

## UCHWAŁA NR LXIV/552/22

### RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 24 listopada 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t.j. ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j. ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXVIII/230/20 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 maja 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod funkcje śródmiejskie, w tym mieszkaniowo – usługowe, produkcyjno – usługowe, zieleni i komunikację.

3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni ok. 33,3 ha, ograniczony:

- 1) od północnego - zachodu – ul. Wojska Polskiego;
- 2) od wschodu – Placem Wyzwolenia i ul. Wrocławską;
- 3) od południowego - wschodu – ul. Topolową;
- 4) od południowego – zachodu – linią kolejową relacji Wrocław – Szczecin, zlokalizowaną poza granicą planu.

4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

6. 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 uchwały.

7. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole przeznaczenia terenu;
- 7) ciąg pieszy;
- 8) granica strefy wydzielenia wewnętrznego;
- 9) oznaczenie strefy wydzielenia wewnętrznego;
- 10) strefa zieleni;
- 11) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 12) numer porządkowy zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków;
- 13) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 14) granica parku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 15) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego;
- 16) granica strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól;
- 17) zabytki nieruchome obszarowo wpisane do rejestru zabytków;
- 18) dominanta architektoniczna;
- 19) oś widokowa;
- 20) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;
- 5) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 7) grunty leśne wymagające ochrony;
- 8) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;
- 9) ciek naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu, zawarte w paragrafach od 7 do 27, obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe planu, zawarte w paragrafach od 28 do 75, obowiązują odpowiednio dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) budowla przekryta dachem - obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) dominanta architektoniczna – obiekt budowlany lub jego część, silna forma o wiodącym oddziaływaniu wizualnym, którą wyróżnia jedna lub kilka z wymienionych cech: wysokość, wielkość, wyrazista forma, faktura lub znaczenie dla historii;
- 4) infrastruktura techniczna - 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;
- 5) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami w planie;
- 7) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub pomieszczenia, stanowiące funkcjonalną całość, należące do danego przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku;
- 8) obowiązująca linia zabudowy - linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, dodatkowo z obowiązkiem realizacji na niej lica ściany frontowej, zgodnie z pozostałymi ustaleniami w planie;
- 9) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów budynku;
- 10) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 11) przeznaczenie podstawowe – 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 nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całej powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 12) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 13) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD); nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 14) strefa wydzielenia wewnętrznego – część terenu, wydzielona w ramach określonego przeznaczenia terenu, oznaczona dodatkowym symbolem;
- 15) strefa zieleni – część działki budowlanej, na której dominuje zagospodarowanie wewnętrzną zielenią urządzoną, której powierzchnia biologicznie czynna bilansuje się w ustalonej powierzchni biologicznie czynnej dla danej działki budowlanej;
- 16) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

- 17) wewnętrzna zieleń urządzona – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w formie zieleni izolacyjnej, zieleni parkowej, skweru, ogródka rekreacyjnego lub terapeutycznego;
- 18) wnętrze kwartału – obszar komunikacji wewnętrznej kwartału w zabudowie miejskiej, umożliwiający skomunikowanie posesji położonych we wnętrzu kwartału, wzbogacony o funkcje infrastruktury towarzyszącej integracji mieszkańców, jak strefa zieleni, plac zabaw lub infrastruktura techniczno – gospodarcza, jak stanowiska postojowe, garaże, miejsca/altany śmietnikowe, budynki gospodarcze lub techniczne; w szczególności strefę wnętrza kwartału może stanowić: dziedziniec, podwórko, dojazd, droga wewnętrzna lub odrębna działka budowlana; granice wnętrza kwartału wyznaczają elewacje przyległych budynków;
- 19) wysokość zabudowy budowli lub obiektu małej architektury – pionowa odległość liczona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub obiektu;
- 20) wysokość zabudowy budynków – pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich;
- 21) zabudowa kubaturowa - budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;
- 22) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - teren lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 23) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - teren lokalizacji budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków;
- 24) zabudowa pierzejowa - układ zabudowy zachowującej ciągłość ścian frontowych usytuowanych wzdłuż ulicy lub placu;
- 25) zabudowa produkcyjna – teren lokalizacji działalności sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Działalności, związanych z przetwórstwem przemysłowym, transportem i gospodarką magazynową, budownictwem, usługami wspierającymi (okołoprzemysłowymi), handlem hurtowym, handlem pojazdami samochodowymi oraz naprawą pojazdów samochodowych i motocykli, instalacjami o mocy nie przekraczającej 100 kW produkującymi energię odnawialną, z wykluczeniem: siłowni wiatrowych i biogazowni oraz funkcji związanych z gospodarką odpadami;
- 26) zabudowa usługowa - teren lokalizacji usług (w tym usług publicznych) sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Działalności, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - służących działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - b) gastronomii,
  - c) hotelarstwa wyłącznie w hotelach,
  - d) biur, finansów i ubezpieczeń,
  - e) obsługi rynku nieruchomości,
  - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
  - g) administrowania i działalności wspierającej,
  - h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - i) edukacji,
  - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
  - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
  - l) informacji i komunikacji,

m) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydziela się za pomocą linii rozgraniczających oraz opisuje za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

4. W planie wyznacza się następujące klasy terenów, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, MNU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej, MM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, MWU;
- 5) tereny zabudowy usługowej, U;
- 6) tereny komunikacji kolejowej, KKK;
- 7) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, US;
- 8) teren zabudowy usług kultury i zieleni urządzonej, UKZP;
- 9) teren zabudowy produkcyjno - usługowej, PU;
- 10) tereny zieleni urządzonej, ZP;
- 11) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, E
- 12) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa, G;
- 13) *tereny dróg lokalnych*, KDL;
- 14) *teren drogi dojazdowej*, KDD;
- 15) *tereny dróg wewnętrznych*, KDW;
- 16) *tereny obsługi komunikacji (garaże)*, KG.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się obszar funkcjonalny śródmieścia miasta Nowa Sól, którego granica jest tożsama z granicą obszaru objętego planem.

2. Na terenie obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól dopuszcza się realizację zabudowy, w tym zabudowy uzupełniającej o parametrach zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 9. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują ustalenia:

- 1) nakazuje się ochronę i eksponowanie zabytkowych obiektów, zespołów obiektów, historycznych założeń i układów przestrzennych;

- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom o ograniczonej mobilności dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z:
- a) gospodarowaniem odpadami (jak odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),
  - b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy), za wyjątkiem terenu IPU,
  - c) sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu, składowania i magazynowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz myjni samochodowych, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się:
- a) nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, części budynków istniejących przed dniem wejścia w życie planu, wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy, w obrysie ich ścian zewnętrznych, a także rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o parametrach innych niż określone w planie, usytuowanych w ramach linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w szczególności § 10 ust.1 pkt 5,
  - b) realizację budynków garaży i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, jedynie w zespołach, nie dopuszcza się budowy pojedynczych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych,
  - c) realizację zieleni i urządzeń budowlanych związanych z obsługą inwestycji i przedsięwzięć lokalizowanych w ramach przeznaczenia terenów, jak: powierzchnie jezdne, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, stanowiska postojowe, miejsca na odpady komunalne, altany, wiaty, zadaszenia, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, realizację pojedynczych lokali mieszkalnych na niewielkich działkach budowlanych, których parametry determinują brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - e) wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach o innym przeznaczeniu, przy czym nie obowiązuje dla nich wyznaczona w planie nieprzekraczalna lub obowiązująca linia zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej, a także wyznaczenie stanowisk postojowych,
  - f) zwiększenie wysokości zabudowy o 20%, dla dominanty o powierzchni maksymalnej 20 m<sup>2</sup>, w odniesieniu do maksymalnej wysokości zabudowy, określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono innej wysokości dominanty,
  - g) zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie do 1 i odpowiednio zmiana - wynikającej z tego parametru intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności w przypadku zabudowy plombowej, planowanej na działce budowlanej, której szerokość traktu jest zbliżona do szerokości zabudowy sąsiedniej;
- 5) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu, o ile ustalenie szczegółowe nie mówią inaczej:
- a) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących drzew będących w dobrym stanie zdrowotnym lub dobrym stanie zachowania,
  - b) nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej, częściowo zimozielonej, o walorach dekoracyjnych,
  - c) zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- d) dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej, w tym dojazdów, parkingów, ciągów pieszych,
- e) dopuszcza się realizację miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, w tym placów zabaw, siłowni terenowych, o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m.

