Kx) obejmują istniejące i projektowane przejścia z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
- 15) tereny parkingów (KP) obejmują istniejące i projektowane parkingi oraz garaże,
- 16) tereny zieleni urządzonej (ZP) obejmują istniejące i projektowane parki, skwery, ogródki jordanowskie, itp.,
- 17) tereny stacji transformatorowych (E) obejmują istniejące stacje transformatorowe.

2. Dla funkcji usługowej związanej z handlem na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2, 3, 4, 5 i 6 przyjmuje się max wielkość jednostki handlowej nie większą niż 200 m² powierzchni zabudowy z wyłączeniem tych terenów, dla których warunki zabudowy zostały określone inaczej.

3. Dla wszystkich terenów związanych z realizacją nowej zabudowy zachodzi obowiązek zapewnienia w obrębie tychże terenów miejsc parkingowych według następujących współczynników:

- 1) lokale mieszkalne - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 2) biura, urzędy - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) restauracje, kawiarnie - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 4) hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- 5) obiekty sportowe - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 6) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 7) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 8) szkoły, przedszkola, żłobki - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 9) zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 13. 1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej **MW1.1** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,

- 2) dla budynków z dachem skośnym - zakaz naruszania formy zewnętrznej,
- 3) dla budynków z dachem płaskim – wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza, niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku,
- 4) dla istniejących tymczasowych pawilonów usługowych i warsztatów wskazanie do likwidacji i przeniesienia na tereny im przeznaczone,
- 5) dla istniejących zespołów garażowych wskazanie do estetyzacji i dostosowanie do obowiązującej formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych min 20%,
- 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) zachowanie istniejących przedogródków.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej **MW1.2** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych, oznaczonych na rysunku,
- 3) budynki, o których mowa w pkt 2, należy realizować na wzór i podobieństwo do istniejącego na terenie budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1, lub do budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki w obrębie terenu MW 1.1, z uwzględnieniem zachowania wysokości, kąta nachylenia połaci dachowych, zbliżonych gabarytów oraz kompozycji otworów okiennych i stolarki okiennej,
- 4) dopuszcza się by budynki, o których mowa w pkt 2 były ze sobą połączone, przy czym budynek położony bezpośrednio przy ul. 1 - go Maja winien mieć kierunek kalenicy prostopadły do ulicy, a budynek położony w głębi działki równoległy do niej,
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) dopuszcza się lokalizację usług jako lokale wbudowane,
- 7) wskazanie do lokalizacji parkingów, chodników, elementów małej architektury oraz nasadzenia zieleni.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami – **MWU1.1** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,

- 2) obowiązujący typ kamienicy miejskiej o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i o wysokości parteru nie mniejszej niż wysokość parteru w istniejących przedwojennych kamienicach,
- 3) zakaz naruszania formy zewnętrznej istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 1, za wyjątkiem działań modelujących - poprawiających ogólną sylwetkę budynków i działań przywracających budynki do wartościowych standardów zabudowy sąsiedniej w szczególności formy dachu, wysokości kalenicy, kompozycji i wielkości otworów drzwiowych i okiennych,
- 4) obowiązek zachowania i rekonstrukcji istniejącej zabytkowej bramy i muru, oznaczonej na rysunku,
- 5) prawo do nadbudowy istniejących, niskich budynków mieszkalnych wzdłuż ulic do średniej wysokości kamienic mieszkalnych występujących w ramach jednej pierzei, z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji,
- 6) prawo do lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych w ramach uzupełnień brakującej zabudowy plombowej z zachowaniem obowiązującej, historycznej linii zabudowy, w miejscach oznaczonych na rysunku z prawem do lokalizacji budynków w zwartej zabudowie plombowej na granicy działki o ile budynki sąsiednie również występują na granicy działki,
- 7) dla nowych budynków obowiązek nawiązania do wysokości gzymsów i okapu kamienic sąsiednich,
- 8) min. wysokość kondygnacji parteru dla budynków projektowanych – 3,5 m mierzona od poziomu przyległego chodnika do poziomu stropu nad parterem,
- 9) zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych z czerwonej cegły, z prawem do modernizacji, przy zachowaniu formy dachu, otworów drzwiowych, okiennych, elementów drewnianych w formie schodów, ganków, balustrad i z zakazem tynkowania ścian zewnętrznych,
- 10) prawo do modernizacji i estetyzacji dla istniejących budynków gospodarczych i garażowych, z zakazem lokalizacji nowych garaży i z zachowaniem min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) dla istniejących budynków gospodarczych i zespołów garażowych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie istniejącej formy budynków do obowiązującej formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min. 20%,
- 12) dla istniejących tymczasowych pawilonów usługowych wskazanie do likwidacji

