

**Uchwała Nr LVI / 349 / 09  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 30 grudnia 2009 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską.**

*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 uchwał nr V/33/2003 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 28 lutego 2003r. i nr XII/81/2003 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 29 sierpnia 2003r., po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto, Rada Miejska w Nowej Soli uchwała, co następuje:*

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grota Roweckiego, Towarową, Topolową i Wrocławską.

**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 V/33/2003 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 28 lutego 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól oraz uchwałą nr XII/81/2003 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr V/33/2003 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 28 lutego 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól.
- 2) z ustaleniami zmiany 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 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) nadbudowa - 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 połączenia 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 3m<sup>2</sup>;

**§ 4.1** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem U,
- 5) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku – symbolem UO,
- 6) teren usług kultury, oznaczony na rysunku – symbolem UK,
- 7) teren usług komunikacji, oznaczony na rysunku – symbolem UKS,
- 8) tereny działalności produkcyjnej i usług, oznaczone na rysunku – symbolem PU,
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku – symbolem KDG ( ulice główne), KDZ ( ulice zbiorcze), KDL ( ulice lokalne), KDD ( ulice dojazdowe),
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku – symbolem KDW,
- 11) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,
- 12) tereny parkingów, oznaczone na rysunku – symbolem KP,

- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku – symbolem ZP,
- 14) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku – symbolem E,
- 15) tereny stacji redukcyjnej gazu, oznaczone na rysunku – symbolem G.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 różniące się warunkami zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.
3. Teren będący własnością PKP, oznaczony na rysunku symbolem TZ stanowi teren zamknięty i nie jest przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały.

**§5.1** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) obowiązujące linie zabudowy (wyznaczone przez główną bryłę budynku),
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (wyznaczone przez główną bryłę budynku),
- 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,
- 9) zakaz stosowania betonowych płytów 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) fragment zespołu architektoniczno-urbanistycznego miasta, wpisany do rejestru zabytków 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, granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (strefy ochrony konserwatorskiej A i B) oznaczono graficznie na rysunku.

**§9.1** Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy konserwatorskiej A i B oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie strefy konserwatorskiej A wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 2.** 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.
- 3.** Projekty budowlane planowanych inwestycji na terenie strefy konserwatorskiej A i B należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem 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 wnętrza mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele,
- 4) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych,
- 6) w przypadku nowopowstających 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 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 dachówko podobną,
- 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 nie nadającej 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 utwalenie 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 symbolem KDG, KDZ, KDL, KDD,
  - 2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem - Kx,
  - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem ZP3.1 i ZP3.2.
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 oraz elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, urządzeń zabaw dla dzieci, pergoli i zieleni oraz przeszklonych wiat przystanków autobusowych.
4. Na wszystkich terenach publicznych ustala się zakaz grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej, ujednocionej co do wielkości i uzgodnionej z architektem miasta.
5. Na terenach położonych w strefie konserwatorskiej A, oraz na i bezpośrednio przy obiektach zabytkowych 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 - 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.,
  - 4) tereny zabudowy usługowej (U), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji usługowej, przeznaczonej głównie na usługi komercyjne typu handel lub gastronomia bez prawa wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych w szczególności dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
  - 5) tereny usług oświaty (UO) obejmują tereny przeznaczone na szkoły, przedszkola, świetlice, itp. z dopuszczeniem lokalizacji innych usług,
  - 6) teren usług kultury (UK) obejmuje istniejące muzeum,
  - 7) teren usług komunikacji (UKS) obejmuje istniejący teren dworca autobusowego,
  - 8) tereny działalności produkcyjnej i usług (PU) obejmują istniejące zakłady produkcyjne i przetwórcze bez prawa lokalizacji funkcji mieszkaniowej, ze wskazaniem do lokalizacji funkcji usługowej,
  - 9) tereny dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL, KDD) obejmują kolejno: ulice główne, ulice zbiorcze, ulice lokalne i ulice dojazdowe o parametrach i zasadach zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą i obowiązującymi przepisami o drogach publicznych,
  - 10) tereny dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowiące dróg publicznych,
  - 11) tereny komunikacji pieszej (Kx) obejmują istniejące i projektowane przejścia z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
  - 12) tereny parkingów (KP) obejmują istniejące i projektowane parkingi,
  - 13) tereny zieleni urządzonej (ZP) obejmują istniejące i projektowane parki, skwery, ogródki jordanowskie, itp.,
  - 14) tereny stacji transformatorowych (E) obejmują istniejące stacje transformatorowe,
  - 15) tereny stacji redukcyjnej gazu (G) obejmują istniejące stacje redukcyjne gazu.
- 2.** Dla funkcji usługowej związanej z handlem na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2, 3 i 4 przyjmuje się max wielkość jednostki handlowej nie większą niż 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- 3) Obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie - 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- 4) Restauracje, kawiarnie - 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- 5) Hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- 6) Obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 7) Domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- 8) Przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 9) Szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 10) Zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

**§13.1.** Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej MW 3.1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego z prawem do modernizacji elewacji i adaptacji poddasza na cele mieszkaniowe,
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynku, o którym mowa w pkt.1, za wyjątkiem ustaleń pkt.3,
- 3) 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 zespołów garażowych i budynków gospodarczych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich do formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

