

**UCHWAŁA NR LIII/471/22  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI**

z dnia 24 lutego 2022 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/269/20 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

6. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól – Miasto” przyjętego uchwałą Nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016 r. zmienionego uchwałą Nr LVI/472/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 stycznia 2018 r.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality i wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojeżdż; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje budowli (z wyłączeniem wiat), obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega min. 75% lica głównej bryły budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2 m przez elementy budynku takie jak:

balkony, ryzality, wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; linia nie dotyczy budynków lokalizowanych minimum 30 m od linii rozgraniczającej teren, naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) **przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku braku ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające występuje tylko na niektórych terenach maksymalnie do 30% ich powierzchni;
- 9) **wysokości zabudowy** :
  - a) budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli,
  - b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów spadzistych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
  - c) wiat – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;
- 10) **zabudowa kubaturowa** - należy przez to rozumieć budynki i wiaty;
- 11) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny związane z lokalizacją budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;
- 13) **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, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> dla każdego obiektu handlowego,
  - b) gastronomii, hoteli, zakwaterowania, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, naukowej i technicznej, administrowania i działalności wspierającej, administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki i rekreacji, informacji i komunikacji,
  - c) pozostałej działalności usługowej związanej z:
    - działalnością organizacji członkowskich,
    - poprawą kondycji fizycznej, odnową biologiczną,
    - usługami informatycznymi i łącznością,
    - usługami drobnymi w zakresie obsługi mieszkańców, prania i czyszczenia, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, naprawy komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
    - wystawiennictwem i targami,
  - d) usług obsługi komunikacji z wykluczeniem stacji paliw;

- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi niezaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) **produkcji** - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, baz, składów, magazynów oraz logistyki;
- 17) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony wjazdu głównego na działkę;
- 18) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia dachowych nie większym niż 12°;
- 19) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym wagi, dojazdy i dojścia, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty w szczególności garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 20) **funkcji dopuszczalnej** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, która nie może występować samodzielnie w granicach działki budowlanej; funkcja dopuszczalna nie może występować w przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 21) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 22) **zieleni urządzona** – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym takie jak: parki, skwery, zieleńce;
- 23) **zespole zabudowy garażowej lub gospodarczej** – należy przez to rozumieć realizację minimum 3 budynków garażowych lub gospodarczych.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, niewymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) **UP/M** - teren zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej;
- 6) **U/M** - teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 7) **U, M** - teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową;
- 8) **U, P** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją produkcyjną;

- 9) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 11) **ZR** – teren wypoczynkowo – rekreacyjny i usług;
- 12) **WS/ ZN** – teren wód powierzchniowych i skarp;
- 13) **E** – tereny stacji elektroenergetycznych;
- 14) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) **KDX** - tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 18) **KDD/KP** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów samochodowych;
- 19) **KS** - tereny garaży i miejsc postojowych;
- 20) **KK** - teren komunikacji kolejowej.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu**

§ 5. 1. Na terenie objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej i krzewy oraz tereny zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane,
  - c) zachowanie istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi w rozdziale 7,
  - d) rehabilitację istniejącej zabudowy, przede wszystkim zabytkowej przewidzianej do zachowania, obejmującą rewaloryzację budynków pod względem estetycznym i użytkowym, celem utrzymania ich we właściwym stanie technicznym,
  - e) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów,
  - f) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych,
  - b) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
  - c) realizację urządzeń i obiektów towarzyszących na terenach;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
  - b) stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych w ogrodzeniach od strony dróg i innych przestrzeni publicznych,
  - c) sytuowania reklam i urządzeń reklamowych na terenach publicznych oraz na granicy tych terenów z wyłączeniem szyldów,



- d) lokalizacji ekranów świetlnych z wyłączeniem sygnalizacji drogowej i informacji miejskiej,
- e) lokalizacji wież z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem ZR.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 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, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 ust.3,
  - b) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 ust.4,
  - c) wyposażenie miejsc magazynowania surowców i odpadów zawierających substancje niebezpieczne w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę udokumentowanego ujęcia wody podziemnej dla byłego zakładu Odra (nie uwidocznionego na rysunku planu) zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się ochronę i modernizację kolektora podziemnego kanału Rudzianki oraz przebudowę i budowę nowego odcinka kolektora w drodze dojazdowej **KDD-1**; dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzanie do kanału Rudzianki wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu. Zakazuje się zrzutu ścieków do kanału.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny **MN, MW, MW/U, U/M i U,M** – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i usług z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **P/U i U,P**, dla uzupełniającej funkcji mieszkaniowej należy zastosować rozwiązania techniczne, które zapewnią właściwe warunki akustyczne.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się:

- 1) stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie instalacji i procesów technologicznych z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza.