**§ 10. 1.** W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy, obowiązują ustalenia:

- 1) kąt nachylenia połaci dachowych może być równy lub większy od 0°, o ile ustalenie szczegółowe nie stanowi inaczej;
- 2) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu stromego poprzez wprowadzenie okien połaciowych, nadstawek, lukarn oraz innych podobnych, o ile ustalenie szczegółowe nie stanowi inaczej;
- 3) dopuszcza się, w przypadku równoległej kalenicy do drogi, realizację dachu stromego od strony drogi i dachu płaskiego od podwórza, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych części budynku, w przypadku występowania dachu stromego, należy liczyć łącznie z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym;
- 5) nakazuje się realizację budynków w zabudowie pierzejowej, w pierwszej linii od drogi, o wysokości zabudowy minimum 8 m i liczbie kondygnacji nadziemnych – minimum 2, z uwzględnieniem pozostałych parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) nakazuje się sytuowanie budynków oraz budowli przekrytych dachem, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
  - a) nowy budynek lub rozbudowę budynku istniejącego należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w przepisach szczegółowych dla terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania lub wykonanie ocieplenia wraz z okładziną elewacyjną, budynków lub części budynków istniejących wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń ogólnych i szczegółowych dla terenów;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów i wjazdów do nich, innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury;
- 8) w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, dopuszcza się:
  - a) wycofanie w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy lica ściany frontowej budynku na głębokość nie większą niż 3 m, na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 całej długości budynku,
  - b) przekroczenie tych linii na odległość do 1,5 m przez nadwieszenia, w szczególności okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, w szczególności: schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
- 9) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy obiektów, które realizowane będą w odległości większej niż 20 m od linii rozgraniczającej terenu, w stosunku do której została wyznaczona;
- 10) w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się przekroczenie tych linii na odległość:
  - a) do 1,5 m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie,
  - b) do 2,5 m przez jednolite wiatrołapy lub balkony w zabudowie blokowej na terenach 1MW, 2MW, 5MW i 18MWU;
- 11) zakazuje się realizacji:

- a) tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem obiektów, w postaci obiektów masztowych, kontenerów, nieotynkowanych garaży blaszanych i kiosków,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowo – handlowej, za wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków,
- c) otwartych placów składowych i wiat do składowania gospodarczego, w szczególności opakowań;

12) dopuszcza się:

- a) realizację budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
- b) realizację budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy wnętrza kwartału,
- c) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym o funkcji parkingowej lub garażowej,
- d) dla istniejących budynków, posiadających przed dniem wejścia w życie planu, odmienny rodzaj dachu, niż wskazany w ustaleniach szczegółowych dla terenu – remont, rozbudowę lub nadbudowę dachu z uwzględnieniem dotychczasowego rodzaju i geometrii dachu.

2. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, ustala się:

- 1) rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji - tynki lub okładziny ścienne ze szkła, kamienia, aluminium, klinkieru, drewna, kompozytowego tworzywa sztucznego i podobnych materiałów;
- 2) kolorystyka elewacji:
  - a) tynki w kolorach o niskim stopniu nasycenia lub okładziny ścienne w naturalnych kolorach,
  - b) dla obiektów usługowych, dopuszczenie zastosowania kolorów nasyconych w tym kolorów zastrzeżonych, jako identyfikacja firm - na małych płaszczyznach, do 30% powierzchni elewacji;
- 3) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachów stromych, o ile ustalenie szczegółowe nie mówią inaczej:
  - a) dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa w kolorze ceglonym matowym,
  - b) blacha prosta w kolorze grafitowym,
  - c) dopuszcza się inny rodzaj i kolor pokrycia dachów, jeżeli taki materiał i kolor już występuje na danej działce budowlanej, a inwestycja dotyczy tylko części działki budowlanej i realizowana jest w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 4) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji i dachów - blachy falistej i trapezowej.