i przeniesienia na tereny im przeznaczone,

- 13) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków usługowych,
- 14) wskazanie do zabezpieczenia miejsc parkingowych dla mieszkańców na terenie według przelicznika 0,6-0,8 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny lub usługowy,
- 15) prawo realizacji budynków na granicy z działkami sąsiednimi.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – **MWU1.2** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 1, zachowanie z zakazem naruszania formy zewnętrznej za wyjątkiem prawa do realizacji zadaszania nad istniejącymi wejściami w formie jak w budynku nr 19 lub 19c,
- 3) prawo do lokalizacji usług handlu i gastronomii w istniejących parterach budynków, z możliwością powiększenia otworów okiennych przy zachowaniu obowiązujących zasad kompozycji elewacji,
- 4) obowiązek zachowania istniejącej zieleni,
- 5) wskazanie do likwidacji istniejących budynków garażowych dobudowanych do ściany szczytowej budynku mieszkalnego z prawem do lokalizacji okien zakomponowanych symetrycznie względem kalenicy na ścianie szczytowej budynku,
- 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) zakaz grodzenia.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – **MWU1.3** ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) wskazanie do lokalizacji usług typu: hotel, gastronomia, handel, administracja, itp.,
- 3) zachowanie kompozycji i wielkości otworów drzwiowych i okiennych,
- 4) wskazanie do likwidacji wszystkich istniejących budynków garażowych i gospodarczych z zakazem lokalizacji nowych,
- 5) obowiązek pozostawienia min. 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – **MWU1.4** ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
- 2) wskazanie do lokalizacji usług typu: hotel, restauracja, biura, handel,
- 3) budynki, o których mowa w pkt 1, tworzące elewacje od strony przyległego parku należy realizować na wzór zespołu istniejących na terenie MWU1.2 budynków mieszkalnych, a w szczególności zachować jednakową wysokość, gabaryty, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kompozycję otworów okiennych i stolarki okiennej,
- 4) prawo do lokalizacji budynków wewnątrz kwartału o wysokości min. 2 i max. 4 kondygnacji z obowiązkiem realizacji ostatniej kondygnacji jako kondygnacji poddasza pod dachem spadzistym, dwuspadowym o kacie nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 5) obowiązek zapewnienia dostępności usług od strony parku,
- 6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) zakaz grodzenia płotami powyżej 60 cm,
- 8) obowiązek pozostawienia min 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
- 9) prawo realizacji w budynkach projektowanych, o których mowa w pkt 4 usług handlu o łącznej pow. sprzedaży do 2000m^2 ,
- 10) dopuszczenie rozbiórki istniejących zabudowań w uzgodnieniu z właściwymi miejscowo służbami ochrony zabytków,
- 11) główna obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Głowackiego,
- 12) prawo realizacji budynków na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – **MWU1.5** ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych,
- 2) wskazanie do lokalizacji usług typu: hotel, restauracja, biura, handel, itp.,
- 3) prawo do lokalizacji budynków o wysokości 2 – 4 kondygnacji nadziemnych z dachem spadzistym o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$ i wysokości okapu do max.11m,