6. Działalność usługowa lub produkcyjna na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny.

7. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

8. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

9. Zakazuje się lokalizowania oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów).

10. Zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania niespełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

11. Zakazuje się lokalizowania siłowni wiatrowych i biogazowni.

12. Nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

13. Nakazuje się ochronę w maksymalnym stopniu istniejących drzewostanów.

14. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę pomnika przyrody tj. platana klonolistnego, oznaczonego symbolem graficznym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**.

15. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Obszar objęty planem miejscowym w części położony jest na obszarze zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2203, który zostaje objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

- 1) ochrona i rewitalizacja charakterystycznego ukształtowania i rozplanowania układu urbanistycznego oraz wszystkich elementów wchodzących w jego skład, a w szczególności ulic, placów, zieleni, zabudowy, małej architektury, a także zachowania i ochrony oraz przywrócenia historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych;
- 2) planowane zmiany i prace nie mogą powodować uszczerbku dla wartości obiektów historycznych i powinny zakładać ich zabezpieczenie oraz utrzymanie w jak najlepszym stanie;
- 3) przy realizacji inwestycji należy zachować historyczną bryłę obiektów, kompozycję elewacji wraz z detalem architektonicznym; w razie konieczności wskazane jest przywrócenie historycznej formy budynków, zmienionych w wyniku wtórnej rozbudowy i przebudowy;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez dostosowanie formy, gabarytów, kolorystyki i użytych materiałów;
- 5) unikać zbędnego podziału przestrzeni, należy zachować dla tego typu obiektów duże przestrzenie użytkowe;
- 6) dopuszcza się grodzenia terenu w ramach jednostek, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych od terenów publicznych;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów w formie dominant mających wpływ na wartości zabytku – zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól.

2. Obowiązuje ochrona prawna niżej wymienionych obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) obiekt usługowy – oranżeria, ul. Muzealna 40a (dz. nr ewid. 122/13) wpisany do rejestru zabytków pod numerem 2205;
- 2) obiekt usługowy – były budynek przedszkola „Odra”, ul. Muzealna 46 (dz. nr ewid. 122/1) wpisany do rejestru zabytków pod numerem L - 641/A;
- 3) willa – ul. Wrocławska 22 (dz. nr ewid. 122/9) wpisany do rejestru zabytków pod numerem L - 598/A.

3. W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków, pokazanych na rysunku planu ustala się:

- 1) ochronę i rewitalizację zabytkowej formy i substancji obiektów;
- 2) prowadzenie badań konserwatorskich przed remontem elewacji;
- 3) stosowanie na dachach obiektów pokrycia w postaci dachówki ceramicznej karpieńki, łupka, blachy, zgodnie z formą, materiałem, sposobem ułożenia i kolorystyką historyczną, właściwą dla każdego obiektu;
- 4) możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem materiału, formy, profili i kolorystyki;
- 5) możliwość realizacji urządzeń, które zapewnią osobom niepełnosprawnym dostęp do obiektów;
- 6) zakaz podejmowania działań mających negatywny wpływ na podlegające ochronie wartości zabytku;
- 7) zakaz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej;
- 8) zakaz ocieplania elewacji;

- 9) zakaz lokalizowania anten satelitarnych, ekranów świetlnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 10) zakaz umieszczania kaset z mechanizmem rolety zewnętrznej w świetle wykończonych otworów okiennych i drzwiowych posiadających dekoracyjne opaski.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską, w niniejszym planie, następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Willa wraz z ogrodzeniem, ul. Muzealna 40;
- 2) Nowosolska Fabryka Nici „Odra”, ul. Wrocławska 20;
- 3) Budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 35-35a;
- 4) Budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 37-37b;
- 5) Budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 39-39a;
- 6) Budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 45.

5. W odniesieniu do zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, pokazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zachowanie historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznych;
- 2) stosowanie na dachach obiektów pokrycia w postaci dachówki ceramicznej karpiówki, łupka, blachy, zgodnie z formą, materiałem, sposobem ułożenia i kolorystyką historyczną, właściwą dla każdego obiektu;
- 3) utrzymanie zabytku w dobrym stanie technicznym i estetycznym;
- 4) w przypadku daleko posuniętych przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych;
- 5) możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania historycznej formy, podziałów, kolorystyki;
- 6) zakaz ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny, szlachetne tynki fakturowe lub ceglane;
- 7) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem istniejącej (zabytkowej) zabudowy, m.in. blachy falistej, blachy dachówkopodobnej, płyt warstwowych;
- 8) zakaz lokalizowania anten satelitarnych, ekranów świetlnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 9) zakaz umieszczania kaset z mechanizmem rolety zewnętrznej w świetle wykończonych otworów okiennych i drzwiowych posiadających dekoracyjne opaski.