**2.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej MW 3.2 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania istniejącego budynku mieszkalnego, z zakazem naruszania formy zewnętrznej, za wyjątkiem ustaleń pkt.2 i 3,
- 2) prawo do adaptacji na cele mieszkaniowe istniejącego, przyległego budynku po kotłowni z obowiązkiem ukształtowania jego formy w sposób harmonizujący z budynkiem mieszkalnym,
- 3) wskazanie do estetyzacji elewacji budynku mieszkalnego od strony ulicy Wróblewskiego poprzez lokalizację okien lub okien w formie wykuszy, itp.
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,

**3.** Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej MW 3.3 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z prawem do modernizacji elewacji,
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budynku nr 38 przy ul. Muzealnej i wskazaniem do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynków niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego zespołu budynków, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku
- 3) wskazanie do realizacji dodatkowej kondygnacji mieszkalnej w formie dwuspadowego dachu o nachyleniu połaci dachowych 35<sup>0</sup>-40<sup>0</sup> na budynku przy ul. Muzealnej 38, z zakazem rozbudowy i dobudowy innych obiektów,
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,



**4.** Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej MW 3.4 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania i utrzymania jak w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe,
- 3) dla istniejących zespołów garażowych i budynków gospodarczych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich do formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

**§14.1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.1 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady utrzymania jak w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) wskazanie do działań poprawiających wygląd elewacji poprzez rekonstrukcje historycznych detali architektonicznych w postaci gzymsów, obramowań otworów drzwiowych i okiennych, itp.,
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) zakaz wycinania istniejących drzew.

**2.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.2 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania jak w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) dla istniejących budynków mieszkalno - usługowych z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt.1 i w pkt. 5 - zakaz naruszania formy zewnętrznej, za wyjątkiem ustaleń pkt.3,
- 3) wskazanie do realizacji elewacji, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, poprzez kontynuację okien lub okien balkonowych i balkonów na ścianie szczytowej budynku, oznaczonej na rysunku, zakomponowanych jednorodnie dla całej elewacji z uwzględnieniem osi symetrii budynku,
- 4) wskazanie do lokalizacji budynku mieszkalnego z usługami w parterze, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o formie dachu, gabarytach i detalu architektonicznym nawiązującym do sąsiedniego budynku na rogu ul. Gen. Grota Roweckiego i ul. Wojska Polskiego,
- 5) prawo do nadbudowy jednej kondygnacji parterowej części wejściowej do budynku kina z zachowaniem istniejącego modernistycznego charakteru, z zakazem zmian wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
- 6) wskazanie do organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 7) dla istniejących zespołów garażowych i budynków gospodarczych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich do formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
- 8) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

**3.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.3 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) wskazanie do przeniesienia siedziby straży pożarnej, w budynku na działce nr 714, np. na teren U3.5 z prawem do adaptacji budynku na funkcję mieszkaniową lub usługową,
- 3) wskazanie do lokalizacji, na działce nr 704/1, budynku mieszkalnego z usługami w parterze, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o formie dachu, gabarytach i detalu architektonicznym nawiązujących do sąsiedniego budynku przy ul. Zjednoczenia 42,
- 4) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.4 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) prawo do lokalizacji budynku mieszkalnego z usługami w parterze przy ul. Waryńskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o formie dachu, gabarytach i detalu architektonicznym nawiązujących do sąsiednich budynków przy ul. Waryńskiego,
  - 3) prawo do lokalizacji budynku mieszkalnego z usługami w parterze przy ul. Grota-Roweckiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o formie dachu, gabarytach i detalu architektonicznym nawiązujących do sąsiedniego budynku przy ul. Wojska Polskiego,
  - 4) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  
5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.5 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) wskazanie do realizacji balkonów lub tarasów od strony podwórza, jednorodnych w formie i detalu architektonicznym dla każdej kamienicy poprawiających wygląd i kompozycję całej elewacji,
  - 3) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
  
6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.6 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) dla istniejących budynków mieszkalno-usługowych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt.1 - zakaz naruszania formy zewnętrznej, za wyjątkiem ustaleń pkt.3,
  - 3) wskazanie do realizacji balkonów lub tarasów od strony podwórza, jednorodnych w formie i detalu architektonicznym dla każdej kamienicy poprawiających wygląd i kompozycję całej elewacji,
  - 4) prawo do lokalizacji budynku mieszkalnego z usługami w parterze, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o formie dachu, gabarytach i detalu architektonicznym nawiązującym do sąsiedniego budynku przy ul. 9-go Maja,
  - 5) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
  
7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.7 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 mieszkalno - usługowych z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt.1 zakaz naruszania formy zewnętrznej, za wyjątkiem ustaleń pkt.3,
  - 3) prawo do uzupełnień zabudowy budynkami mieszkalno-usługowymi w miejscach oznaczonych na rysunku o wysokości i formie dachu dostosowanych do budynków sąsiednich,
  - 4) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 6) obowiązek zachowania istniejących przedogródków.

