

**UCHWAŁA NR XXIX/229/12
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego południową część Zatorza

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 (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą nr V/25/11 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 20 stycznia 2011r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego południową część Zatorza, Rada Miejska w Nowej Soli uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto" uchwalonego uchwałą nr XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 r.

§ 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 załączniki 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) **tyczasowym 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, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;
- 9) **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, okapy, balkony, tarasy, zadaszenia, schody, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1,5m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;
- 10) **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, zadaszenia, schody na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;
- 11) **reklamie wielkogabarytowej** – należy przez to rozumieć wolno stojące lub mocowane do konstrukcji lub ścian budynków nośniki reklamowe, których powierzchnia przeznaczona na reklamę przekracza 3m²;
- 12) **paliwach proekologicznych** – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 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) 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 mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno – technicznej, 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) rewitalizację 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, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi;
- 6) 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.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację masztów i wież telefonii komórkowej wyłącznie na terenie ozn. symbolem P, U-1 w miejscach wskazanych na rysunku planu. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy.

4. Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się projektowanej działalności polegającej na przetwarzaniu i składowaniu oraz sprzedaży odpadów w tym złomowiska samochodów, urządzeń gospodarstwa domowego oraz odpadów wielkogabarytowych itp.

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. Teren objęty planem miejscowym w części położony jest w granicach strefy ochronnej ujęcia komunalnego wód podziemnych Nr 1 przy ul. Wojska Polskiego w obrębie miasta Nowa Sól – na terenie ochrony pośredniej, gdzie obowiązują następujące zakazy:

- 1) lokalizowania nowych ujęć wód wymagających pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) wprowadzania ścieków do wód lub ziemi, za wyjątkiem wód popłucznych powstających w wyniku uzdatniania wody na SUW nr 1 oraz oczyszczonych wód opadowych i roztopowych odprowadzonych z dróg wewnętrznych, lokalnych, gminnych i powiatowych,
- 3) rolniczego wykorzystywania ścieków,

- 4) urządzania przyzm kiszonkowych i kompostowych z wyjątkiem przyzm kompostowych urządzonych na potrzeby własne gospodarstwa domowego,
- 5) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- 6) budowy dróg tranzytowych i ponad lokalnych bez szczelnego systemu odwodnienia z odprowadzeniem ścieków deszczowych lub roztopowych poza teren ochrony pośredniej ujęcia,
- 7) lokalizowania zakładów przemysłowych mogących oddziaływać negatywnie na środowisko oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,
- 8) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne oraz obojętnych,
- 9) lokalizowania nowych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
- 10) wydobywania kopalni,
- 11) lokalizowania oczyszczalni ścieków,
- 12) na terenie ochrony pośredniej o podwyższonych warunkach ochrony, dodatkowo zabrania się lokalizowania magazynów substancji ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu,
- 13) na terenie ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony, dodatkowo zabrania się lokalizowania rurociągów do transportu substancji ropopochodnych.

3. Zachowuje się na terenie parku przy ul. Sienkiewicza pomniki przyrody: sosna zwyczajna (dwupienna) pod numerem 928 (proponowany 9) i dąb szypułkowy pod numerem 929 (proponowany 10), które zaznaczono na rysunku planu (teren ozn. symb. U,ZP).

4. Ustala się ochronę w maksymalnym stopniu istniejących drzewostanów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) konieczność uzyskania pozwolenia od właściwego organu ochrony zabytków na prowadzenie robót budowlanych na terenie objętym ochroną konserwatorską;
- 2) wymóg konsultowania i uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie: rozbiórki budowy, przebudowy, rozbudowy w odniesieniu do posiadających wartość historyczną obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków (zwłaszcza posiadającego wartość zabytkową dawnego szpitala powiatowego przy ul. Sienkiewicza oraz otaczającego go parku);
- 3) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, ulic i placów, historycznych linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
- 4) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej oraz współczesnej, wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 5) preferowanie tych inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zagospodarowania i zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; t.j. nowoprojektowana zabudowa winna posiadać wysokie walory architektoniczne, nawiązująca formą i detałem architektonicznym do sąsiadującej zabudowy historycznej;
- 6) w przypadku nowo powstających obiektów (lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie posiadających wartość zabytkową 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) zakaz lokalizacji w układzie przestrzennym ulic: Przyszłości i Długiej elementów dysharmonizujących typu: pylony reklamowe, wieże telefonii komórkowej, maszty które mogą stanowić niekorzystne dominanty oraz

kolidować z walorami widokowymi historycznej zabudowy (zwłaszcza wieży zegarowej) fabryki nici „ODRA”.

