

**Uchwała Nr XXIX / 154 / 08
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 28 marca 2008 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA, przyległych terenów parkowych oraz zabudowy mieszkaniowej położonej wzdłuż ul. Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenów pod funkcję: produkcyjno – techniczną, usługową i mieszkaniową z niezbędnymi drogami, zielenią oraz infrastrukturą techniczną.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr LV/377/2006 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 29 września 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA, przyległych terenów parkowych oraz zabudowy mieszkaniowej położonej wzdłuż ul. Wrocławskiej;
- 2) ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól uchwalonej uchwałą nr X/58/2007 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 kwietnia 2007r.

§ 3.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.
2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) funkcji produkcyjno – technicznej – należy przez to rozumieć: przemysł, składy, bazy, budownictwo z obiektami administracyjno – socjalnymi z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel – do 400m² powierzchni sprzedaży z wyłączeniem tych terenów, dla których warunki zabudowy zostały określone inaczej, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;
- 9) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy, linie usytuowania obiektów budowlanych dotyczące lokalizacji głównej bryły budynku;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi;
 - 5) symbole określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji produkcyjno – technicznej, usługowej, mieszkaniowej, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w rozdziale 7;
- 2) rehabilitację istniejącej zabudowy, przede wszystkim zabytkowej przewidzianej do adaptacji, obejmującą rewaloryzację budynków pod względem estetycznym i użytkowym, celem utrzymania ich we właściwym stanie technicznym;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
- 4) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów;
- 5) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością produkcyjno-techniczną i usługową, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 o statusie najwyższej ochrony w granicach którego położone jest miasto Nowa Sól, w tym teren objęty planem miejscowym, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust.3,
 - b) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust.4,
 - c) wyposażenie miejsc magazynowania surowców i odpadów zawierających substancje niebezpieczne w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Ochronę i modernizację kolektora podziemnego kanału Rudzianki, zakaz zrzutu ścieków do kanału oraz przebudowę i budowę nowego odcinka kolektora w drodze dojazdowej KDD-1.
3. Ochrona w maksymalnym stopniu istniejących drzewostanów.
4. Zachowuje się na terenie parku pomnik przyrody – platan klonolistny pod nr 214 (proponowany 57), który zaznaczono na rysunku planu (teren ozn. symb. ZP-1).

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.1. Na obszarze objętym planem występują następujące strefy ochrony konserwatorskiej, uwidocznione na rysunku planu:

- 1) strefa „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej;
 - 2) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej, pokrywająca się obszarowo ze strefą „A”.
2. Obowiązuje ochrona prawna niżej wymienionych obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
- 1) obiekt usługowy – oranżeria, ul. Muzealna (dz. nr ewid. 122/13);
 - 2) obiekt usługowy – były budynek przedszkola „Odra”, ul. Muzealna 46 (dz. nr ewid. 122/1).
3. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:
- 1) wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) projekty budowlane planowanych inwestycji należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 3) na dokonywanie podziału terenu, a także zmian, przebudowy i remontów mających wpływ na zewnętrzną formę architektoniczną budynków i zagospodarowanie terenu należy uzyskać zezwolenie Lubuskiego Konserwatora Zabytków;
 - 4) montaż na elewacjach reklam i urządzeń technicznych za zezwoleniem Lubuskiego Konserwatora Zabytków;

- 5) planowane zmiany i prace nie mogą powodować uszczerbku dla wartości obiektów historycznych i powinny zakładać ich zabezpieczenie oraz utrzymanie w jak najlepszym stanie;
 - 6) zachowanie historycznej zabudowy zakładu Odra;
 - 7) przy realizacji inwestycji należy zachować historyczną bryłę obiektów, kompozycję elewacji wraz z detalem architektonicznym; w razie konieczności wskazane jest przywrócenie historycznej formy budynków, zmienionych w wyniku wtórnej rozbudowy i przebudowy;
 - 8) zachowanie występujących wewnątrz obiektów historycznych elementów konstrukcyjnych – kolumn i podciągów stropów;
 - 9) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez dostosowanie formy, kolorystyki i użytych materiałów;
 - 10) zbędnego podziału przestrzeni, należy zachować dla tego typu obiektów duże przestrzenie użytkowe;
 - 11) zachowanie nawierzchni o wartościach historycznych oraz elementy komponowanej zieleni;
 - 12) dopuszcza się rozbiórki w obiektach o bardzo złym stanie technicznym z zachowaniem charakterystycznych elewacji wraz z detalem architektonicznym i elementów konstrukcyjnych;
 - 13) dopuszcza się nadanie budynkom produkcyjnym współczesnych funkcji;
 - 14) dopuszcza się grodzenia terenu w ramach jednostek z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
 - 15) zakazuje się realizacji obiektów w formie dominant architektonicznych np wież;
 - 16) zakazuje się stosowania elewacji z paneli stalowych i PCV oraz pokryć z blachy dachówkopodobnej.
4. W strefie OW – obserwacji archeologicznej, osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Nowej Soli.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, teren zieleni urządzonej zaleca się:

- 1) obsadzanie ulic drzewami;
- 2) stosowanie małej architektury;
- 3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego z zakazem lokalizacji reklam wielkogabarytowych.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MW** – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,
 - b) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym, elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachów,
 - c) utrzymanie istniejących wjazdów;
- 2) dopuszcza się:
 - a) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy sąsiedniej,
 - b) możliwość przebudowy poddaszy na cele mieszkalne,
 - c) komunikację wewnętrzną zapewniającą obsługę terenu;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków.

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **M, U** – funkcja mieszkaniowa i usług, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy związanej z poprawą funkcji budynków,
 - b) dla budynku nr 2 przy ul. Topolowej utrzymanie istniejącej zabudowy w jej obecnych gabarytach oraz istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym, stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację garaży,
 - b) możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej,
 - c) komunikację wewnętrzną zapewniającą obsługę terenu.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MW, U** – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i usług, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę funkcji mieszkaniowej na usługową w parterze istniejących budynków,
 - b) budowę garaży,
 - c) komunikację wewnętrzną zapewniającą obsługę terenu,
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U, M-1** i **U, M-2** – funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, dla których:

- 1) ustala się:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów,
- b) dobudowę lub budowę nowych obiektów kubaturowych, wys. zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość górnej krawędzi elewacji do 9,0m,
- c) dla budynku zlokalizowanego na terenie U, M-2 utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę funkcji lub rozszerzenie o gastronomię lub administrację,
 - b) modernizację budynków istniejących w zakresie uzgodnionym z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) usług komunikacji, warsztatów samochodowych,
 - c) wprowadzenia na tereny działalności usługowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **UZ** – teren usług zdrowia, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę nowego obiektu kubaturowego o funkcji usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, nawiązującego architekturą do zabudowy o charakterze zabytkowym;
- 3) zakazuje się:
 - a) przebudowy i rozbudowy budynku.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U, M, ZP-1; U, M, ZP-2; U, M, ZP-3** – funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej z zielenią towarzyszącą, dla których:

- 3) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i istniejącego charakteru zabudowy,
 - b) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział, materiały wykończenia zewnętrznego, pokrycia dachu,
 - c) modernizację budynków istniejących w zakresie uzgodnionym z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem U, M, ZP-3 dobudowę lub budowę nowego obiektu kubaturowego nawiązującego architekturą do elewacji budynków sąsiednich, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy więźbowe mansardowe dwu lub wielospadowe;
- d) dopuszcza się:
 - a) możliwość rozszerzenia lub zmiany funkcji na administrację,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U, M, ZP-2 rozbiórkę muru w całości lub w części;
- 3) zakazuje się:
 - a) pokrycia dachów blachą,

b) wprowadzenia na tereny działalności usługowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

7. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U, P, M-1; U, P, M-2; U, P, M-3; U, P, M-4** – funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji produkcyjno – technicznej i funkcji mieszkaniowej, dla których:

1) ustala się:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i przebudowy obiektów nie przedstawiających wartości historycznych,

b) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, pokrycia dachu;

2) dopuszcza się:

a) dobudowę, nadbudowę lub budowę nowego obiektu kubaturowego, nawiązującego architekturą do zabudowy o charakterze zabytkowym;

3) zakazuje się:

a) wprowadzenia na tereny działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

8. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U, P** – funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji produkcyjno – technicznej, dla którego:

1) ustala się:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy;

2) dopuszcza się:

a) zmianę funkcji lub rozszerzenie o gastronomię, hurtownie spożywczą lub administrację,

b) modernizację budynków istniejących;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynków,

b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,

c) wprowadzenia na teren działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

9. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **P, U** – funkcja produkcyjno – techniczna z dopuszczeniem funkcji usługowej, dla których:

1) ustala się:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy lub wyburzenie istniejących obiektów nie przedstawiających wartości historycznych,

b) wysokość zabudowy projektowanej od 4,0 do 13,5m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,

c) nowo projektowana zabudowa winna harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej, linii zabudowy do zabudowy o charakterze zabytkowym przewidzianej do adaptacji,

d) stosowanie nowoczesnych proekologicznych technologii produkcji,

e) z uwagi na przebieg istniejącej sieci kablowej 20kV wszelkie inwestycje i zmiany wymagają uzyskania warunków technicznych od operatora sieci;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 400m² do 2000m²,

- b) funkcję mieszkaniową dla właścicieli działek z wykluczeniem wolnostojących budynków mieszkalnych,
 - c) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym,
 - d) realizację komunikacji wewnętrznej;
- 3) zakazuje się:
- a) wprowadzenia na tereny działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U-P** – funkcja usługowo-produkcyjna, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu,
 - b) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym i stolarką, pokrycia dachu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę funkcji lub rozszerzenie o rzemiosło usługowe;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynku,
 - b) wprowadzenia na teren działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego.

11. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **UO-1** – funkcja usług oświaty, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków szkoły z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,
 - b) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachów;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę funkcji budynku na mieszkalną lub innego rodzaju usługi;
- 3) zakazuje się:
 - a) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zabytkowej,
 - b) budowy budynków gospodarczych i garażowych,

12. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **UO-2** – funkcja usług oświaty, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejącego budynku przedszkola z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
 - b) utrzymanie istniejącego charakteru budynku i jego gabarytu.

13. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **UO-3** – funkcja usług oświaty, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejącego budynku szkoły z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu oraz istniejącego charakteru,

- b) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym i stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę funkcji budynku na mieszkalną lub innego rodzaju usługi,
 - b) budowę nowego obiektu kubaturowego o funkcji usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, nawiązującego architekturą do zabudowy o charakterze zabytkowym;
 - c) dobudowę klatki schodowej i /lub windy zewnętrznej od strony południowej,
 - d) wysunięcie poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy zadaszeń, okapów, balkonów, wykuszy i wieżyczki na głębokość nie większą niż 1,30m, w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) zakazuje się:
 - a) rozbudowy i nadbudowy budynku.

14. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZP-1, ZP-2** – tereny zieleni urządzonej, parku miejskiego, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej,
 - b) uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami,
 - c) realizację ciągów pieszych z placykami wypoczynkowymi,
 - d) realizację urządzeń rekreacyjnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury.

15. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZP-3** – tereny zieleni urządzonej, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) ukształtowanie terenu i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

16. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **E** – tereny istniejących stacji energetycznych.

17. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **EE** – teren projektowanej stacji energetycznej:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej.

18. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **EG** – teren głównej rozdzielni energetycznej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) modernizację istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 20kV,
 - b) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji, przy wysokości kondygnacji maksymalnie 4,0m,
 - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z zabudową o charakterze zabytkowym przewidzianą do adaptacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wyburzenie istniejącego obiektu nie przedstawiającego wartości historycznych,
 - b) zmianę funkcji budynku na produkcyjno - usługową.

19. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **WS, ZN** – teren wód powierzchniowych i skarp.

Zachowuje się istniejący ciek wodny ze skarpami bez zmian w użytkowaniu.

20. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KK** – teren komunikacji kolejowej – teren istniejącej bocznicą kolejowej.

Dopuszcza się komunikację kołową.

21. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **IZ** – teren zamknięty wyłączony z ustaleń niniejszej uchwały.

Ustalenia zasad lokalizacji inwestycji w tym obszarze pozostaje w gestii wojewody zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.1. Ustala się podział działek w celu wydzielenia terenów według linii rozgraniczających zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki.

3. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie dróg.