- 8.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.8 ustala się:
- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) dla istniejących budynków mieszkalno - usługowych z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt.1 zakaz naruszania formy zewnętrznej, rozbudowy i dobudowy innych obiektów za wyjątkiem ustaleń pkt.3,
  - 3) prawo do dobudowy budynku o charakterze i formie nawiązującej do budynku nr 8 przy ul. 9-go Maja symetrycznego względem osi budynku nr 10,
  - 4) obowiązek zachowania istniejących przedogródków,
  - 5) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 7) zakaz lokalizacji murowanych i pełnych ogrodzeń od frontu i na tyłach działek.
- 9.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.9 ustala się:
- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) dla istniejących budynków mieszkalno - usługowych z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt.1 zakaz naruszania formy zewnętrznej, za wyjątkiem ustaleń pkt.3,
  - 3) prawo do realizacji dodatkowej kondygnacji w formie dachu spadzistego z poddaszem użytkowym i kalenicą równoległą do ul. Wojska Polskiego oraz 9-go Maja na budynku przy ul. Wojska Polskiego nr 13, oraz realizacji dominanty architektonicznej na narożniku tej kamienicy zamykającego wlot ul. Św. Barbary,
  - 4) wskazanie do likwidacji parterowych budynków gospodarczo-usługowych przy ul. Muzealnej i budowy budynku mieszkalnego o formie i gabarytach dostosowanych do sąsiedniego budynku przy ul. Muzealnej nr 2, tj. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - 5) wskazanie do organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 6) dla istniejących zespołów garażowych i budynków gospodarczych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
  - 7) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 8) zakaz lokalizacji murowanych i pełnych ogrodzeń od frontu i na tyłach działek.
- 10.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.10 ustala się:
- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) zachowanie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego z zakazem zmiany formy za wyjątkiem wskazania do ujednoczenia kafrów dachowych,
  - 3) wskazanie do likwidacji parterowych budynków usługowych przy ul. Wojska Polskiego i lokalizację w ich miejsce trzykondygnacyjnych budynków, w tym poddasze użytkowe, z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych i wysokości kalenicy jak w budynku, o którym mowa w pkt.1
  - 4) wskazanie do realizacji zakończenia budynku, o którym mowa w pkt. 2 przyległego do terenu oznaczonego symbolem MW3.1 w formie narożnika o wysokich walorach architektonicznych, z zachowaniem detalu architektonicznego, wysokości i formy dachu budynku, o którym mowa w pkt 1,
  - 5) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 7) zakaz lokalizacji murowanych i pełnych ogrodzeń od frontu i na tyłach działek.

- 11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.11 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) dla istniejących budynków mieszkalno-usługowych z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt.1 zakaz naruszania formy zewnętrznej, za wyjątkiem ustaleń pkt.3, 4 i 5,
  - 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynków, od strony wnętrza mieszkalnego, tarasów zwiększających powierzchnię mieszkań w jednorodnej formie dla każdej kamienicy, poprawiających wygląd i kompozycję całej elewacji,
  - 4) wskazanie do realizacji elewacji na oficynie budynku nr 1 przy ul. Muzealnej od strony drogi wewnętrznej KDW w formie kontynuacji gzymsów, wielkości i jakości otworów okiennych itp.,
  - 5) wskazanie estetyzacji elewacji ściany szczytowej budynku nr 2 przy ul. Zjednoczenia oraz elewacji wejściowej budynku nr 1 przy Pl. Wyzwolenia
  - 6) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 7) dla istniejących zespołów garażowych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich do formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
  - 8) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  
- 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.12 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) prawo do lokalizacji budynku mieszkalnego, w miejscu oznaczonym na rysunku, o jednakowej wysokości i formie dachu, podziałach pionowych i poziomych elewacji jak sąsiedni budynek przy ul. Muzealnej nr 7 z zapewnieniem przejazdu w postaci bramy na teren U3.9,
  - 3) wskazanie do likwidacji zespołu garaży i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  
- 13.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.13 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) prawo nadbudowy do wysokości 4 kondygnacji z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe budynku narożnego przy ul. Zjednoczenia i Wrocławskiej,
  - 3) forma dachu i wysokość kalenicy dla budynku, o którym mowa w pkt.2 powinna nawiązywać do formy dachu i wysokości kalenicy budynku bezpośrednio przyległego od strony ul. Zjednoczenia,
  - 4) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 5) dla istniejących zespołów garażowych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich do formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  
- 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.14 ustala się:
  - 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) prawo do uzupełnienia zabudowy budynkiem mieszkalnym w miejscu oznaczonym na rysunku o wysokości i formie dachu dostosowanej do budynku narożnego przy ul. Wróblewskiego i Muzealnej,
  - 3) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
  - 4) dla istniejących zespołów garażowych wskazanie do estetyzacji poprzez dostosowanie ich do