2. Na obszarze planu występuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy historycznej, utrzymanie jej gabarytów oraz wystroju elewacji;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły;
- 3) zachowanie historycznego układu urbanistycznego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni.

3. Obowiązuje ochrona prawna niżej wymienionych obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) wieża ciśnień, ul. Długa;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Długa 16;
- 3) budynki mieszkalne, ul. Kasprowicza numery: 1, 3, 13, 15;
- 4) budynki mieszkalne, ul. Kilińskiego numery: 1, 3, 5;
- 5) budynki mieszkalne, ul. Kochanowskiego numery: 1, 3, 5;
- 6) budynek gospodarczy, ul. Kochanowskiego – dz. nr 991/1;
- 7) budynki mieszkalne, ul. Krasieńskiego numery: 2, 2a, 4, 4a, 5, 7, 6, 8, 9, 11, 17, 19, 18, 20, 21, 23, 22, 24, 25, 26, 28, 27, 29, 30, 32, 34, 36, 40;
- 8) budynki mieszkalne, ul. Orzeszkowej numery: 1, 2, 4, 3, 5, 6, 8, 7, 9, 10, 12, 11, 13, 14, 16;
- 9) budynki mieszkalne, ul. Pasieczna numery: 2, 3, 4, 6;
- 10) budynki mieszkalne, ul. Reymonta numery: 1a, 1, 3, 4, 4a, 5, 7, 6, 8, 9, 11, 10, 12, 13, 15;
- 11) budynki mieszkalne, ul. Saperów numery: 1, 3, 2, 4, 5, 7, 6, 8, 9, 11, 10, 12;
- 12) budynki mieszkalne, ul. Sienkiewicza numery: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 26, 27, 27a, 28, 30, 31, 32, 35, 39, 41, 42, 48, 50, 52, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67;
- 13) obiekt usługowy, ul. Sienkiewicza – dz. nr 780/34;
- 14) park, ul. Sienkiewicza – dz. nr 780/34;
- 15) obiekt techniczny – trafostacja, ul. Sienkiewicza;
- 16) budynki mieszkalne, ul. Skłodowskiej - Curie numery: 13, 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 38, 45, 50, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74;
- 17) budynki mieszkalne, ul. Wojska Polskiego numery: 41, 49, 53, 59, 61, 67, 69, 73, 75, 77, 81, 82, 83;
- 18) wieża ciśnień, ul. Wojska Polskiego – teren wodociągów miejskich;
- 19) budynek, ul. Wojska Polskiego – teren wodociągów miejskich.

4. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się:

- 1) wymóg konsultowania i uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków działań w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w obiektach posiadających wartość historyczną i zabytkową;
- 2) wymóg konsultowania i uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków działań inwestycyjnych w zakresie zmiany kolorystyki elewacji budynków posiadających wartość historyczną; projektując kolorystykę budynków posiadających wartość zabytkową należy uwzględnić ich cechy stylistyczne;
- 3) wykluczenia z działań inwestycyjnych polegających na termomodernizacji elewacji tych budynków, które posiadają bogaty detal architektoniczny, bądź zachowane oryginalne historyczne tynki;
- 4) obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 5) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej w obiektach o wartościach zabytkowych, a posiadających pierwotne historyczne pokrycie z dachówki ceramicznej;

- 6) wymóg konsultowania i uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków działań w zakresie lokalizacji skrzynek gazowych, szaf na złącza na obiektach zabytkowych;
- 7) zakaz montażu na elewacjach frontowych budynków o bogatym detalu architektonicznym elementów instalacji (kominy spalinowe i wentylacyjne) oraz urządzeń technicznych i reklam wielkogabarytowych;
- 8) obowiązek dostosowania kolorystyki istniejących i projektowanych przewodów instalacji, skrzynek na złącza, kominów do kolorystyki zabytkowych obiektów.