§ 11. 1. Ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem obiektów dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne.

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

3. Obszar objęty planem, położony jest w całości w „Obszarze zdegradowanym Odra”, na którym Miasto Nowa Sól, prowadzi działania rewitalizacyjne w oparciu o „Lokalny Program Rewitalizacji miasta Nowa Sól na lata 2016 – 2023” (LPR).

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązują ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym ograniczenie to nie dotyczy inwestycji związanych



z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz funkcji i przedsięwzięć realizowanych w ramach ustalonych w planie przeznaczeń terenów;

- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania siłowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:

- 1) stosowanie instalacji i procesów technologicznych, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, obowiązują ustalenia:

- 1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 1MNU, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - b) 1MM, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku lokalizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w przypadku lokalizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 9MWU, 10MWU, 11MWU, 12MWU, 13MWU, 14MWU, 15MWU, 16MWU, 17MWU, 18MWU, 19MWU, 20MWU, 21MWU, 22MWU i 23MWU, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - e) 1US, 1UKZP, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U i 15U, 16U, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku wystąpienia usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej (lokali mieszkalnych), realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów znajdujących się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązuje zalecenie, o którym mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

- 2) nakazuje się gromadzenie, ewidencjonowanie i usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony gruntu i wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

6. W zakresie zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się ochronę historycznych terenów zieleni, w szczególności ochronę starodrzewu, o ile nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz nie stanowi przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie w czasie prowadzenia robot budowlanych ziemnych lub terenowych, pni, brył korzeniowych i koron drzew, będących w zasięgu sprzętu budowlanego;
- 3) nakazuje się wykonywanie prac ziemnych w rejonie bryły korzeniowej wyłącznie ręcznie;
- 4) nakazuje się prowadzenie instalacji w obrębie bryły korzeniowej metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie nowych form zieleni z wykorzystaniem przede wszystkim rodzimego składu gatunkowego.

## **Rozdział 5.**

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

§ 13. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

- 1) zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 2) dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL i 1KDD;
- 3) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW i 15KDW.

2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) zapewnienie ogólnodostępności,
  - b) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,
  - c) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego, zwłaszcza chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności przez:
    - wyniesienie jezdni do poziomu chodnika lub opuszczenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób posiadających kartę parkingową w sposób umożliwiający poruszanie się osoby na wózku inwalidzkim,

- zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczanymi do poziomu jezdni,

d) stosowanie elementów wyposażenia powtarzalnego, o podobnej stylistyce w obrębie poszczególnych wnętrz urbanistycznych,

e) realizację obiektów małej architektury o wysokości zabudowy nie większej niż 5 m;

2) zakazuje się grodzenia wewnątrz terenów, w szczególności w poprzek dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, za wyjątkiem placów zabaw, terenowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz ogrodzeń tymczasowych wydzielających ogródki gastronomiczne;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących organizacji sezonowych wystaw, pokazów i występów artystycznych, a także o funkcji usługowo – handlowej, służących organizacji okazjonalnych kiermaszy i jarmarków,

b) realizację wygradzonych, sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych.

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

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

2) umieszczania kasety z mechanizmem rolety zewnętrznej po zewnętrznej stronie ściany budynku, we wszelkich lokalach od strony przestrzeni publicznych, a w budynkach, będących zabytkami, dodatkowo obowiązują ustalenia § 17 ust. 2 pkt 9 i § 18 ust. 2 pkt 9;

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

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem, podlega ochronie konserwatorskiej (na mocy wpisu do rejestru zabytków z dnia 4 maja 1976 oraz z dnia 27 lipca 1977 r. zespołu architektoniczno - urbanistycznego miasta Nowa Sól pod nr 2203, a następnie skreślenia decyzją nr DOZ-OAIK-6700/435/13(KP13/14), Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, z dnia 20 sierpnia 2015 r., części zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól, zgodnie z rysunkiem planu, z podziałem na:

1) strefę ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2203;

2) strefę ochrony konserwatorskiej, pod względem kształtowania krajobrazu zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2203.