Rozdział 9

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

§ 13. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym opieką konserwatorską i w obrębie zbiornika wód podziemnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w zakresie obowiązku zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami o nachyleniu zgodnym z obowiązującymi przepisami;
- 2) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań architektonicznych i technicznych winna uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDG** – fragment ulicy Wrocławskiej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) klasa ulicy – ulica publiczna główna,
 - b) linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym,
 - c) parametry techniczne ulicy bez zmian,
 - d) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację ulicy,
 - b) przebudowę infrastruktury technicznej.
2. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDL** – ulica Topolowa i fragment ulicy Muzealnej, dla którego:
 - 1) ustala się:
 - a) klasa ulicy – ulica publiczna lokalna,
 - b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) parametry techniczne ulicy bez zmian,
 - d) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację ulicy,
 - b) przebudowę infrastruktury technicznej.
3. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDD-1**, dla których:
 - 1) ustala się:
 - a) klasa ulic – ulice publiczne dojazdowe,
 - b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) parametry techniczne ulicy bez zmian,
 - d) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości,
 - e) utrzymanie istniejących parkingów;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację ulicy,
 - b) przebudowę infrastruktury technicznej,
 - c) możliwość urządzenia parkingu dostępnego z ulicy w miejscu uwidocznionym na rysunku planu.
4. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDD-2**, dla których:
 - 1) ustala się:
 - a) klasa ulic – ulice publiczne dojazdowe,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 do 12m,
 - c) szerokość jezdni 7m,
 - d) chodniki obustronne,
 - e) dostępność jezdni bez ograniczeń.
5. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDW**, dla których:
 - 1) ustala się:
 - a) klasa ulic – ulice wewnętrzne dojazdowe,
 - b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) parametry techniczne ulic bez zmian;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację ulicy.
6. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczony symbolem **KGW** – ciągi komunikacyjne gospodarcze, wewnętrzne, dla których:
 - 1) ustala się:

- a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dostępność jezdni bez ograniczeń.

7. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem **KX**, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wjazd dla właścicieli działek.

8. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDR** – rezerwa terenu pod ulicę dojazdową ozn. symb. KDD-1, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przeznaczenia terenu na funkcję produkcyjno – techniczną.

§ 16.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przemysłowych z istniejącej sieci miejskiej poprzez jej rozbudowę,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przemysłowych z ujęć zakładowych poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
 - c) likwidację istniejących studni zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni miejskiej,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni miejskiej po uprzednim ich podczyszczeniu.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) ustala się:

- a) rozbudowę i budowę sieci średniego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,
- b) zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej, poprzez rozbudowę istniejącego systemu;

- 2) dopuszcza się:

- a) możliwość wydzielenia działki pod stację redukcyjną II° wg potrzeb w uwzględnieniu z zarządcą sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się poprzez wykorzystanie istniejącej miejskiej infrastruktury ciepłowniczej i jej rozbudowę oraz ze źródeł własnych z zastosowaniem proekologicznych nośników energii.;

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

- 1) ustala się:

- a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach, a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
- b) stosowanie przez wytwórców odpadów rozwiązań prowadzących do minimalizacji ich ilości i szkodliwości w miejscu wytwarzania oraz prowadzenia działań umożliwiających w pierwszej kolejności powtórne wykorzystanie wytworzonych odpadów opakowaniowych, niebezpiecznych i innych;

- 2) dopuszcza się:

- a) wywóz odpadów do unieszkodliwienia w legalnie funkcjonujących urządzeniach (składowiska, spalarnie).

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się:

- a) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4kV z istniejących stacji transformatorowych 20/0,4kV oraz z planowanej stacji transformatorowej o mocy dostosowanej do potrzeb odbiorcy na terenie oznaczonym symbolem EE o wym. 7x6m,
- b) planowaną stację zasilić z istniejącej na terenie kablowej sieci rozdzielczej 20kV w sposób uzgodniony z operatorem sieci,
- c) modernizację istniejącej głównej stacji transformatorowo – rozdzielczej 20kV zlokalizowanej na terenie ozn. symbolem EG z uwagi na poszerzenie drogi dojazdowej ozn. symb. KD,
- d) oświetlenie drogowe z istniejącego systemu poprzez jego rozbudowę i modernizacje, zgodnie z warunkami przyłączenia,
- e) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną;

- 2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejącej sieci kablowej związanej z usunięciem ewentualnych kolizji,
- b) możliwość wydzielenia dalszych działek pod urządzenia elektroenergetyczne, wg potrzeb.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17.1. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w tym kiosków.

Rozdział 12

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 18. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.