6. W granicach planu znajdują się następujące obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) ogród przy willi Aleksandra Gruschwitza ob. Park Odry;
- 2) dawny cmentarz Braci Morawskich przy ul. Wrocławskiej;
- 3) zespół zabudowy fabryki nici ODRA.

7. W odniesieniu do obszaru dawnego parku i cmentarza obowiązuje:

- 1) nakaz utrzymania obecnej funkcji;
- 2) nakaz zachowania starodrzewu;
- 3) nakaz uczytelniania historycznych osi, ciągów komunikacyjnych;
- 4) nakaz zachowania i renowacji historycznych elementów zagospodarowania, małej architektury;
- 5) zakaz wprowadzania zabudowy;

6) w granicach dawnego cmentarza – zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania niedostosowanych do sepulkralnego charakteru historycznego przeznaczenia terenu, w tym placów zabaw oraz nakaz ochrony, zachowania i konserwacji nagrobków znajdujących się na tym terenie.

8. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Nowa Sól (Miasto) nr 35 (AZP 65/16/58), którego granica pokrywa się z granicą strefy konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól, o którym mowa w § 7 ust. 1, wpisane do rejestru zabytków.

9. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowiska archeologicznego mają zastosowanie przepisy odrębne.

10. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

11. Teren planu został wyznaczony jako zdegradowany na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji.

12. Dla zabytku lub jego części, które zostaną skreślone z rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ustalenia określone odpowiednio w niniejszym Rozdziale – nie obowiązują.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, stanowiących tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej:

1) ustala się:

a) zapewnienie ogólnodostępności,

b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnienie oraz nowe nasadzenia jako szpalery drzew lub aleje, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych;

2) dopuszcza się:

a) budowę uzbrojenia technicznego dróg,

b) lokalizację małej architektury.

2. Z uwagi na potrzeby kształtowania estetyki przestrzeni publicznych zakazuje się:

1) umieszczania reklam na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, na elewacjach usytuowanych na granicy z tymi terenami, zakaz nie dotyczy szyldów;

2) umieszczania kasety z mechanizmem rolety zewnętrznej po zewnętrznej stronie ściany budynku, we wszystkich lokalach od strony przestrzeni publicznych, a w budynkach będących zabytkami dodatkowo obowiązują ustalenia § 7 ust.3 i 5;

3) instalowanie kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych na dachach lub elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza i garażowa.

2. Dla terenu MW1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) możliwość remontów i przebudowę istniejących budynków za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, bez możliwości nadbudowy,

2) możliwość przebudowy poddaszy na cele mieszkalne,

- 3) możliwość dobudowy balkonów,
- 4) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej w zespołach,
- 5) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów,
- 6) możliwość wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu MW1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) parametry budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 15 – 40 m,
  - b) dachy płaskie oraz dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pomiędzy 30° - 60°,
  - c) ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych od 2 do 5;
  - d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 18 m;
- 2) parametry obiektów towarzyszących:
  - a) szerokość elewacji frontowej 3 - 40m,
  - b) dachy płaskie oraz dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pomiędzy 30° - 60°,
  - c) ilość kondygnacji nadziemnych - 1.
  - d) maksymalną wysokość do 5 m.

4. Dla terenu MW1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się zachowanie istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia § 7 ust.5.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego oraz zabudowa gospodarcza i garażowa.

2. Dla terenu MW2, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) możliwość budowy budynków z poddaszem nieużytkowym;
- 3) możliwość budowy budynków gospodarczych i garaży jedynie w zespołach;
- 4) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów;
- 5) możliwość lokalizacji małej architektury, zieleni i miejsc wypoczynku;
- 6) możliwość wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu MW2, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) parametry budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 10 – 15 m,
  - b) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego do 13 m,

- c) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3 w tym poddasze użytkowe w budynku mieszkalnym,
- d) dla budynku mieszkalnego - dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° – 45°;

2) parametry obiektów towarzyszących:

- a) szerokość elewacji frontowej - 3-30m,
- b) maksymalną wysokość do 5m,
- c) ilość kondygnacji – 1,
- d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° – 45°.

4. Dla terenu MW2, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,6;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa garażowa.

2. Dla terenu MW/U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków z możliwością remontu, przebudowy, przy zachowaniu ich gabarytów;
- 2) zmianę funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową w parterze istniejących budynków;
- 3) możliwość budowy garaży jedynie w zespołach;
- 4) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów;
- 5) możliwość lokalizacji małej architektury, zieleni i miejsc wypoczynku;
- 6) możliwość wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu MW/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) parametry budynków:

- a) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 20 – 50 m, obiektów usługowych 3 – 50 m,
- b) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 18 m, obiektów usługowych do 5 m,
- c) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie 5 w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach usługowych,
- d) rodzaj dachu – dachy płaskie,

2) parametry obiektów towarzyszących:

- a) szerokość elewacji frontowej - 3 - 50m,
- b) maksymalną wysokość do 5m,
- c) ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
- d) rodzaj dachu- dachy płaskie.