2. Dla części obszaru objętego planem, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące postulaty konserwatorskie:

1) zasada ochrony i rewaloryzacji 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 przywracania historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz panoram, historycznych dominant architektonicznych;

2) zakaz realizacji obiektów w formie dominant mających wpływ na wartości zabytku - zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól;

3) zasada porządkowania i zagospodarowania wnętrz kwartałów zabudowy;

4) konieczność zachowania podziału parcelacyjnego podkreślającego historyczną zabudowę: nakaz podziału działki budowlanej zgodnie ze śladami parcelacji historycznej, w przypadku zatarcia czytelności

historycznego układu, nowe zagospodarowanie terenu należy poprzedzić sondażowymi badaniami archeologicznymi i kwerendą archiwalną;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) nakaz dostosowania skali, bryły, wysokości oraz elementów wykończenia zewnętrznego i kolorystyki do historycznej zabudowy sąsiedniej,

b) nakaz dostosowania lokalizacji zabudowy do historycznej linii zabudowy i zagospodarowania kwartałów,

c) zakaz stosowania elewacji z paneli PCV oraz pokryć z blachy dachówkopodobnej;

6) zakaz realizacji obiektów w formie dominant zaburzających historyczny krajobraz miasta;

7) zakaz umieszczania obiektów masztowych na budynkach, w sposób powodujący utratę walorów kompozycyjnych tych budynków lub ich otoczenia oraz sytuowania obiektów masztowych wolnostojących;

8) nakaz utrzymania nawierzchni historycznych oraz elementów komponowanej zieleni i starodrzewu;

9) nakaz stosowania materiałów o wysokiej jakości estetycznej, np. kamienne nawierzchnie, elementy małej architektury wykonane z materiałów tradycyjnych, tj. metal, kamień, drewno, ceramika;

10) zakaz wprowadzania obiektów tymczasowych lub nowej zabudowy zaburzających historyczny krajobraz miasta, np. blaszane garaże (nieotynkowane), kontenery, przyczepy, kioski;

11) nakaz likwidacji obiektów i elementów dysharmonizujących pod względem lokalizacji, formy i kubatury;

12) zakaz umieszczania od strony przestrzeni publicznych, zewnętrznych urządzeń technicznych, między innymi takich jak klimatyzatory, anteny odbiorcze, urządzenia emitujące zmienne światło itp.

**§ 15. 1.** Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Nowa Sól (Miasto) nr 35 (AZP 65-16/58), którego granica pokrywa się z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 1, wpisane do rejestru zabytków.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne.

**§ 16.** W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

1) zespół willowo-ogrodowy: dawna Willa Karla Jansona wraz z ogrodem, fontanną, schodami i ogrodzeniem od strony ul. Bankowej i Gimnazjalnej, ob. Miejska Biblioteka Publiczna przy ul. Bankowej nr 3 – nr rejestru zabytków L-145/A;

2) domy przy ul. Grota-Roweckiego nr 2, 3, 4, 6, 7, 10 – nr rejestru zabytków 2204;

3) dom przy ul. Grota-Roweckiego nr 1 – nr rejestru zabytku L-578/A;

4) dom przy ul. Grota-Roweckiego nr 5 – nr rejestru zabytku L-564/A;

5) dom przy ul. Grota-Roweckiego nr 8 – nr rejestru zabytku L-684/A;

6) dom przy ul. Grota-Roweckiego nr 9 – nr rejestru zabytku L-558/A;

7) dom przy ul. Grota-Roweckiego nr 11 – nr rejestru zabytku L-521/A;

8) dom przy ul. Grota-Roweckiego nr 12 – nr rejestru zabytku L-577/A;

9) zespół budynków dawnej gazowni przy ul. 8 Maja nr 9 – nr rejestru zabytku 3297;