- formy budynku parterowego krytego dachem dwuspadowym o pochyleniu połaci min 20%,
- 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 15.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.15 ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zakazem przebudowy,
  - 2) prawo do realizacji balkonów lub tarasów od strony podwórza.
- 16.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.16 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) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 3) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 17.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.17 ustala się:
- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 3) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 4) zachowanie istniejącej zieleni pomiędzy budynkami przy ul. Wrocławskiej nr10 i nr 12.
- 18.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.18 ustala się:
- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej dla budynku przy ul. Wrocławskiej nr 16,
  - 3) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 19.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.19 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 nadbudowy i rozbudowy istniejącego, narożnego budynku usługowego jedną kondygnacją w postaci poddasza użytkowego lub likwidacji istniejącego budynku parterowego i budowy nowego obiektu dwukondygnacyjnego w tym poddasze użytkowe, w ramach obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku,
  - 3) budynek, o którym mowa w pkt 2 należy zrealizować według parametrów ( liczba kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy, kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość okapu) sąsiedniego budynku przy ul. Gimnazjalnej 5 z uwzględnieniem narożnego usytuowania budynku,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 5) zakaz stosowania pełnego muru i muru z elementów prefabrykowanych.
- 20.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.20 ustala się:
- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) prawo do budowy budynków mieszkalnych z usługami, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy oznaczoną na rysunku,
  - 3) dla budynku bezpośrednio przyległego do budynku, o którym mowa w pkt.1 obowiązek rozwiązania bryły i elewacji w nawiązaniu do formy i detalu architektonicznego budynku

- istniejącego z podkreśleniem narożnika, z zachowaniem gabarytów i formy dachu,
- 4) budynki, o których mowa w pkt.2 mają mieć wysokość max trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe z dachem spadzistym o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>,
  - 5) od ul. Wojska Polskiego lokalizację budynku bliźniaczego formą, gabarytami i dachem nawiązując do istniejącego fragmentu budynku bliźniaczego, o którym mowa w pkt.1,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie w ilości 0,6 - 0,8 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub usługowy.
- 21.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.21 ustala się:
- 1) prawo do adaptacji istniejących zabudowań na cele usługowe z prawem do nadbudowy drugiej kondygnacji użytkowej oraz przebudowy elewacji dla realizacji nowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - 2) prawo do budowy, od strony ul. Muzealnej, budynków mieszkalnych z usługami, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy oznaczoną na rysunku,
  - 3) budynki, o których mowa w pkt.1 mają mieć wysokość max trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe z dachem spadzistym o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>,
  - 4) obowiązek przeznaczenia 30 % terenu pod zieleń
  - 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie w ilości 0,6 - 0,8 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub usługowy,
  - 7) do czasu budowy budynku, o którym mowa w pkt 2, na działce nr 688/4, dopuszcza się prawo do realizacji parkingów i podjazdów dla osób niepełnosprawnych do istniejących budynków ze wskazaniem do nasadzenia zieleni.
- 22.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.22 ustala się:
- 1) prawo do budowy budynków mieszkalnych z usługami, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy oznaczoną na rysunku,
  - 2) prawo do lokalizacji budynku mieszkalnego na granicy z istniejącym budynkiem przy ul. Gen. Grota Roweckiego,
  - 3) budynki, o których mowa w pkt.1 i 2 mają mieć wysokość min dwóch i max trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe z dachem spadzistym o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>,
  - 4) wskazanie do likwidacji istniejących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie w ilości 0,6 - 0,8 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub usługowy.
- 23.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 3.23 ustala się:
- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) prawo do budowy budynków mieszkalnych z usługami, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy i w miejscach oznaczonych na rysunku,
  - 3) dla projektowanego budynku bezpośrednio przyległego do budynku, o którym mowa w pkt.1, przy ul. Zjednoczenia nr 15, obowiązek rozwiązania bryły i elewacji w nawiązaniu do formy i detalu architektonicznego budynku wymienionego wyżej z podkreśleniem narożnej lokalizacji, zachowaniem gabarytów i formy dachu,
  - 4) dla projektowanego budynku bezpośrednio przyległego do budynku, o którym mowa w pkt.1, przy ul. Zjednoczenia nr 9, obowiązek rozwiązania bryły i elewacji w nawiązaniu do formy i detalu architektonicznego budynku wymienionego wyżej z zachowaniem gabarytów i formy dachu,
  - 5) nowoprojektowane budynki z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt. 3 i 4 mogą mieć

wysokość max trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe z dachem spadzistym o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>,

- 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie w ilości 0,6 - 0,8 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub usługowy.

**§15.1** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami – MNU 3.1 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni,
- 3) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) wskazanie do zapewnienia min 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

**2.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami – MNU 3.2 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) dla istniejących budynków bliźniaczych, z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt.1, zakaz zmiany formy zewnętrznej,
- 3) prawo do lokalizacji budynku bliźniaczego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, o formie, gabarytach, detalu architektonicznym, podziałach pionowych i poziomych stanowiącego na odcinku oznaczonym na rysunku planu drugą połowę istniejącego budynku, o którym mowa w pkt.1,
- 4) wskazanie do zapewnienia min 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

**§16.1.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.1 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków dwukondygnacyjnych prawo do nadbudowy do wysokości trzech kondygnacji, nie przekraczających wysokości istniejącego budynku trzykondygnacyjnego, na działce nr 714, z obowiązkiem wyeksponowania istniejącej wieży,
- 2) wskazanie do organizacji zabudowy, o której mowa w pkt.1 jako jednorodnego zespołu zabudowy z zastosowaniem materiału wykończeniowego w postaci czerwonej cegły,
- 3) prawo do adaptacji istniejących zabudowań na cele magazynowe,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) zakaz stosowania pełnego muru.