4. Dla terenu MW/U, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;

- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 12. 1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zabudowa gospodarcza i garażowa.

2. Dla terenu MN, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy;
- 2) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojący;
- 3) budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) możliwość realizacji budynku z poddaszem nieużytkowym;
- 5) uzupełnienie zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością ich realizacji przy granicy działek z wyłączeniem granic od ciągów komunikacyjnych;
- 6) możliwość budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 7) możliwość lokalizacji zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, wiat i innych obiektów małej architektury;
- 8) możliwość wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu MN, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) parametry budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej 6 – 30 m,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m,
  - c) ilość kondygnacji nadziemnych do 2 w tym poddasze użytkowe,
  - d) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15° - 30°;
- 2) parametry budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) wysokość zabudowy do 5m,
  - b) ilość kondygnacji -1,
  - c) dachy o nachyleniu połaci 20° - 40°.

4. Dla terenu MN, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13. 1.** Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w tym usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu UP, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy oraz budowę nowego budynku;
- 2) realizację infrastruktury technicznej;
- 3) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów.

3. Dla terenu UP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się parametry budynków:

- 1) maksymalną wysokość budynku usługowego do 9 m;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego od 1 do 2;
- 3) rodzaj dachu – dach płaski.

4. Dla terenu UP, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym dojazdem z drogi oznaczonej symbolem KDL poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW1.

**§ 14. 1.** Dla terenu zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP/M**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych i zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w tym usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu UP/M, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) funkcję usługowo – mieszkaniową w proporcjach indywidualnie określonych do jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej;
- 2) możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków, za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 3) możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych.

3. Dla terenu UP/M, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się parametry budynków:

- 1) maksymalną wysokość budynków usługowych do 16 m;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych od 1 do 4;
- 3) rodzaj dachu – dachy płaskie.

4. Dla terenu UP/M, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 15. 1.** Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

2. Dla terenu U/M, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:



- 1) funkcję usługowo – mieszkaniową w proporcjach indywidualnie określonych do jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej;
- 2) zachowanie istniejącego budynku z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) możliwość realizacji budynku z poddaszem nieużytkowym.

3. Dla terenu U/M, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się parametry budynków:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla obu funkcji – dla dachu płaskiego 8 m lub 13 m dla dachu spadzistego;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych – 3 dla dachu stromego lub 2 dla dachu płaskiego,
- 3) zastosowanie dachu dwuspadowego o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° – 45°, lub dachu płaskiego.

4. Dla terenu U/M, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 3;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 2;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0%.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, oznaczonych na rysunku plany symbolem **U,M**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa.

2. Dla terenów U,M, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków, za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 2) brak możliwości nadbudowy budynków;
- 3) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów;
- 4) możliwość wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni.

3. Dla terenów U,M, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się parametry budynków:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynków 10 – 60 m;
- 2) maksymalną wysokość budynków do 18 m;
- 3) ilość kondygnacji nadziemnych budynków od 1 do 4;
- 4) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° - 45°.

4. Dla terenów U,M, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20%.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją produkcyjną, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,P1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Dla terenu U,P1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) możliwość realizacji obiektów towarzyszących;
- 3) możliwość budowy kondygnacji podziemnych;
- 4) możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych, dojeżdż, miejsc postojowych.

3. Dla terenu U,P1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) parametry budynków:
  - a) szerokość elewacji frontowej budynków 22 – 220 m,
  - b) maksymalną wysokość budynków do 22 m,
  - c) ilość kondygnacji nadziemnych budynków od 1 do 6,
  - d) rodzaj dachu - dachy płaskie;
- 2) parametry obiektów towarzyszących:
  - a) maksymalną wysokość 7m,
  - b) rodzaj dachu – dach płaski.

4. Dla terenu U,P1, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,5%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18. 1.** Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją produkcyjną, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,P2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku z wykluczeniem wolnostojących budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu U,P2, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się parametry budynków:

- 1) zmianę gabarytów budynków istniejących, ich rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 2) możliwość budowy kondygnacji podziemnych;
- 3) możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych, dojeżdż, miejsc postojowych;
- 5) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5 m od granicy działki.

3. Dla terenu U,P2, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) parametry budynków:

- a) szerokość elewacji frontowej budynków 10 – 70 m,
- b) maksymalną wysokość budynków do 15 m,
- c) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych od 1 do 3,
- d) rodzaj dachu - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;

2) parametry obiektów towarzyszących:

- a) szerokość elewacji frontowej – 3 - 30m,
- b) maksymalną wysokość do 7m,
- c) ilość kondygnacji nadziemnych do 2,
- e) rodzaj dachu – - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°.