5. 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 właściwego 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 dopuszcza się:

- 1) wykonanie nasadzeń drzew wzdłuż ulic;
- 2) stosowanie małej architektury;
- 3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednocionej co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych i świetlnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wielkogabarytowych wzdłuż dróg publicznych;
- 5) zakazuje się na terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 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 tereny oznaczone symbolem MW – **funkcja mieszkaniowa wielorodzinna**, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,
 - b) dla budynków objętych ewidencją zabytków utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym, elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachów,
 - c) realizację urządzeń zapewniających obsługę terenu obejmujących: komunikację wewnętrzną wraz z parkingami, place gospodarcze w tym na pojemniki na odpady stałe, place zabaw, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
 - d) realizację zieleni rekreacyjnej,
 - e) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania,
 - f) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z normatywem parkingowym i garażowym, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe lub garaż na każde mieszkanie,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - g) na terenie oznaczonym symbolem MW-1 wysokość zabudowy projektowanej do 4 - rech kondygnacji nadziemnych, nie wyższą niż 17,00m; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne;

2) dopuszcza się:

- a) uzupełnienie i budowę nowej zabudowy garażowej i gospodarczej z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy sąsiedniej, bez możliwości adaptacji na usługi i funkcję mieszkaniową
- b) możliwość przebudowy poddaszy na cele mieszkalne,
- c) lokalizację reklam, ujednoliconych pod względem wielkości i wyrazu plastycznego, jako wolno stojących i montowanych na elewacjach budynków z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych;
- d) dachy płaskie dla zabudowy projektowanej na terenie oznaczonym symbolem MW-1;
- e) lokalizację usług w parterach budynków;

3) zakazuje się:

- a) nowych obiektów budowlanych typu: kioski, blaszaki, kontenery i innych obiektów niestwierdzonych z gruntem,

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna**, dla których:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru,
- b) dla budynków objętych ewidencją zabytków utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachów,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,7,
 - minimalna 0,3,
- d) minimalną powierzchnię nowo projektowanej działki - 600m²,
- e) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- g) wysokość zabudowy projektowanej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m mierzone od średniego poziomu terenu do kalenicy dachu,
- h) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25°- 45°, o symetrycznym nachyleniu połaci oraz dachów mansardowych; krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- i) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
- j) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania,
- k) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości, tj. minimum jeden garaż lub minimum jedno miejsce postojowe,
- l) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem w formie ażurowej z elementami drobnowymiarowymi lub żywopłotów;

2) dopuszcza się:

- a) realizację budynków z piwnicami,
- b) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
- c) nadbudowę trzeciej kondygnacji w istniejącej zabudowie dla budynków o dachu płaskim,
- d) możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej na wolnych parcelach o tej samej funkcji z dostosowaniem, nowej zabudowy do gabarytów i formy architektonicznej zabudowy sąsiedniej,
- e) rozbudowę budynków mieszkalnych od zapleczy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji bezpośrednio przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych; dachy o pochyleniu połaci 25°-40°, z dopuszczeniem dachów płaskich i innego rodzaju pokryć dachowych,
 - g) funkcję usługową nieuciążliwą (np. biura, małe sklepy) o powierzchni do 50% budynku z wyłączeniem warsztatów samochodowych i myjni,
 - h) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo - jezdnej,
 - i) podział działki o numerze ewidencyjnym 870 przy ul. H. Sienkiewicza pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowoprojektowanej działki – 500m²;
- 3) zakazuje się:
- a) nowej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości po 17,5m od osi linii,
 - b) nowej zabudowy i nasadzeń w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV o szerokości 10m (po 5m od osi linii) do momentu likwidacji linii w tym obszarze,
 - c) od frontu działek realizacji ogrodzeń prowizorycznych, płotów betonowych i pełnego muru.
3. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U – funkcja usługowa** , dla których:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 1,2,
 - minimalna 0,4,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,
- e) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji, tj. maksymalnie 10m mierzone od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe minimum 30° dla górnej połaci, kryte dachówką ceramiczną, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
- g) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania,
- h) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z normatywem parkingowym w ilości nie mniejszej niż:
 - 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej biur,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;