- 4) obowiązek realizacji placu zabaw w obrębie terenu,
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) zakaz grodzenia płotami powyżej 60cm,
- 7) obowiązek pozostawienia min. 35% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami – **MNU1.1** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do rozbudowy istniejącego budynku na działce nr ewid. 529/2 w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku,
- 3) dla budynku, o którym mowa w pkt. 2, wysokość max. jednej kondygnacji z poddaszem nieużytkowym, z dachem symetrycznie dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych min. 300 i wysokości kalenicy max. 6,0 m,
- 4) dla budynków mieszkalnych zakaz zmiany wielkości otworów okiennych, a przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania podziałów i proporcji szklenia do stolarki,
- 5) prawo do budowy jednego jednokondygnacyjnego budynku gospodarczego lub garażu z dachem skośnym na działce,
- 6) możliwość lokalizacji w/w budynków gospodarczych w formie jednego budynku na dwóch działkach sąsiednich,
- 7) wskazanie do likwidacji muru graniczącego z terenem MW1.1 i lokalizację żywopłotu,
- 8) obowiązek pozostawienia min. 40% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami – **MNU1.2** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do rozbudowy, dobudowy i nadbudowy pozostałych budynków do wysokości max. dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
- 3) dla projektowanego budynku mieszkalno - usługowego na rogu ul. Kościuszki i Wojska Polskiego oraz przy ul. Królowej Jadwigi max. wysokość okapu i kalenicy,

spadku połaci dachowych jak w sąsiednich istniejących budynkach mieszkalnych,

- 4) prawo do budowy jednego jednokondygnacyjnego budynku gospodarczego lub garażowego z dachem stromym na działce, z obowiązkiem cofnięcia go w głąb działki min. 10m od obowiązującej linii zabudowy,
- 5) obowiązek pozostawienia min 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 16. 1. Na terenie usług oświaty - **UO** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku szkoły muzycznej z zakazem rozbudowy i dobudowy oraz budowy nowych budynków,
- 2) prawo do budowy trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego - dach skośny symetrycznie dwuspadowy z kalenicą równoległą do ulicy Kołataja i nachyleniem połaci dachowych 30° - 45° ,
- 3) prawo do budowy zadaszenia partii wejściowej.

2. Na terenie kultu religijnego - **UK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla istniejącego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3 i 4,
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.
- 3) prawo do lokalizacji dzwonnicy w formie dominanty dostosowanej architektonicznie do istniejącego budynku kościoła, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

3. Na terenie usług ochrony zdrowia - **UZ** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) zachowanie pozostałych budynków z prawem do rozbudowy i nadbudowy o jedną kondygnacją w formie dachu spadzistego z kalenicą równoległą do ul. Kościuszki lub dachu płaskiego,
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 4) obowiązek zachowania istniejącej zieleni,

4. Na terenie sportu i rekreacji - **US** ustala się prawo do lokalizacji urządzeń sportowych, typu boiska, bieżnie sportowe, ogródki jordanowskie, piaskownice itp., z zakazem lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych. Prawo do czasowego wykorzystania istniejącej płyty boiska na parking.

5. Na terenie istniejącego targowiska – **MWUH1.1** ustala się:

- 1) prawo do zachowania istniejącego targowiska miejskiego z uwzględnieniem pkt 2,
- 2) w przypadku likwidacji targowiska prawo do lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, które należy realizować na wzór i podobieństwo do istniejących w obrębie terenu MW 1.1 oraz MW 1.2 budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem zachowania wysokości, kąta nachylenia połaci dachowych, zbliżonych gabarytów oraz kompozycji otworów okiennych i stolarki okiennej,
- 3) prawo do lokalizacji usług handlu w parterach budynków, o których mowa w pkt 2,
- 4) prawo do lokalizacji grup stoisk handlowych, jednorodnych w formie, gabarytach, użytych materiałach i kolorystyce, niezwiązanych trwale z gruntem, lub mocowanych za pomocą fundamentu punktowego, z możliwością zastosowania ścianek ochronnych z boków i tyłu stoisk, krytych dachem jednospadowym o nachyleniu połaci 15° i pokryciu blachą dachówkopodobną,
- 5) prawo do lokalizacji grup stoisk handlowych w postaci wspólnego blatu i wspólnego zadaszenia, jednorodnych w formie, gabarytach, użytych materiałach i kolorystyce, niezwiązanych trwale z gruntem lub mocowanych za pomocą fundamentu punktowego, z możliwością zastosowania ścianek ochronnych z boków i tyłu stoisk, krytych dachem jednospadowym o nachyleniu połaci 15° i pokryciu blachą dachówkopodobną,
- 6) dopuszcza się lokalizację grup parterowych pawilonów handlowych, jednorodnych w formie, gabarytach, użytych materiałach i kolorystyce, nie związanych trwale z gruntem, krytych dachem jednospadowym o nachyleniu połaci 15° i pokryciu blachą dachówkopodobną,
- 7) wskazanie do rozbiórki obiektów niespełniających ustaleń pkt 3, 4 i 5,
- 8) wykonanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych z jednolitych elementów drobnowymiarowych,
- 9) obowiązek zmiany formy ogrodzenia poprzez wprowadzenie jednolitych przęseł wykonanych z drewna lub stali i ażurowego wypełnienia pomiędzy przęsłami, z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- 10) zachowanie min. 30% powierzchni terenu z wyłączeniem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych bez zabudowy,
- 11) prawo lokalizacji wewnętrznych ciągów komunikacji pieszej i kołowej w obrębie terenu,
- 12) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu.