**2.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.2 ustala się:

- 1) prawo do realizacji budynków usługowych o wysokości min dwóch a max trzech kondygnacji nadziemnych z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe,
- 2) prawo do dobudowy budynku na działce nr ewid. 696/4 do ściany szczytowej budynku przy ul. Zjednoczenia 46 pod warunkiem realizacji przejazdu w postaci bramy,
- 3) obowiązek kształtowania budynku na działce nr ewid. 696/7 jako budynku narożnego ze szczególnym uwzględnieniem elewacji od strony przylegania do terenu ZP,
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) zakaz stosowania pełnego muru.

**3.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.3 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) wskazanie do przeniesienia istniejącej stacji redukcyjnej gazu w głąb terenu z prawem do realizacji budynku usługowego z dopuszczeniem mieszkań w formie kamienicy miejskiej o

- wysokości max czterech kondygnacji nadziemnych z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe, na granicy z istniejącą kamienicą przy ul. Waryńskiego nr 3,
- 3) budynek, o którym mowa w pkt.2, powinien nawiązywać gabarytami i kompozycją elewacji do budynku kamienicy przy ul. Waryńskiego nr 3 z obowiązkiem kształtowania formy budynku narożnego ze szczególnym uwzględnieniem elewacji od strony przyległego terenu MWU 3.20,
  - 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 5) zakaz stosowania pełnego muru.
4. Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.4 ustala się:
- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 2) dla istniejącego budynku kamienicy na rogu ulic Wojska Polskiego i 9-go Maja, wskazanie do uzupełnienia brakującej kondygnacji w formie dachu spadzistego,
  - 3) wskazanie do likwidacji parterowych budynków przy ul 9-go Maja, dobudowanych bezpośrednio do budynków, o których mowa w pkt. 1,
  - 4) dla budynków usługowych nie objętych ochroną konserwatorską wskazanie do estetyzacji do standardu zabudowy, o której mowa w pkt. 1,
  - 5) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 6) zakaz stosowania pełnego muru.
5. Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.5 ustala się:
- 1) prawo do budowy obiektu usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej o wysokich walorach architektonicznych, nawiązującego formą i detalem architektonicznym do istniejących na terenie U3.4 przemysłowych budynków ceglanych, z obowiązkiem równego traktowania i kształtowania wszystkich pięciu elewacji,
  - 2) wysokość budynku, o którym mowa w pkt.1, na dwie kondygnacje nadziemne w tym dach o wysokości nie przekraczającej wysokości istniejących budynków na terenie U3.4,
  - 3) max powierzchnię zabudowy do 1500m<sup>2</sup>,
  - 4) zakaz lokalizowania obiektów handlowych wieloprzestrzennych rozumianych jako jednostki handlowe o pow. sprzedaży większej niż 200m<sup>2</sup>,
  - 5) obowiązek nasadzenia zieleni szczególnie przy granicy z sąsiednimi terenami o odmiennych funkcjach,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 7) zakaz podziału terenu na działki,
  - 8) zakaz stosowania pełnego muru,
6. Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.6 ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego budynku o funkcji produkcyjno-usługowo-handlowej z prawem do rozbudowy poprzez budowę elewacji od strony ul. Wojska Polskiego w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, z dużym udziałem powierzchni przeszklonych oraz przebudowy otworów okiennych i drzwiowych,
  - 2) max powierzchnię rozbudowy na 40m<sup>2</sup> powierzchni parteru,
  - 3) wskazanie do zagospodarowania zielenią pozostałej powierzchni terenu od ul. Wojska Polskiego.
7. Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.7 ustala się:
- 1) prawo do adaptacji istniejącego budynku gospodarczego na cele usługowe lub likwidacji i budowy nowego budynku,
  - 2) istniejący oraz nowy budynek, o którym mowa w pkt.1 może mieć max dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe pod dachem o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>,
  - 3) max powierzchnię zabudowy parteru na 50m<sup>2</sup> i poziom posadzki parteru max 40 cm od poziomu



gruntu rodzimego.

**8.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.8 ustala się:

- 1) prawo do nadbudowy istniejącego budynku usługowego jedną kondygnacją w postaci poddasza użytkowego lub likwidacji i budowy nowego obiektu dwukondygnacyjnego w tym poddasze użytkowe z kalenicą równoległą do ulicy Muzealnej,
- 2) budynek, o którym mowa w pkt.1 może mieć dach o nachyleniu połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $40^{\circ}$ ,
- 3) max powierzchnię zabudowy parteru na  $50\text{m}^2$  i poziom posadowienia podłogi parteru max 40 cm od poziomu gruntu rodzimego.

**9.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.9 ustala się:

- 1) wskazanie do przeniesienia istniejącej funkcji poczty np. na teren U3.13 lub U3.14,
- 2) zachowanie istniejących budynków z możliwością realizacji dodatkowej kondygnacji w formie dachu spadzistego z poddaszem użytkowym,
- 3) dach, o którym mowa w pkt.1 może mieć nachylenie połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $40^{\circ}$ ,
- 4) zakaz rozbudowy i dobudowy innych obiektów,
- 5) zakaz grodzenia terenu.