2) dopuszcza się:

- a) dachy płaskie lub mansardowe,
- b) realizację urządzeń zapewniających obsługę terenu obejmujących: komunikację wewnętrzną, parkingi, place gospodarcze,
- c) możliwość lokalizowania obiektów handlowych do 2000m² powierzchni sprzedaży.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U-1 – istniejąca funkcja usługowa** , dla których:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów,
- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 1,2,

- minimalna 0,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,

e) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji, tj. maksymalnie 10m mierzone od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe minimum 30° dla górnej połaci, kryte dachówką ceramiczną, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,

g) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania.

2) dopuszcza się:

a) możliwość lokalizowania obiektów handlowych do 400m² powierzchni sprzedaży;

b) funkcję mieszkaniową.

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U-2 – istniejąca funkcja usługowa**, dla których:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,2,

- minimalna 0,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,

e) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji, tj. maksymalnie 10m mierzone od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe minimum 30° dla górnej połaci, kryte dachówką ceramiczną, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,

g) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania,

h) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z normatywem parkingowym w ilości nie mniejszej niż:

- 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej biur,

- 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

- 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;

2) dopuszcza się:

a) możliwość lokalizowania obiektów handlowych do 400m² powierzchni sprzedaży.

6. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U, ZP – teren usług i zieleni urządzonej**, dla którego:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,

b) dla budynku objętego ewidencją zabytków utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, pokrycia dachów,

c) utrzymanie istniejącego parku,

d) waloryzację istniejącej zieleni,

e) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania;

2) dopuszcza się:

- a) funkcję mieszkaniową,
 - b) realizację parkingu;
- 3) zakazuje się:
- a) realizację nowej zabudowy.

7. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UO – funkcja usług oświaty**, dla których:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy
 - b) utrzymanie istniejącego charakteru budynków i ich gabarytów,
 - c) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania;
- 2) dopuszcza się:
- a) rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących,
 - b) zmianę funkcji na inny rodzaj usług.

8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **P, U; P, U-1 – funkcja produkcyjno – technicznej z dopuszczeniem funkcji usługowej**, dla których:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 1,2,
 - minimalna 0,4,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min 20% w stosunku do powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy projektowanej do 12m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
 - f) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci do 30°,
 - g) realizowane obiekty jako wolno stojące lub zblokowane o wyraźnym podziale brył,
 - h) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania,
 - i) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - j) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - k) wprowadzenie zieleni o walorach estetycznych i ochronnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość lokalizowania obiektów handlowych do 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - b) realizację garaży;
- 3) zakazuje się:
- a) nowej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości po 17,5m od osi linii
 - b) nowej zabudowy i nasadzeń w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV o szerokości 10m (po 5m od osi linii) do momentu likwidacji linii w tym obszarze.

9. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **KS – tereny istniejących zespołów garażowych** , dla których:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejących garaży jednopoziomowych,
- b) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania;

2) dopuszcza się:

- a) uzupełnienie zabudowy zgodnie z warunkami określonymi przepisami szczególnymi,
- b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- a) nowej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości po 17,5m od osi linii oraz w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV o szerokości 10m (po 5m od osi linii).

10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP – tereny zieleni urządzonej** , dla którego:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącego parku zabytkowego,
- b) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej,
- c) uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami,
- d) realizację ciągów pieszych z placzkami wypoczynkowymi,
- e) realizację urządzeń rekreacyjnych,
- f) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury.

11. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZP-1 – tereny zieleni urządzonej** , dla których:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką,
- b) realizację ciągów pieszych z placzkami wypoczynkowymi,
- c) realizację urządzeń rekreacyjnych,
- d) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury.

12. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **WS, ZN – tereny rowu i skarp**. Zachowuje się istniejący rów Rudnianka ze skarpami bez zmian w użytkowaniu. Należy pozostawić swobodny dostęp do rowu w celach konserwacyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

1) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pod warunkiem wykonania przepustów w uzgodnieniu z zarządcą rowu.

13. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **WZ, ZL – teren ujęcia wód podziemnych i lasu** . Zachowuje się istniejące ujęcie wód bez zmiany w użytkowaniu. Zachowanie terenu leśnego bez zmiany w użytkowaniu.

14. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **ZL – tereny leśne**, dla których:

1) ustala się:

- a) zachowanie terenów leśnych bez zmiany w użytkowaniu,

b) zachowanie istniejącej leśniczówki z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką leśną.

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

16. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **EE** – **tereny głównego punktu zasilania z zapleczem**.

17. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **PS** – **tereny istniejących przepompowni ścieków**.

18. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **T** – **tereny stacji bazowych telefonii komórkowej**, dla których ustala się budowę wieży telekomunikacyjnej wraz z zapleczem technicznym 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, w tym na obszarze będącym strefą ochronną ujęcia wody przy ul. Wojska Polskiego ustanowioną w Rozporządzeniu Nr 6/09 przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, 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. 1 Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDG**, dla których:

1) ustala się:

a) klasę ulic – ulice publiczne główne,

b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę infrastruktury technicznej.

2. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDZ**, dla których:

1) ustala się:

a) klasę ulic – ulice publiczne zbiorcze,

b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDL** , dla których:

1) ustala się:

- a) klasę ulic – ulice publiczne lokalne,
- b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDD** , dla których:

1) ustala się:

- a) klasę ulic – ulice publiczne dojazdowe,
- b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę infrastruktury technicznej.

5. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDW** , dla których:

1) ustala się:

- a) klasę ulic – ulice wewnętrzne dojazdowe,
- b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.

6. Wyznacza się tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczone symbolem **KDX** , dla których:

1) ustala się:

- a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie nawierzchni w jednym poziomie;

2) dopuszcza się:

a) wjazd dla właścicieli działek.

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

1) ustala się:

- a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- b) urządzenie nawierzchni w jednym poziomie.

§ 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) korzystanie z systemu miejskiej sieci wodociągowej, jak i jego rozbudowa musi następować na warunkach określonych przez administratora sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez budowę sieci wodociągowej w przeważającej części, w układzie pierścieniowym, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - c) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
 - d) rozbudowę, remont istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
 - e) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) zakazuje się:
- a) dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania sieci i armatury wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
- 1) ustala się:
- a) z terenu objętego opracowaniem odprowadzenie ścieków bytowych istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków lub inne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
- a) dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania urządzeń i sieci kanalizacyjnych,
 - b) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
- 1) ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych i utwardzonych, po oczyszczeniu do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej w przypadku posiadania odpowiedniej przepustowości kanalizacji, którą określi administrator sieci;
- 2) dopuszcza się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym oczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym, przed wprowadzeniem do istniejących cieków wodnych po uzgodnieniu warunków technicznych z zarządcą cieków,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych poprzez instalacje odprowadzające wody do podziemnych skrzynek rozsączających,
 - c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów po wstępnym podczyszczeniu do skrzynek rozsączających,
 - d) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na nieutwardzony własny teren inwestora,
 - e) modernizację istniejących kolektorów deszczowych,
 - f) gromadzenie wód deszczowych na działkach w zbiornikach retencyjnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni miejskiej po uprzednim ich podczyszczeniu.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się:

- a) z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,
- b) remont istniejących gazociągów,
- c) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury ciepłowniczej i jej rozbudowę;

2) dopuszcza się:

- a) dostawę ciepła ze źródeł własnych z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
- b) stosowanie drewna i paliw stałych do celów grzewczych.