6. Na terenie istniejącej zabudowy handlowej – **UH1.1** ustala się:

- 1) dla parterowych budynków usługowych tworzących pasaż handlowy wskazanie do jednolitego wykończenia elewacji i lokalizacji okien wystawowych od strony przyległych ulic,
- 2) wskazanie do pokrycia skośnym dachem budynków, o których mowa w pkt 1 w jednakowej formie dla całości, z uwzględnieniem pkt 3,
- 3) dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków do wysokości maks. 4 kondygnacji lub rozbiórki istniejących zabudowań w uzgodnieniu z właściwymi w miejscu służbami ochrony zabytków i budowy nowych budynków o wysokości min. 2, maks. 4 kondygnacji z ostatnią kondygnacją jako kondygnacja poddasza pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci 30° - 45° ,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 90% i powierzchnię biologicznie czynną 5%,
- 5) prawo do lokalizacji zabudowy usługowej o łącznej pow. sprzedaży do 2000m^2 ,
- 6) dopuszczenie realizacji mieszkań w obrębie terenu.

7. Na terenie istniejącej zabudowy handlowej – **UH1.2** ustala się:

- 1) dla parterowych budynków usługowych tworzących pasaż handlowy wskazanie do jednolitego wykończenia elewacji i lokalizacji okien wystawowych od strony przyległych ulic i terenu Kx,
- 2) prawo adaptacji istniejących zabudowań na cele mieszkaniowe,
- 3) dopuszczenie nadbudowy lub rozbiórki istniejących zabudowań w uzgodnieniu z właściwymi w miejscu służbami ochrony zabytków i budowy nowych budynków o wysokości min. 2, maks. 4 kondygnacji z ostatnią kondygnacją jako kondygnacja poddasza pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci 30° - 45° ,
- 4) prawo do lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w ramach uzupełnień brakującej zabudowy przy ul. Św. Barbary z zachowaniem obowiązującej, historycznej linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3,
- 5) prawo budowy nowego budynku w miejscu istniejącego parkingu, o wysokości min. 2, maks. 3 kondygnacji z ostatnią kondygnacją jako kondygnacja poddasza pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci 30° - 45° ,
- 6) wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie istniejącej zabudowy w rejonie narożnika ul. Św. Barbary i Wojska Polskiego do formy budynku maks. 4 kondygnacyjnego w tym poddasze użytkowe o wysokich walorach

architektonicznych rozwiązania,

7) maksymalną powierzchnię zabudowy 60% i powierzchnie biologicznie czynną 10%.

8. Na terenie usług – **U1.1** ustala się:

- 1) zakaz rozbudowy istniejącego budynku handlowego z prawem do nadbudowy o max. 3 kondygnacji nadziemnych z 3 kondygnacją jako kondygnacją poddasza pod dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci 35° - 45° ,
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 3) obowiązek do likwidacji istniejącego muru z prawem realizacji ażurowego ogrodzenia do wysokości 1,5m,
- 4) zachowanie istniejących drzew.

9. Na terenie usług – **U1.2** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków bez prawa rozbudowy i dobudowy innych budynków,
- 2) prawo do realizacji dodatkowej kondygnacji jako poddasza użytkowego pod symetrycznym dachem, o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ,
- 3) obowiązek przebudowy i estetyzacji elewacji od strony parku.