**10.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.10 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) obowiązek zachowania zieleni od strony ulicy Muzealnej z prawem rekonstrukcji i odbudowy historycznego ogrodzenia, w formie stalowego, ażurowego płotu,
- 3) prawo do rozbudowy istniejącego budynku gospodarczego do wysokości max dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe oraz wysokości kalenicy nie przekraczającej wysokości gzymsu nad drugą kondygnacją budynku, o którym mowa w pkt.1,
- 4) max powierzchnię zabudowy działki na 40%,
- 5) budynek, o którym mowa w pkt. 3 powinien posiadać duże walory architektoniczne wszystkich elewacji ze szczególnym uwzględnieniem elewacji od strony parku,
- 6) wskazanie do likwidacji muru i zastąpienie go stalowym, ażurowym płotem.
- 7) prawo realizacji masztu radiowego nie związanego z telefonią komórkową w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

**11.** Dla terenu zabudowy usługowej – U 3.11 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) zakaz zmiany formy budynku sąsiedniego przy ul. Bankowej nr 5,
- 3) prawo do rozbudowy budynków gospodarczych do wysokości max dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe oraz wysokości kalenicy nie przekraczającej wysokości okapu dachu budynku, o którym mowa w pkt.1,
- 4) max powierzchnię zabudowy działki na 40%,
- 5) budynki, o których mowa w pkt. 3 powinny posiadać duże walory architektoniczne wszystkich elewacji ze szczególnym uwzględnieniem elewacji od strony parku,
- 6) grodzenie terenu murowane do wysokości max 0,9m, powyżej elementy ażurowe, kute do max wysokości 1,8m.

**12.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.12 ustala się:

- 1) prawo do nadbudowy istniejącego budynku usługowego jedną kondygnacją w postaci poddasza użytkowego lub likwidacji i budowy nowego obiektu dwukondygnacyjnego w tym poddasze użytkowe z kalenicą równoległą do ulicy Zjednoczenia,

- 2) budynek, o którym mowa w pkt.1 może mieć dach o nachyleniu połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $40^{\circ}$ ,
  - 3) max powierzchnię zabudowy parteru na  $50\text{m}^2$  i poziom posadowienia podłogi parteru max 40 cm od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) wskazanie do przeszklenia elewacji bocznej od strony planowanego ciągu pieszego (Kx),
- 13.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.13 ustala się:
- 1) prawo do zachowania istniejących budynków,
  - 2) prawo do rozbudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy bez prawa zwiększania liczby kondygnacji i wskazaniem do realizacji attyki o wysokości max. 1m dla elewacji tworzących pierzeje przyległych ulic,
  - 3) wskazanie do przeszklenia elewacji frontowych,
  - 4) zakaz stosowania pełnego muru oraz ogrodzeń prefabrykowanych z zakazem grodzenia terenu od strony istniejących ulic.
- 14.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.14 ustala się:
- 1) prawo do podziału terenu na działki budowlane o min szerokości frontu 21m,
  - 2) prawo do budowy budynków usługowych o wysokości max. dwóch kondygnacji i nie przekraczającej wysokości budynków na rogu ul. Gimnazjalnej i Towarowej,
  - 3) max powierzchnię zabudowy 50% powierzchni działki,
  - 4) wskazanie do zastosowania cegły klinkierowej jako materiału wykończeniowego elewacji,
  - 5) zapewnienie miejsc postojowych związanych z obsługą funkcji na terenie działki.
- 15.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.15 ustala się:
- 1) zakaz powiększania powierzchni zabudowy istniejących budynków przy ul. Gimnazjalnej i przy ul. Zamenhoffa poprzez rozbudowę lub dobudowę innych obiektów,
  - 2) prawo do nadbudowy budynków, o których mowa w pkt.1 jedną kondygnacją użytkową w postaci dachu kopertowego,
  - 3) budynek, o którym mowa w pkt.1 może mieć dach o nachyleniu połaci dachowych 300-400,
  - 4) wskazanie do przeszklenia elewacji bocznych.
- 16.** Dla terenu zabudowy usługowej - U 3.16 ustala się:
- 1) zakaz powiększania powierzchni zabudowy istniejącego budynku poprzez rozbudowę lub dobudowę innych obiektów,
  - 2) wskazanie do przeszklenia elewacji bocznych.
- 17.** Na terenie zabudowy usługowej – U 3.17 ustala się:
- 1) wskazanie do lokalizacji usług o profilu oświatowym, biurowym, hotelowym z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,
  - 2) dla istniejącego budynku Zboru Braci Czeskich wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5 ze wskazaniem do przywrócenia pierwotnej formy poprzez likwidację dobudowanej zabudowy,
  - 3) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
  - 4) zakaz zmiany formy zewnętrznej istniejącego budynku na rogu ulicy Wróblewskiego i ulicy Muzealnej,
  - 5) wskazanie do likwidacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z nasadzeniem zieleni,
  - 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - 7) zakaz lokalizacji murowanych i pełnych ogrodzeń.

**18.** Dla terenu zabudowy usługowej – U 3.18 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) dla pozostałych istniejących budynków usługowych prawo do rozbudowy i modernizacji elewacji poprzez dostosowanie formy budynków do budynku, o którym mowa w pkt.1, z zakazem powiększania istniejącej powierzchni zabudowy i podwyższania kondygnacji,
- 3) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) zakaz lokalizacji murowanych i pełnych ogrodzeń.