- 10) łaźnia miejska przy ul. 8 Maja nr 10 – nr rejestru zabytku 2206;
- 11) domy przy ul. Muzealnej nr 1, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 26, 28, 30, 32, 34 – nr rejestru zabytków 2207;
- 12) domy przy ul. Muzealnej nr 4, 9 – nr rejestru zabytków 2219;
- 13) dom przy ul. Muzealnej nr 7 – nr rejestru zabytków 2219;
- 14) willa Alexandra Gruschwitza, ob. Muzeum Miejskie przy ul. Muzealnej nr 20 – nr rejestru zabytku 2210;
- 15) dom przy ul. Muzealnej nr 22 – nr rejestru zabytku L-615/A;
- 16) dom przy ul. Muzealnej nr 24 – nr rejestru zabytku L-567/A;
- 17) Willa dyrektora Huty Pauliny Otto Schwagera, później zamieszkiwana przez nowosolskich burmistrzów przy ul. Muzealnej nr 36 – nr rejestru zabytku L-707/A;
- 18) domy przy ul. Waryńskiego nr 1, 2, 6, 12, 14 – nr rejestru zabytków 2209;
- 19) willa przy ul. Wojska Polskiego nr 17 – nr rejestru zabytku 2208;
- 20) domy przy ul. Wojska Polskiego nr 27, 33 – nr rejestru zabytków 2208;
- 21) dom przy ul. Wojska Polskiego nr 37 – nr rejestru zabytków L-547/A;
- 22) dom przy ul. Wrocławskiej nr 4 – nr rejestru zabytku 2217;
- 23) dom rodziny założyciela fabryki nici Johanna Davida Gruschwitza na terenie kolonii braci morawskich, ob. dom przy ul. Wrocławskiej nr 16 – nr rejestru zabytku L-809/A;
- 24) willa współwłaściciela fabryki nici Heinricha Gruschwitza, ob. obiekt sakralno-mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 16a – nr rejestru zabytku 3211;
- 25) dom na terenie kolonii braci morawskich, ob. dom przy ul. Wrocławskiej nr 18 – nr rejestru zabytku L-597/A;
- 26) zbór braci czeskich (właściwie morawskich) przy ul. Wróblewskiego nr 9 – nr rejestru zabytków 3269;
- 27) domy przy ul. Zjednoczenia nr 1, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 32, 34, 36, 38, 40 – nr rejestru zabytków 2235;
- 28) dom przy ul. Zjednoczenia nr 3 – nr rejestru zabytku L-570/A;
- 29) dom przy ul. Zjednoczenia nr 5 – nr rejestru zabytku L-519/A;
- 30) dom przy ul. Zjednoczenia nr 6 – nr rejestru zabytku L-638/A;
- 31) dom przy ul. Zjednoczenia nr 10 – nr rejestru zabytku L-575/A;
- 32) dom przy ul. Zjednoczenia nr 22 – nr rejestru zabytku L-637/A;
- 33) dom przy ul. Zjednoczenia nr 24 – nr rejestru zabytku L-509/A;
- 34) dom przy ul. Zjednoczenia nr 26 – nr rejestru zabytku L-576/A;
- 35) dom przy ul. Zjednoczenia nr 28 – nr rejestru zabytku L-563/A;
- 36) dom przy ul. Zjednoczenia nr 30 – nr rejestru zabytku L-518/A;
- 37) willa, ob. Państwowa Szkoła Muzyczna przy ul. Zjednoczenia nr 42 – nr rejestru zabytku 2235.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:

- 1) zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej, w sposób, który prowadzi do utraty wartości historycznej budynku i zaburzenia jego kompozycji;