10. Na terenie usług – **U1.3** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) wskazanie do estetyzacji wszystkich czterech elewacji poprzez lokalizację jednorodnych architektonicznie okien i drzwi wejściowych w porozumieniu z konserwatorem zabytków,
- 3) wskazanie do pokrycia dachu blachą w kolorze naturalnym lub brązowym, układaną na rąbek stojący z zakazem stosowania blachy dachówkopodobnej,
- 4) wskazanie do likwidacji istniejących, dobudowanych parterowych budynków gospodarczych,
- 5) zakaz budowy nowych budynków,
- 6) prawo do lokalizacji parkingów,
- 7) obowiązek zachowania istniejących drzew.

11. Na terenach usług – **U1.4** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku z prawem do przebudowy i estetyzacji elewacji

poprzez lokalizację jednorodnych architektonicznie okien i drzwi wejściowych w parterze,

- 2) prawo do realizacji dodatkowej kondygnacji w formie kopertowego dachu jako poddasze użytkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 40^0 ,
- 3) wskazanie do pokrycia dachu dachówką ceramiczną z zakazem stosowania blachy dachówkopodobnej.

12. Na terenie usług – **U1.5** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku z prawem do przebudowy i estetyzacji elewacji,
- 2) zakaz rozbudowy budynku usługowego i wskazanie do rozbiórki budynków gospodarczych na zapleczu,
- 3) zakaz budowy nowych budynków gospodarczych,
- 4) wskazanie do nasadzenia zieleni.

13. Na terenie usług – **U1.6** ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do adaptacji istniejących ceglanych budynków na funkcję usługową lub usługowo-mieszkalną,
- 3) wskazanie lokalizacji nowych otworów okiennych i drzwiowych w istniejących wnękach, jednorodnych w formie i podziałach w obrębie jednej elewacji korespondujących z przemysłowym charakterem obiektu w porozumieniu z konserwatorem zabytków,
- 4) obowiązek dostosowania istniejącego parterowego budynku z dachem spadzistym do budynków, o których mowa w pkt 1 poprzez użycie okładziny z czerwonej cegły na elewacji,
- 5) zakaz budowy nowych budynków gospodarczych,
- 6) wskazanie do nasadzenia zieleni.

14. Na terenie usług – **U1.7** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków z prawem do przebudowy i estetyzacji elewacji,
- 2) zakaz zmiany formy budynku,
- 3) wskazanie do usunięcia reklam z elewacji budynku.

15. Na terenie usług – **U1.8** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących parterowych budynków usługowych z zakazem naruszania formy zewnętrznej, formy dachu, wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
- 2) obowiązek zachowania i użycia jednorodnych materiałów wykończeniowych dla całego zespołu,
- 3) zakaz dobudowy innych budynków.
- 4) prawo realizacji ujednoczonych pod względem wysokości i głębokości podcieni od strony ul. 1 Maja,
- 5) prawo rozbudowy w obrębie oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

16. Na terenie usług – **U1.9** ustala się:

- 1) wskazanie do rozbiórki istniejących budynków zlokalizowanych na granicy z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW na granicy z terenem oznaczonym symbolem MWU1.5,
- 2) dla istniejącego budynku, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 1, prawo do zmiany formy lub rozbiórki i budowy nowego budynku,
- 3) prawo do realizacji nowego obiektu lub zespołu obiektów w ramach nieprzekraczalnych linii zabudowy o maksymalnej powierzchni zabudowy 2000 m²,
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 2 i 3 max dwie kondygnacje nadziemne, pod dachem spadzistym, przynajmniej dwuspadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30⁰ – 45⁰,
- 5) maksymalną wysokość kalenicy budynków, o których mowa w pkt 2 i 3 - 10,0 m,
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji usługowej w ramach działki,
- 7) zakaz grodzenia pełnym ogrodzeniem od strony ul. 1-go Maja .

17. Na terenie usług – **U1.10** ustala się:

- 1) wskazanie do zmiany formy istniejących obiektów do max wysokości dwóch kondygnacji z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 35⁰ - 45⁰, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkaniowe,
- 2) wskazanie do realizacji dużych otworów okiennych od strony przyległego parku,
- 3) wskazanie do użycia jednakowych dla całego zespołu materiałów wykończeniowych w postaci np. „czerwonej cegły” na elewacjach i dachu krytego dachówką ceramiczną,
- 4) zakaz grodzenia terenu ,

5) wskazanie do likwidacji istniejących wiat targowych.