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) szacunkową moc szczytową planowanych budynków jednorodzinnych wynoszącą 100kW,
- b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą,
- c) sieć rozdzielczą zasilic z istniejących stacji transformatorowych kompaktowych 20/0,4kV po przystosowaniu ich do zwiększonego poboru mocy,
- d) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się:

- a) budowę stacji transformatorowych na terenie inwestora, o mocy wg potrzeb odbiorców,
- b) przebudowę istniejących napowietrznych linii 20kV na kablową w sposób uzgodniony z operatorem sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady.

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.

Rozdział 12

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 18. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 19. Tracą moc uchwały: Nr XLVII/247/97 z dnia 25 listopada 1997r. (Dz. Urzęd. Woj. zielonogórskiego nr 1, poz.4 z 20 stycznia 1998r.) w sprawie uchwalenia zmiany planu miejscowego Nowa Sól Śródmieście i Nr VII/61/99 z dnia 31 marca 1999r. (Dz. Urzęd. Woj. Lubuskiego nr 15, poz. 89 z dnia 18.06.1999r.) w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego, Nr XL/280/2001 z dnia 30 listopada 200r. (Dz. Urzęd. Woj. zielonogórskiego nr 25, poz. 249 z dnia 15 lutego 2002r.) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Nr VII/61/99 z dnia 31 marca 1999r. (Dz. Urzęd. Woj. zielonogórskiego nr 15, poz. 89 z dnia 18 czerwca 1999r.) w sprawie uchwalenia zmiany nr III miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowej Soli, w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/229/12

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 28 września 2012 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego południową część Zatorza

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

1. Zgłaszający uwagę:

Krystyna Karkoszka

ul. Połanieckich 3

67-100 Nowa Sól

Data wpływu uwagi: 31.07.2012r.

Treść uwagi: rozszerzenie, dla działek o numerze 88/1, 88/2 i 89 przy ul. Połanieckich w Nowej Soli, zapisu w planie dopuszczającego dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej funkcję usługową nieuciążliwą o nieuciążliwą działalność garmazeryjną.

Uzasadnienie

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie uniemożliwiają realizację zamierzenia polegającego na rozszerzeniu dopuszczonej funkcji usługowej nieuciążliwej o nieuciążliwą działalność garmazeryjną.

Przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN przeznaczonym pod funkcję mieszkaniową jednorodziną, na którym dopuszczono towarzyszącą funkcję usługową nieuciążliwą o powierzchni do 50% budynku w postaci biur, małych sklepów itp. Działalność garmazeryjna niewątpliwie zwiększy uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powodując przykre zapachy, hałas również w porze nocnej utrudniając życie sąsiadom.

2. Zgłaszający uwagę:

Joanna Karkoszka – Guziak, Marek Guziak

ul. Połanieckich 3

67-100 Nowa Sól

Data wpływu uwagi: 10.08.2012r.

Treść uwagi: rozszerzenie, dla działek o numerze 88/1, 88/2 i 89 przy ul. Połanieckich w Nowej Soli, zapisu w planie dopuszczającego dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej funkcję usługową nieuciążliwą o nieuciążliwą działalność produkcyjną, magazynową oraz garmazeryjną.

Uzasadnienie

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie uniemożliwiają realizację zamierzenia polegającego na rozszerzeniu dopuszczonej funkcji usługowej nieuciążliwej o nieuciążliwą działalność garmazeryjną.

Przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN przeznaczonym pod funkcję mieszkaniową jednorodziną, na którym dopuszczono towarzyszącą funkcję usługową nieuciążliwą o powierzchni do 50% budynku w postaci biur, małych sklepów itp. Działalność produkcyjna, magazynowa oraz garmazeryjna niewątpliwie zwiększy uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powodując przykre zapachy, hałas również w porze nocnej utrudniając życie sąsiadom. Wprowadzenie funkcji produkcyjnej na w/w teren o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej będzie bardzo niekorzystne dla mieszkańców tego terenu.

Analiza dokumentacji planistycznej prowadzi do następujących ustaleń:

- na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, w dniu 31 lipca 2012r., Prezydent Miasta Nowa Sól zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- w dyskusji publicznej w dniu 31 lipca 2012r. udział wzięli między innymi Państwo: Krystyna Karkoszka, Joanna Karkoszka – Guziak, Marek Guziak oraz Dariusz Buda i wnieśli uwagi, które złożyli również na piśmie.