4. Dla terenu U,P2, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

6. W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 19. 1.** Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją produkcyjną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U,P3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Dla terenów U,P3, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 2) możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów;
- 3) możliwość wydzielenia terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) brak możliwości nadbudowy budynków.

3. Dla terenów U,P3, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się parametry budynków:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynków 10 – 60 m;
- 2) maksymalną wysokość budynków do 18 m;
- 3) ilość kondygnacji nadziemnych budynków od 1 do 3;
- 4) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° - 45°.

4. Dla terenów U,P3, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,5;

- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20%.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

6. W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 20. 1.** Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U1** i **P/U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem że zabudowa produkcyjna nie występuje w przeważającej części powierzchni całkowitej budynku.

2. Dla terenów P/U1 i P/U2, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) funkcję produkcyjno – usługową w proporcjach indywidualnie określonych, do jednorodnej funkcji produkcyjnej albo usługowej,
- b) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub tworzące zespoły zabudowy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi,
- c) zmianę gabarytów budynków istniejących, ich rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską,
- d) możliwość budowy kondygnacji podziemnych,
- e) możliwość realizacji zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- f) możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych, dojeżdżalnic oraz miejsc postojowych,
- g) możliwość lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
- h) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym: ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki,
- i) możliwość wyburzenia istniejących obiektów nie przedstawiających wartości historycznych;

2) zakazuje się:

- a) budowy obiektów z materiałów niedostosowanych do charakteru zabytkowego zespołu, a więc – stosowania elewacji z blachy, tworzyw sztucznych, płyt obornickich, jak również zakaz pokryć dachowych z blachy falistej, trapezowej, blachodachówek,
- b) lokalizacji usług związanych z oświatą.

3. Dla terenów P/U1 i P/U2, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) parametry budynków:

- a) szerokość elewacji frontowej od 6 do 100 m,
- b) maksymalną wysokość od 4 do 14 m,
- c) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3,
- d) rodzaj dachu - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°;

2) parametry obiektów towarzyszących:

- a) szerokość elewacji frontowej od 3 do 60m,
- b) maksymalną wysokość do 7m,

c) ilość kondygnacji nadziemnych do 2,

d) rodzaj dachu – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°.

4. Dla terenów P/U1 i P/U2, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 2;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem P/U1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem P/U2 ustala się obsługę komunikacyjną terenu istniejącym dojazdem z drogi oznaczonej symbolem KDL poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

**§ 21.** 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Dla terenów ZP, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę istniejącego parku miejskiego oraz waloryzację istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami;
- 3) możliwość realizacji ciągów pieszych i placów wypoczynkowych;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury i realizację urządzeń rekreacyjnych;
- 5) możliwość konserwacji i remontu istniejącej muszli koncertowej;
- 6) możliwość realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** 1. Dla terenu wypoczynkowo-rekreacyjnego i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZR**, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji usług, placu do wypoczynku, urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

2. Dla terenu ZR, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się formę zabudowy – wieża przykryta kopułą i maksymalnej wysokości 40m.

3. Dla terenu ZR, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 23.** 1. Dla terenu wód powierzchniowych i skarp, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS/ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych i skarp.

2. Dla terenu WS/ZN, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę istniejącego cieku wodnego bez zmian w użytkowaniu;
- 2) zabezpieczenie dostępu do terenu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych;
- 4) brak możliwości zabudowy kubaturowej.

§ 24. 1. Dla terenów stacji elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.

2. Dla terenów **E**, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna.

3. Dla terenów **E**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 5 m;
- 2) liczbą kondygnacji nadziemnych - 1,

4. Dla terenów **E**, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
- 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0%.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budowę ścieżek rowerowych i miejsc postojowych;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację zieleni.

§ 26. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) **KDD1** – od 6,8 m do 22,2 m,
- b) **KDD2** – 15,5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

- a) budowę ścieżek rowerowych i miejsc postojowych,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) realizację zieleni.

§ 27. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4** i **KDW5**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) **KDW1** – od 6,3 m do 6,9 m,
- b) **KDW2** – od 6 m do 7,10 m,
- c) **KDW3** – od 5,2 m do 14 m,

d) KDW4 – od 6,3 m do 14,8 m,

e) KDW5 – 6,4 m.

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

**§ 28.** 1. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDX1**, **KDX2**, **KDX3** i **KDX4**, ustala się przeznaczenie podstawowe ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) KDX1 – od 3,5 m do 8,3 m,

b) KDX2 – 6 m,

c) KDX3 – od 3,0 m do 5,3 m,

d) KDX4 – od 3,7 m do 6,4 m;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego.