§ 17. 1. Na terenie zabudowy z działalnością produkcyjną i usług – **PU1.1** ustala się:

- 1) wskazanie do przekształceń istniejącej funkcji produkcyjnej na funkcję usługową,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych wieloprzestrzennych rozumianych jako jednostki handlowe o pow. sprzedaży większej niż 200m²,
- 3) prawo do zachowania istniejących budynków produkcyjnych z możliwością adaptacji na cele usługowe, w tym biura, hotel, itp.,
- 4) wskazanie do przebudowy i estetyzacji elewacji z użyciem jednakowych dla całego zespołu budynków materiałów wykończeniowych w postaci czerwonej cegły na elewacjach i dachu krytego dachówką ceramiczną,
- 5) prawo do lokalizacji nowych budynków o wysokości 2 - 3 kondygnacji nadziemnych z dachem spadzistym o nachyleniu połaci dachowych 15⁰ - 45⁰ i wysokości okapu do max.12m,
- 6) zachowanie 30% powierzchni biologicznie czynnej na terenie,
- 7) dla terenów przyległych do drogi publicznej, obowiązek sytuowania budynków elewacją frontową, o wysokich walorach architektonicznych zwróconą w kierunku ulicy,
- 8) prawo do podziału terenu na mniejsze jednostki zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie.
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi KDL .

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

- 1) park miejski, oznaczony na rysunku symbolem ZP 1.1,
- 2) zieleń urządzona stanowiąca skwery, oznaczona na rysunku symbolem ZP 1.2,
- 3) zieleń urządzona wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej, oznaczona na rysunku symbolem ZP 1.3,
- 4) zieleń urządzona, stanowiąca zagospodarowanie parkingów, oznaczona na rysunku symbolem ZP 1.4.

2. Na terenach parków miejskich (**ZP 1.1**) ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi,

- 2) obowiązek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz obowiązek rewaloryzacji historycznej zieleni o znaczących wartościach dendrologicznych,
- 3) zachowanie istniejących przejść pieszych i urządzeń małej architektury i placu zabaw dla dzieci,
- 4) wskazanie do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi,
- 5) prawo do lokalizacji nowych chodników pieszych, placów zabaw dla dzieci i elementów małej architektury w postaci altan, ławek, pergoli, urządzeń służących aktywności fizycznej,
- 6) zachowanie tymczasowych pawilonów usługowych max. do roku 2010 ze wskazaniem do likwidacji i przeniesienia na tereny im przeznaczone,
- 7) zakaz grodzenia.

3. Na terenie skwerów (**ZP 1.2**) ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi, z wyłączeniem dopuszczonej lokalizacji kiosku z wiatą przystankową oznaczoną na rysunku planu,
- 2) obowiązek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz obowiązek rewaloryzacji historycznej zieleni o znaczących wartościach dendrologicznych,
- 3) zachowanie istniejących przejść pieszych i urządzeń małej architektury,
- 4) wskazanie do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi,
- 5) zachowanie tymczasowych pawilonów usługowych max. do roku 2010 ze wskazaniem do likwidacji i przeniesienia na tereny im przeznaczone z wyłączeniem zabytkowych pawilonów przy ul. Wojska Polskiego na terenie byłego FAKOTU.
- 6) zakaz grodzenia.

4. Na terenie zieleni urządzonej (**ZP 1.3**) ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi,
- 2) ukształtowanie terenu i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- 3) prawo do realizacji przejść pieszych, urządzeń małej architektury w formie placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych itp.
- 4) zakaz grodzenia terenów będących własnością miasta.

5. Na terenie zieleni urządzonej (**ZP 1.4**) 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.

Rozdział 7

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§ 19. 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,
- 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 z uwzględnieniem ich podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika,
- 9) 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,

- 10) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej,
- 11) urządzenia infrastruktury technicznej projektować jako podziemne zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi.
- 12) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw płynnych, gazowych i stałych oraz alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem paliw węglowych w nowo projektowanych budynkach.

Rozdział 8

Układ komunikacyjny

§ 20. 1. Układ komunikacyjny tworzą następujące ulice:

- 1) ulice główne, oznaczone na rysunku symbolem KDG,
- 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 główne (KDG) obejmują istniejący ciąg ulic 1-go Maja i Kościuszki.