Uwagi wniesione do projektu planu zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Nowa Sól w dniu 29 sierpnia 2012r. Prezydent nie uwzględnił wyżej wymienionych uwag wniesionych do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto. W Studium, teren objęty projektem miejscowego planu przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową i usługową, produkcyjno – techniczną, komunikację oraz zieleni urządzonej i leśną.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wymaga zgody na przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm).

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647).

W związku z powyższym Rada Miejska w Nowej Soli nie znajduje podstaw do uwzględnienia uwag wniesionych do projektu planu i nieuwzględnionych przez Prezydenta.

Uzasadnienie

Uzasadnienie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/229/12
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 28 września 2012 r.

rozstrzygnięcie

w sprawie realizacji zadań, z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego południową część Zatorza

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz art.216, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240, ze zmianami), Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga co następuje:

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz art.216, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240, ze zmianami), Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

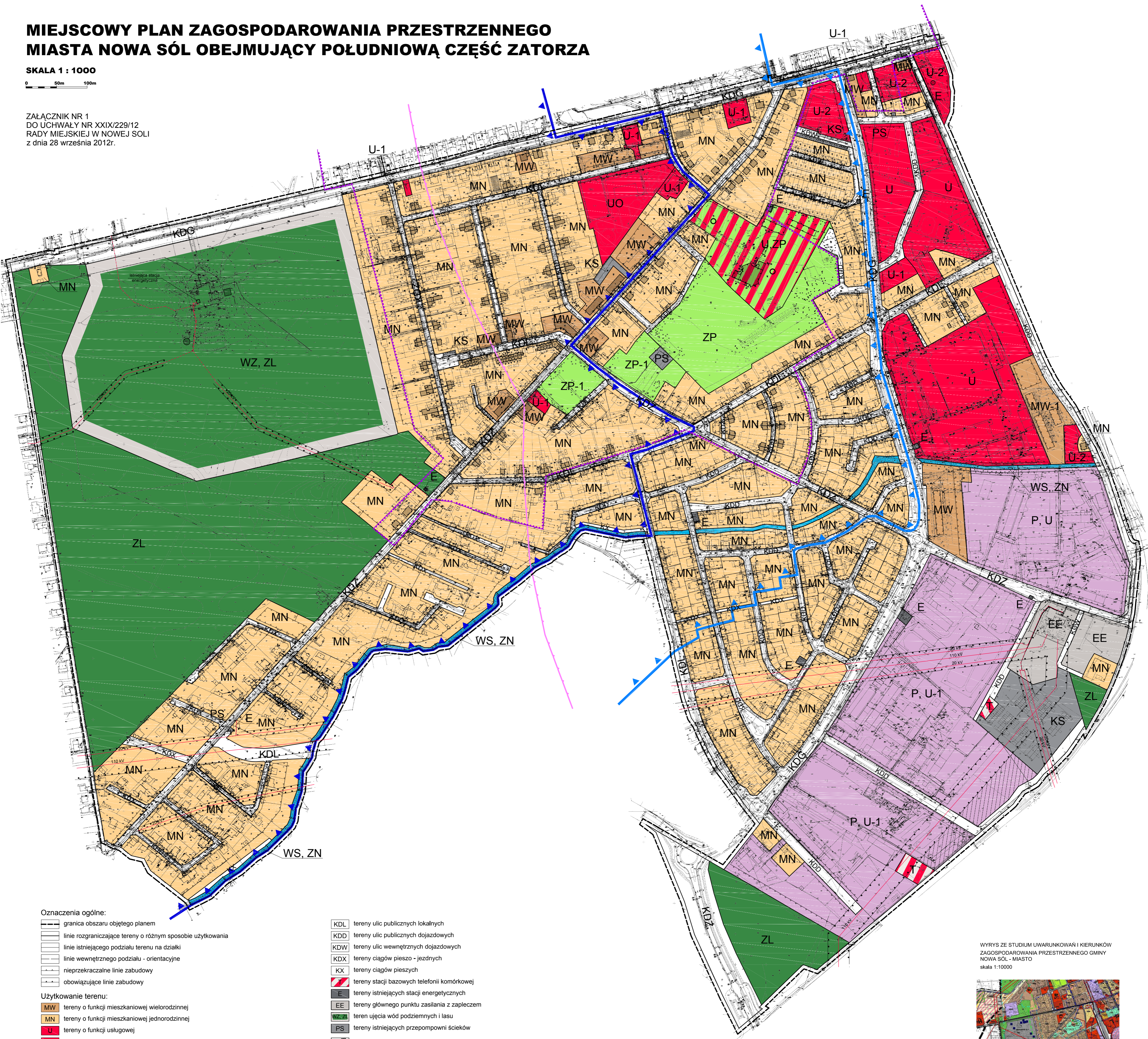
- a) środków pomocowych,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) obligacji komunalnych,
- d) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL OBEJMUJĄCY POŁUDNIOWĄ CZĘŚĆ ZATORZA