**§ 29.** 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów samochodowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) budowę publicznej drogi klasy dojazdowej,

c) budowę ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 95%,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 2%;

2) dopuszcza się:

a) budowę ścieżek rowerowych,

b) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** 1. Dla terenów garaży i miejsc postojowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny garaży i miejsc postojowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) formę zabudowy jako budynki garażowe wielostanowiskowe lub garaże indywidualne w zabudowie szeregowej oraz parkingi dla samochodów osobowych,

b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10%,

d) maksymalną wysokość zabudowy 4 m,

e) liczba kondygnacji nadziemnych - 1,

- f) rodzaj dachu: dachy płaskie,
- g) budowę utwardzonych dojazd do garaży;

2) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie całości terenu pod garaże lub jako utwardzony parking,
- b) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KK**, ustala się przeznaczenie podstawowe teren komunikacji kolejowej.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej bocznic kolejowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i kolejowej oraz komunikację kołową.

### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami: **P/U2**, **MW/U** i **UP/M** występują ograniczenia i zakazy w związku z lokalizacją wałów przeciwpowodziowych na cieku Rudzianka.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 33. 1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej 500 m<sup>2</sup>;
- 3) granice działek należy ustalać prostopadłe do przyległego pasa drogi z tolerancją 20°.
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek – 200 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach, przy minimalnej szerokości frontu działki 6 m.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 w celu realizacji uzbrojenia terenu, na polepszenie zagospodarowania terenu lub w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 10.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 34. 1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 35. 1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym;



2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane publiczne drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne.

2. Drogi publiczne dojazdowe, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne ustala się jako drogi pożarowe.

3. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązują:

1) zapewnienie miejsc postojowych z uwzględnieniem pkt 5 w ilości:

- lokale mieszkalne - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- biura, urzędy - 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie - 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem pkt 5,
- restauracje, kawiarnie - 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- obiekty sportowe - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie - 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- szkoły, przedszkola, żłobki - 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

2) zapewnienie minimum 1 stanowiska postojowego, przeznaczonego dla osób posiadających karty parkingowe na każde 10 stanowisk, wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego stanowiska następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;

3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach, w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) ilość miejsc postojowych można bilansować na całym obszarze planu.

**§ 36. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 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 odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 7) zakazuje się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- b) rozbudowę, remont istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
  - c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się budowę ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania sieci i armatury wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- 1) ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji,
  - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
  - d) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
- 2) zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń (drzew i krzewów) oraz zabudowywania urządzeń i sieci kanalizacyjnych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - c) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się:
- a) budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przeznaczenie gazu do celów grzewczych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się:
- a) wykorzystanie miejskiej infrastruktury ciepłowniczej i jej rozbudowę,
  - b) korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła,
  - c) stosowanie paliw i urządzeń dopuszczonych do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych,
- c) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,
- d) zapewnienie dojazdu do obiektu stacji transformatorowej drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej;

2) dopuszcza się:

- a) budowę stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U,M, U,P, P/U**,
- b) skablowanie istniejących linii energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) budowę sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami jak: odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 37. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe**

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

## **Rozdział 14.**

### **Przepisy końcowe**

§ 39. Traci moc uchwała nr XXIX/154/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA, przyległych terenów parkowych oraz zabudowy mieszkaniowej położonej wzdłuż ul. Wrocławskiej* (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 48, poz. 900 z dnia 16 maja 2008r.) w części objętej niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Andrzej Petreczko**