- 2) nakazuje się utrzymanie obiektu wraz z historycznym wystrojem i wyposażeniem w dobrym stanie technicznym i estetycznym;
- 3) nakazuje się prowadzenie remontów elewacji i wewnątrz w oparciu o przeprowadzone badania konserwatorskie;
- 4) zakazuje się ocieplania fasady i elewacji posiadających detal architektoniczny oraz wykończonych cegłą;
- 5) nakazuje się zachowanie i renowację historycznej stolarki okiennej i drzwiowej lub odtworzenie formy z powtórzeniem materiału, konstrukcji, podziałów, profili i kolorystyki stolarki okiennej lub odtworzenie formy z powtórzeniem materiału, konstrukcji, podziałów, profili i kolorystyki stolarki historycznej;
- 6) nakazuje się zachowanie i renowację historycznej stolarki drzwiowej;
- 7) nakazuje się utrzymanie historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki ceramicznej karpieńki, a w przypadku konieczności wymiany - zastosowanie materiału tożsamego;
- 8) zakazuje się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej z PCV;
- 9) zakazuje się umieszczania na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję (w tym urządzeń technicznych, reklam, anten satelitarnych i podobnych);
- 10) zakazuje się umieszczania kasety z mechanizmem rolety zewnętrznej w świetle wykończonych otworów okiennych i drzwiowych posiadających dekoracyjne opaski.

**§ 18. 1.** Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Prezydenta Nowej Soli w formie kart adresowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie:

- 1) Bank Rzeszy, ob. Bank Spółdzielczy przy ul. Bankowej nr 1;
- 2) domy przy ul. Gimnazjalnej nr 3, 5;
- 3) gimnazjum realne, ob. Liceum Ogólnokształcące przy ul. Gimnazjalnej nr 9;
- 4) domy przy ul. 8 Maja nr 1, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8;
- 5) domy przy ul. Muzealnej nr 2, 3, 5, 6, 11, 15, 17, 19;
- 6) willa właściciela fabryki kleju Woldemara Garve, przy ul. Muzealnej nr 18;
- 7) willa Jaekela, ob. dom przy ul. Topolowej nr 2;
- 8) zespół zabudowy dworca kolejowego przy ul. Towarowej nr 2;
- 9) domy przy ul. Waryńskiego nr 3, 4, 8, 10;
- 10) domy przy ul. Wojska Polskiego nr 1, 5, 9, 11, 13, 21, 23, 25, 29, 31, 35, 39;
- 11) domy na terenie kolonii braci morawskich, ob. dom przy ul. Wrocławskiej nr 6, 12;
- 12) dom na terenie kolonii braci morawskich, ob. budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Wrocławskiej nr 8;
- 13) plebania braci morawskich, ob. dom przy ul. Wrocławskiej nr 10;
- 14) gospoda braci morawskich, ob. restauracja i hotel przy ul. Wrocławskiej nr 14;
- 15) sklep braci morawskich, ob. budynek użyteczności publicznej przy ul. Wróblewskiego nr 7;
- 16) domy przy ul. Wróblewskiego nr 8, 10;
- 17) dom diaspory braci morawskich, ob. budynek użyteczności publicznej przy ul. Wróblewskiego nr 9a;
- 18) dom siostr i szkoła braci morawskich, przy ul. Wróblewskiego nr 11;
- 19) domy przy ul. Wyzwolenia nr 3, 5, 9-9a, 11, 15, 17, 19;

20) budynek mieszkalno-usługowy przy pl. Wyzwolenia nr 7;

21) dom przy ul. Zjednoczenia nr 46.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) zakazuje się przebudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej, w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznego budynku i zaburzenia jego kompozycji;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznej formy architektonicznej w zakresie proporcji bryły, geometrii dachu, kompozycji, wystroju i kolorystyki elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, kształtu i rozmieszczenia historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakazuje się wprowadzanie pokrycia dachowego z blach profilowanych;
- 4) nakazuje się utrzymanie historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki ceramicznej karpiówki, a w przypadku konieczności wymiany - zastosowanie materiału tożsamego;
- 5) nakazuje się utrzymanie historycznej stolarki okiennej lub wymianę z powtórzeniem formy, podziałów, detalu i kolorystyki;
- 6) nakazuje się utrzymanie historycznej stolarki drzwiowej lub wymianę z powtórzeniem materiału, konstrukcji, formy, podziałów, detalu i kolorystyki;
- 7) zakazuje się ocieplania fasady i elewacji posiadających detal architektoniczny, licowanych cegłą;
- 8) nakazuje się utrzymanie wystroju zewnętrznego budynku (detalu architektonicznego, schodów, balustrad, itp.);
- 9) zakazuje się umieszczania na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję (w tym urządzeń technicznych, reklam, świetlnych ekranów, anten satelitarnych i podobnych);
- 10) zakazuje się umieszczania kasety z mechanizmem rolety zewnętrznej w świetle wykończonych otworów okiennych i drzwiowych posiadających dekoracyjne opaski.