5. Dla istniejących ulic głównych ustala się:

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

6. Ulice lokalne (KDL) stanowią: ul. Świętej Barbary, fragment ul. Parkowej do skrzyżowania z ul. 1-go Maja i ul. Głowackiego.

7. Dla istniejących ulic lokalnych - **KDL1** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających drogę,

- 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości,
- 3) prawo realizacji parkingów w obrębie linii rozgraniczających.

8. Dla projektowanej ulicy lokalnej, wzdłuż linii kolejowej - **KDL2** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m,
- 2) prawo realizacji parkingów w obrębie linii rozgraniczających drogę,
- 3) realizację skrzyżowań z istniejącymi drogami głównymi oznaczonymi na rysunku symbolem KDG (ul. 1-go Maja i ul. Wojska Polskiego) jako skrzyżowań bezkolizyjnych,
- 4) na lokalizację w/w skrzyżowań obowiązek uzyskania zgody na odstępstwo od warunków technicznych, określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 ze zmianami).

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

10. Dla istniejących i projektowanych ulic dojazdowych ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,
- 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości,
- 3) prawo realizacji parkingów w obrębie linii rozgraniczających.

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

12. Na terenie ulic ogólnodostępnych i ciągów pieszych ustala się:

- 1) priorytet optymalizacji warunków komunikacji pieszej,
- 2) zrównanie poziomów chodników i ulic w miejscach przejść pieszych i przejazdów rowerowych,
- 3) trakt pieszy o szerokości zależnej od pasa ruchu dla traktu jednopasowego - 1,4m, 2 pasowego - 2,1m, 3 pasowego - 2,9m, 4 pasowego - 3,7 m
- 4) lokalizację latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych, hydrantów, koszy wg wzorów zaakceptowanych przez władze miasta i konserwatora zabytków i obowiązujących na całym obszarze planu,
- 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.

13. Dla wszystkich terenów dróg publicznych ustala się prawo przebudowy istniejących ciągów komunikacji samochodowej na ciągi pieszo jedne lub piesze.

14. Na terenach parkingów KP1.1 ustala się zakaz grodzenia, wskazanie do nasadzenia zieleni szczególnie jako obudowy wokół parkingu oraz wykonania płyt parkingowych w formie ażurowej, zapewniającej porost trawy.

15. Na terenie parkingu **KP1.2** ustala się:

- 1) prawo do zachowania istniejących budynków garażowych ze wskazaniem zmiany formy zewnętrznej elewacji poprzez zastosowanie jednorodnych materiałów i kolorystycznie bram garażowych oraz budowy nad całym zespołem wspólnego zadaszania w formie dwuspadowego dachu,
- 2) prawo do budowy ujednoczonego w formie szeregu garaży zadashzonego dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 15° - 25° .

Rozdział 9

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 21. 1. Istniejące obiekty tymczasowe, oznaczone na rysunku literą T pozostawia się w dotychczasowej lokalizacji do roku 2010 ze wskazaniem do przeniesienia funkcji usługowych na tereny, które przewidują zabudowę usługową.

2. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci blaszaków, kontenerów jak również budynków murowanych z wyłączeniem lokalizacji tymczasowych straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt oraz tymczasowych pawilonów i stoisk handlowych na terenie istniejącego targowiska UH1.1.

3. Na niezabudowanych parcelach na terenach MWU1.1 i MW1.2 do czasu zrealizowania docelowej zabudowy prawo do tymczasowego zagospodarowania w formie parkingu.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

§ 23. Traci moc uchwała nr XLVII/318/2006 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27

stycznia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: 1-go Maja, Parkową, Piłsudskiego, Wojska Polskiego i terenami PKP.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Załącznik nr 1

do uchwały Nr LX/383/10
Rady Miejskiej w Nowej
Soli
z dnia 26 marca 2010 r.
Zalacznik1.tif

Załącznik nr 2

do uchwały Nr LX/383/10
Rady Miejskiej w Nowej
Soli
z dnia 26 marca 2010 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 3

do uchwały Nr LX/383/10
Rady Miejskiej w Nowej
Soli
z dnia 26 marca 2010 r.
Zalacznik3.doc