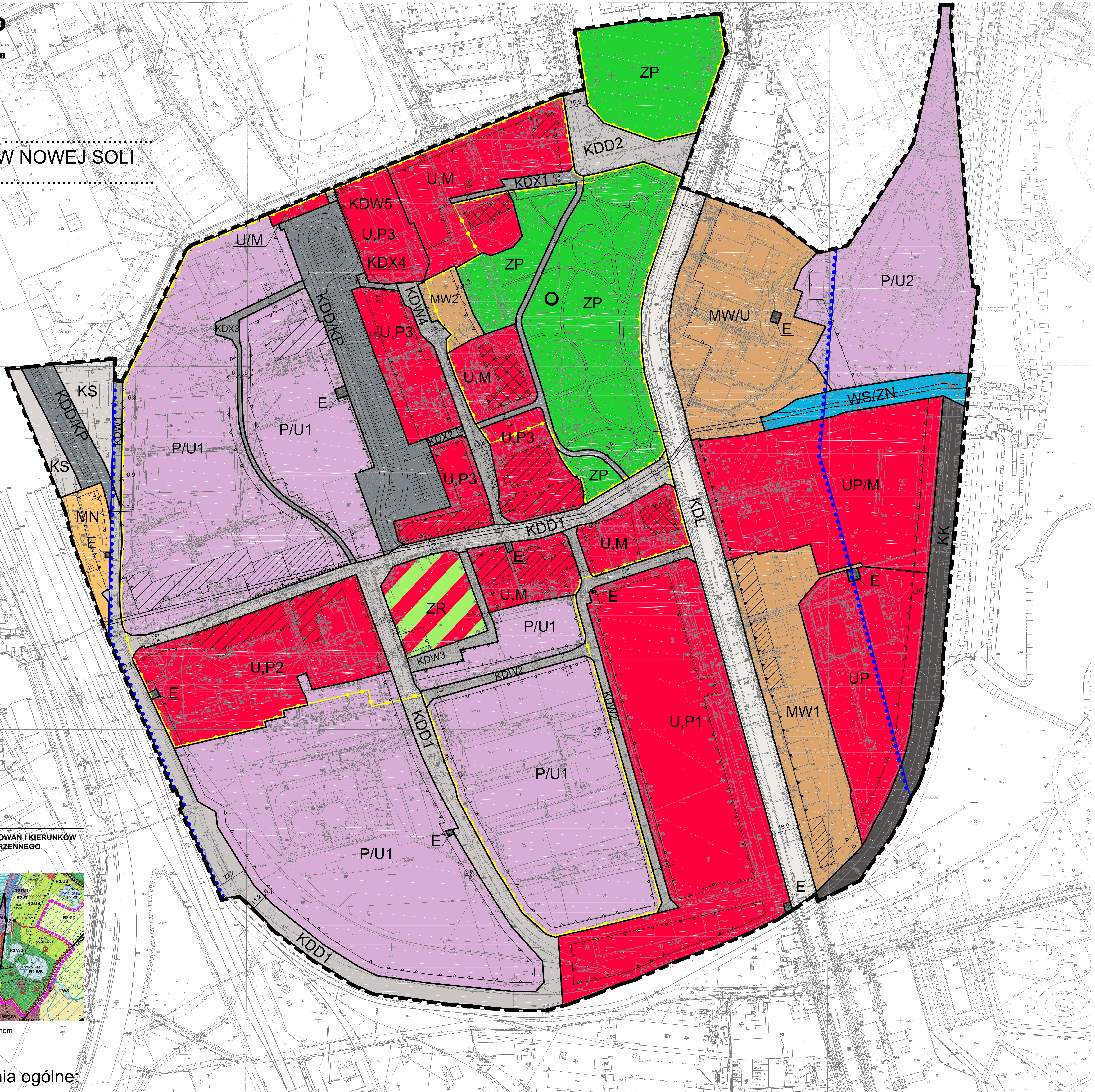


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL DLA TERENU BYŁEGO ZAKŁADU ODRA ORAZ PRZYLEGLYCH TERENÓW POŁOŻONYCH WZDŁUŻ UL. WROCŁAWSKIEJ I TOPOLOWEJ

SKALA 1 : 1000

0 50m 100m

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI  
z dnia .....



## Oznaczenia ogólne:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie istniejącego podziału terenu na działki
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

## Użytkowanie terenu:

- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP teren zabudowy usług publicznych
- UP/M teren zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej
- U/M teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej
- U,M teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową
- U,P tereny zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją produkcyjną
- P/U tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
- ZP tereny zieleni urządzonej

- ZR teren wypoczynkowo - rekreacyjny i usług
- WS/ZN teren wód powierzchniowych i skarp
- E tereny stacji elektroenergetycznych
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDX tereny ciągów pieszo - jezdnych
- KDD/KP tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów samochodowych
- KS tereny garaży i miejsc postojowych
- KK teren komunikacji kolejowej

## Oznaczenia informacyjne:

- granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno - urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego
- obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- orientacyjny przebieg kolektora podziemnego kanału Rudzianki
- usytuowanie pomnika przyrody



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/471/22  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 24 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/471/22

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 24 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej, które należą do zadań własnych Gminy będą finansowane z budżetu Gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/471/22

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXX/269/20 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 31,03 ha. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zabudowy usługowej, produkcyjnej, zieleni, wody, pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren z uwzględnieniem potrzeb przedsiębiorców i mieszkańców.

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.**

### Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

#### 1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce;

#### 2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miasta;

#### 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały,

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 11 uchwały nakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji oraz stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych,

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie,

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne podlegające ochronie;

#### 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały,

b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem;

#### 5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*



a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w rozdziale 4 uchwały kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu oraz w zakresie ustalenia działalności usługowej lub produkcyjnej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie pod zabudowę terenów uzbrojonych w niezbędne media lub możliwe do uzbrojenia o najlepszej dostępności komunikacyjnej, a także poprzez ustalenie stawki procentowej w § 38;

7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) *potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak drogi, teren usług i tereny zielone. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają;

10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków*



*zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Przedmiotowy teren położony jest w środkowej części miasta pomiędzy ul. Topolową, terenami kolejowymi, ul. Zaułek oraz terenem Parku Krasnala. W dużej części jest to obszar byłego zakładu NFN Odra. Teren ten w studium przeznaczony jest pod funkcję mieszkaniową, usługową i przemysłową oraz zieleń parkową, z tym, że tereny przemysłowo – usługowe mają docelową funkcję mieszkaniową z usługami. W lokalnym programie rewitalizacji tereny byłego zakładu Odra wraz z przyległym parkiem i terenami sąsiednimi zostały sklasyfikowane jako obszar zdegradowany wymagający szczególnej interwencji na wielu płaszczyznach. Od 2016 roku rozpoczęto proces rewitalizacji tego obszaru.

Aktualnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla byłego zakładu Odra, przyległych terenów parkowych oraz zabudowy mieszkaniowej położonej wzdłuż ul. Wrocławskiej, uchwalony uchwałą nr XXIX/154/08 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 marca 2008 r. W wyniku zachodzących zmian związanych z rewitalizacją obszaru, nowymi potrzebami przedsiębiorców i mieszkańców, budową infrastruktury, istniejące ustalenia planu nie mogą być realizowane, m.in. z powodu wydanych decyzji na podstawie przepisów specustawy drogowej. Obecne ustalenia nie spełniają oczekiwań przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości z terenu byłego zakładu Odra, dotyczące przekształcenia obiektów poprzemysłowych nie tylko na funkcję usługową, ale również mieszkaniową. Planowana zmiana funkcji wpisuje się także w trwający proces rewitalizacji byłego zakładu Odra. Na podstawie zebranych wniosków oraz w oparciu o materiały planistyczne, opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunek planu. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”. Na potrzeby projektu planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Przygotowana została również prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. Na odpowiednim etapie procedury planistycznej, do projektu planu miejscowego, uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych. Etap opiniowania i uzgodnień ponowiono w niezbędnym zakresie, ponieważ uzgodnienie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było negatywne, jak również opinie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli, Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gorzowie Wlkp. oraz PKP Polskie Linie Kolejowe BNiGK Wydział Nieruchomości i Geodezji we Wrocławiu. Do projektu planu wniesiono zmiany wynikające z opinii i uzgodnienia. Ustalenia przedmiotowego projektu planu umożliwiają dalszy proces rewitalizacji obszaru przy zaangażowaniu środków prywatnych i zaspokojenie nowych potrzeb przedsiębiorców i mieszkańców. Należy zaznaczyć, że proces przekształcania byłego zakładu produkcyjnego odbywa się zgodnie z założeniami obowiązującego planu i programem rewitalizacji tego obszaru. Powstały mniejsze zakłady produkcyjne i usługowo – produkcyjne, w tym usługi hotelarskie. Zasadna jest także zmiana funkcji terenów poprzemysłowych na usługowo – mieszkaniowe, wpisująca się w trwający proces rewitalizacji byłego zakładu Odra, który z zamkniętej enklawy przemysłowej, zmienia swoją funkcję oraz charakter i zostaje włączony do tkanki miejskiej.

W dniu 23 listopada 2021 r., ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z dokumentami planistycznymi. Wyłożenie projektu planu miejscowego odbyło się w dniach od 30 listopada 2021 r. do 21 grudnia 2021 r. W tym czasie w dniu 8 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do 4 stycznia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani żadna uwaga lub wniosek, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy.



Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Do obsługi komunikacyjnej nieruchomości, których plan dotyczy, będzie wykorzystany dotychczasowy układ dróg publicznych wraz z infrastrukturą techniczną;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Projekt planu obejmuje tereny, usytuowane w środkowej części miasta Nowa Sól, z bezpośrednim dostępem do wszelakich usług, także z dogodnym dostępem do publicznego transportu zbiorowego;

- 3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej. Plan dopuszcza realizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych;

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku,

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Obszar planu położony jest w środkowej części miasta Nowa Sól, o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Teren charakteryzuje się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej w stopniu wystarczającym do dalszej zabudowy.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.**

Projekt planu zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Nowa Sól”, przyjętej uchwałą Nr LXIX/556/18 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 25 października 2018 roku.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu byłego zakładu ODRA oraz przyległych terenów położonych wzdłuż ul. Wrocławskiej i Topolowej.*

Uchwalenie planu miejscowego zawsze przyczynia się do rozwoju miasta, co jest pozytywnym zjawiskiem. Realizacja przedmiotowego planu pozwala efektywnie wypełnić przepisy ustawy

o samorządzie gminnym, nakładającej na organy gminy obowiązek przyjmowania i uchwalenia planów miejscowych. Ich brak jest zawsze czynnikiem hamującym rozwój gminy. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały.



PREZYDENT MIASTA  
Nowa Sól  
*Jacek Milewski*