**§17.1.** Dla terenu zabudowy usługowej – UO 3.1 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku szkoły wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do rozbiórki istniejących budynków gospodarczych,
- 3) prawo do budowy jednokondygnacyjnego budynku pełniącego funkcję sali koncertowej w ramach wydzielonego terenu,
- 4) dla budynku, o którym mowa w pkt. 3 dach symetrycznie dwuspadowy o max wysokości kalenicy 10m i nachyleniu połaci dachowych min 30<sup>0</sup>, z uwzględnieniem kształtowania wszystkich elewacji jako elewacji o wysokich walorach architektonicznych,
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tylnej części działki w liniach rozgraniczających i w odległości min. 10 m od istniejącego budynku szkoły w formie parkingu,
- 6) zakaz budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) w przypadku rezygnacji z budowy sali koncertowej dopuszcza się przeznaczenie terenu pod nieuciążliwe funkcje usługowe z prawem zabudowy jak w pkt 4.

**2.** Dla terenu zabudowy usługowej – UO 3.2 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku szkoły ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do budowy hali sportowej w miejscu oznaczonym na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 3) max wysokość budynku, o którym mowa w pkt.3 nie może przekraczać wysokości bocznych sal gimnastycznych budynku szkoły, o którym mowa w pkt. 1,
- 4) budynek o którym mowa w pkt. 2 powinien nawiązywać formą, charakterem detalu i użytymi materiałami do budynku istniejącej szkoły, o którym mowa w pkt. 1,
- 5) zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych,
- 6) wskazanie do likwidacji istniejących schronów.

**§18.** Dla terenu zabudowy usług kultury - UK 3.1 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku muzeum wpisanego do rejestru zabytków i budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 2) prawo do rozbudowy budynku gospodarczego do wysokości nie przekraczającej wysokości gzymsu nad drugą kondygnacją głównego budynku muzeum, o którym mowa w pkt.1, w tym dach z poddaszem użytkowym,
- 3) budynek, o którym mowa w pkt. 2 powinien posiadać duże walory architektoniczne wszystkich elewacji ze szczególnym uwzględnieniem elewacji od strony parku,
- 4) max powierzchnię zabudowy działki na 40%,
- 5) obowiązek zachowania zieleni z zakazem grodzienia od strony ulicy Muzealnej,
- 6) zachowanie istniejącego muru.

**§19.** Na terenie usług komunikacji - UKS 3.1 ustala się:

- 1) prawo do zachowania istniejącej funkcji dworca autobusowego,
- 2) dla istniejącego budynku dworca autobusowego prawo do modernizacji i rozbudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy do wysokości max. dwóch kondygnacji i kształtowania wszystkich elewacji od strony parku i skweru oraz ulic z zastosowaniem dużych powierzchni szklanych,
- 3) budynek, o którym mowa w pkt.2 może posiadać formę budynku z dachem spadzistym, ( np. kopertowym) stanowiącym drugą kondygnację lub formę budynku nowoczesnego dwukondygnacyjnego z dachem płaskim lub kolebkowym,
- 4) dla istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego wzdłuż ulicy Towarowej prawo do utrzymania w formie budynku jednokondygnacyjnego z dachem symetrycznie dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych min 40<sup>0</sup>,
- 5) wskazanie do modernizacji wiat autobusowych formą i detalem nawiązującym do zmodernizowanego budynku, o którym mowa w pkt.2,
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych, kiosków, straganów etc.,
- 7) wskazanie do remontu nawierzchni z użyciem naturalnych materiałów tj. kostka brukowa,
- 8) wskazanie do nasadzenia zieleni szczególnie wysokiej na granicy z terenami komunikacji,
- 9) dopuszcza się zmianę funkcji na inne usługi publiczne.

**§20.1** Dla terenu zabudowy produkcyjnej z usługami – PU 3.1 ustala się:

- 1) wskazanie do przekształceń istniejącej funkcji produkcyjnej na funkcję usługową z wyłączeniem handlu,
- 2) prawo do modernizacji istniejących obiektów poprzez zwiększenie powierzchni szklenia w elewacjach budynków oraz wykończenia cegłą klinkierową,
- 3) prawo do rozbudowy budynku istniejącej parterowej portierni w ramach obowiązującej linii zabudowy,
- 4) budynek, o którym mowa w pkt.3 powinien nawiązywać detalem architektonicznym do istniejącej zabudowy przy ul. Wojska Polskiego, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji frontowej,
- 5) prawo do zabudowy max 60 % powierzchni terenu ,
- 6) obowiązek przeznaczenia min 15% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) obowiązek realizacji nowych zabudowań w formie uwzględniającej kontekst kubaturowy i architektoniczny wartościowej zabudowy położonej na sąsiednich terenach przyległych,
- 8) wskazanie do rozbiórek tymczasowych wiat i zabudowań z jednoczesnym obowiązkiem uporządkowania terenu,
- 9) wskazanie do przebudowy i poszerzenia istniejącego wjazdu na teren, od ul. Wojska Polskiego, w celu likwidacji ewentualnych kolizji komunikacyjnych,
- 10) zakaz wycinania istniejących drzew, z wyłączeniem drzew kolidujących z realizacją rozbudowy budynku portierni,
- 11) wskazanie do nasadzenia nowych drzew od strony przestrzeni publicznych,
- 12) zakaz grodzenia pełnym murem od strony terenów publicznych, z obowiązkiem likwidacji istniejącego ogrodzenia z prefabrykatów betonowych od strony terenu ZP3.2, wskazanie do realizacji ogrodzenia w formie ceglanego muru pełnego do wysokości max 120 cm powyżej istniejącego terenu, a powyżej 120 cm w formie kutego ogrodzenia stalowego do wysokości max 200 cm,
- 13) obowiązek ograniczenia wszelkiej uciążliwości w tym olofaktorycznej (zapachowej) i hałasu do granic terenu ,
- 14) obsługa komunikacyjna od ul. W Polskiego i Towarowej.