SKALA 1 : 1000

0 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/229/12
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI
z dnia 28 września 2012r.



Oznaczenia ogólne:

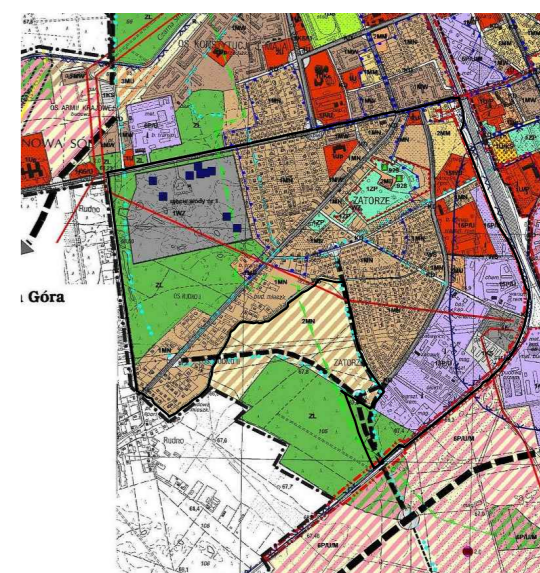
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- linie istniejącego podziału terenu na działki
- linie wewnętrznego podziału - orientacyjne
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

Użytkowanie terenu:

- MW tereny o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- U tereny o funkcji usługowej
- UO teren usług oświaty
- P,U tereny o funkcji produkcyjno - technicznej z dopuszczeniem funkcji usługowej
- U,ZP teren usług i zieleni urządzonej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZL tereny leśne
- WS, ZN tereny rowu i skarp
- KS tereny istniejących zespołów garażowych
- KDG tereny ulic publicznych głównych
- KDZ tereny ulic publicznych zbiorczych

- KDL tereny ulic publicznych lokalnych
- KDD tereny ulic publicznych dojazdowych
- KDW tereny ulic wewnętrznych dojazdowych
- KDX tereny ciągów pieszo - jezdnych
- KX tereny ciągów pieszych
- ☎ tereny stacji bazowych telefonii komórkowej
- E tereny istniejących stacji energetycznych
- EE tereny głównego punktu zasilania z zapleczem
- WZL teren ujęcia wód podziemnych i lasu
- PS tereny istniejących przepompowni ścieków
- ☞ obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- granica otoczenia zespołu urbanistycznego miasta Nowa Sól wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-375/A (2203)
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody o złądowanych warunkach ochrony
- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody o podwyższonych warunkach ochrony
- 110kV istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
- 20kV istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV
- ☞ korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV - zakaz zabudowy
- ☞ korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV - zakaz zabudowy do momentu likwidacji linii napowietrznej
- ☞ miejsca lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej
- orientacyjne usytuowanie pomników przyrody

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
NOWA SÓL - MIASTO
skala 1:10000



--- granica terenu objętego planem miejscowym

BUREAU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA M. SIPIŃSKA Z O.O.
UL. KURCZAKA 21
05-120 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-48) 3202107, 3240087

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Marek Kocjan - Pracownik, 2012.09.20
zajętość projektowa