**2.** Dla terenu zabudowy produkcyjnej z usługami – PU 3.2 ustala się:

- 1) wskazanie do przekształceń funkcji produkcyjnej w stronę funkcji usługowej z wyłączeniem handlu, z zakazem lokalizacji funkcji akustycznie uciążliwych dla sąsiednich terenów mieszkaniowych,
- 2) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 3, 4 i 5,
- 3) zakaz zmiany formy zewnętrznej części dobudowanej budynku do istniejącego budynku, o którym mowa w pkt.2.

**§21.1** Na obszarze planu wyróżnia się następujące tereny zieleni urządzonej:

- 1) park miejski, oznaczony na rysunku symbolem ZP 3.1,
- 2) zieleń urządzona stanowiąca skwery, oznaczona na rysunku symbolem ZP 3.2,
- 3) zieleń urządzona wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej, oznaczona na rysunku symbolem ZP 3.3,
- 4) zieleń urządzona, stanowiąca zagospodarowanie parkingów, oznaczona na rysunku symbolem ZP 3.4.

**2.** Na terenie parku miejskiego (ZP 3.1) ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi,
- 2) zachowanie istniejącego osiowego układu kompozycji zieleni, schodów, schronów i fontanny związanego z budynkiem gimnazjum na terenie UO 3.2,
- 3) zachowanie istniejących przejść pieszych i urządzeń małej architektury,
- 4) dla części parku pomiędzy ulicami Bankowa, Zjednoczenia i Gimnazjalna zachowanie i prawo do modernizacji ogródka jordanowskiego dla dzieci, prawo do organizacji otwartych ekspozycji muzealnych oraz wskazanie do komponowania zieleni i elementów małej architektury poprzez podkreślenie osi kompozycyjnej łączącej budynek muzeum z budynkiem projektowanej biblioteki,
- 5) wskazanie do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi,
- 6) zakaz grodzenia,
- 7) prawo do lokalizacji amfiteatru z zachowaniem w/w ustaleń.

**3.** Na terenie skwerów (ZP 3.2) ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi,
- 2) zachowanie istniejącej zieleni,
- 3) wskazanie do likwidacji istniejących schronów,
- 4) zachowanie istniejących przejść pieszych i urządzeń małej architektury,
- 5) wskazanie do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi,
- 6) zakaz grodzenia.

**4.** Na terenie zieleni urządzonej (ZP 3.3) 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 Nowa Sól.

**5.** Na terenie zieleni urządzonej (ZP 3.4) 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**

**§22.** 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 nowoprojektowanych budynkach.
- 13) zachowanie istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem G u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Towarowej i wskazanie do przeniesienia w głąb terenu U3.3 istniejącej stacji redukcyjnej przy ul. Waryńskiego.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **Układ komunikacyjny**

**§23.1** Układ komunikacyjny stanowią istniejące i projektowane ulice obejmujące:

- 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.** Ulice główne (KDG) obejmują:

- 1) istniejącą ul. Wojska Polskiego, ul. Zjednoczenia i ul. Waryńskiego,
- 2) istniejącą i projektowaną ul. Towarową.

3. Dla istniejących ulic głównych ustala się:
  - 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,
  - 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości.
  
4. Dla projektowanego odcinka ulicy Towarowej wzdłuż dworca PKS ustala się:
  - 1) max szerokość w liniach rozgraniczających 20m zgodnie z rysunkiem,
  - 2) wskazanie do realizacji jezdni oddzielonych po środku pasem zieleni,
  - 3) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów na teren dworca PKS.
  
5. Ulice lokalne (KDL) stanowią następujące ulice: ul. Gimnazjalną, ul. Bankową, ul., Wróblewskiego, ul. Muzealną, ul. Topolową.
  
6. Dla istniejących ulic lokalnych ustala się:
  - 1) poszerzenie do projektowanych linii rozgraniczających,
  - 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości.
  
7. Ulice dojazdowe (KDD) stanowią następujące ulice: ul. gen. Grota Roweckiego, ul. 9-go Maja, ul. Zamenhoffa.
  
8. Dla istniejących ulic dojazdowych ustala się:
  - 1) zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,
  - 2) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości.
  
9. 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.
  
10. Tereny dróg wewnętrznych (KDW), o których mowa w ust. 1 pkt 4 mogą stanowić współwłasność właścicieli działek do których stanowią dojazd.
  
11. Dla terenów dróg wewnętrznych i dróg publicznych ustala się prawo realizacji miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających.
  
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. 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.
  
14. Na terenach parkingów KP ustala się zakaz grodzenia, wskazanie do nasadzenia zieleni, szczególnie jako obudowy wokół parkingu oraz wykonania płyt parkingowych w formie ażurowej, zapewniającej porost trawy.

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

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.**

**§24.1** 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 straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt.

## **ROZDZIAŁ 10**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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