§ 19. 1. W granicach planu znajduje się ujęty w gminnej ewidencji zabytków Park Miejski przy ulicy Zjednoczenia, który obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.

2. Dla zabytku obszarowego, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia:

- 1) nakazuje się utrzymanie obecnej funkcji;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) zakazuje się zagospodarowania obszaru w sposób niedostosowany do zabytkowego charakteru;
- 4) nakazuje się zachowanie i ochronę starodrzewu i komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych i nawierzchni;
- 5) nakazuje się dostosowanie małej architektury do charakteru historycznego zagospodarowania przestrzeni, z poszanowaniem pierwotnej funkcji.

§ 20. Obejmuje się ochroną w planie starodrzew, stanowiący istotny element tkanki miejskiej, w tym na terenach: 4MW, 15MWU, 22MWU, 14U, 1UKZP i 2ZP.

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

## **Rozdział 7.**

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

§ 22. 1. Obszar objęty planem w całości, położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, gromadzącego wodę w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zawarte w przepisach odrębnych.

2. Dla ujęcia wody podziemnej, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje ustalenie - w przypadku kolizji z planowaną zabudową, należy to ujęcie zlikwidować zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 23. 1.** Dla sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

- 1) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, będących częścią dystrybucyjnej energii elektrycznej, w poziomie, dla linii kablowych średniego napięcia SN – 20 kV i niskiego napięcia nn-0,4 kV – nie mniejsze niż 0,5 m (po 0,25 m po każdej stronie od osi linii);
- 2) zakazuje się realizacji linii napowietrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1, wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

3. Dla sieci infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach stref technicznych:
  - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej oraz dokonywania trwałych nasadzeń (roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym),
  - b) dopuszcza się realizację komunikacji (w tym miejsc postojowych i innej infrastruktury technicznej), zieleni niskiej oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie z uwzględnieniem zasad zarządcy sieci.

4. Dla strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym:

- 1) szerokość strefy - 20 m, liczonej od granicy terenów 1KKK, 2KKK oraz granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy szczególne dotyczące prowadzenia robót ziemnych oraz sadzenia drzew i krzewów, w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 3) zaleca się lokalizowanie elementów ochrony akustycznej w sąsiedztwie terenów kolejowych po wykonaniu analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej;
- 4) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, obowiązuje zakaz zabudowy budynkami i budowlami, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 5) na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej pierwszą linię zabudowy należy kształtować w formie budynków i budowli niepodlegających ochronie akustycznej lub jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zieleń towarzysząca, budowle terenowe takie jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej



w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego;

- 7) obowiązek realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych od strony terenu kolejowego, w przypadku takiej konieczności, spoczywa na Inwestorze realizującym inwestycję w granicach tych terenów.

### **Rozdział 9.**

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

**§ 24.** Obowiązują następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 4) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi;
- 5) minimalne powierzchnie działek - 500 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalne szerokości frontów działek - 15 m;
- 7) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy od 40°;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w punktach od 5 do 7, w celu realizacji uzbrojenia terenu, pod istniejącymi garażami, na polepszenie zagospodarowania terenu lub w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 10.**

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

**§ 25. 1.** W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego:

- 1) ustala się układ dróg publicznych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, które stanowią:
  - a) drogi lokalne, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL i 12KDL, jako ulice: Wojska Polskiego, Towarowa, Waryńskiego, Muzealna, Zjednoczenia, Bankowa, Gimnazjalna, Wróblewskiego, Zamenhoffa, Topolowa i Gen. S. Grota – Roweckiego,
  - b) droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KDD, jako ulica 8 Maja;
- 2) nakazuje się zapewnienie właściwych dojazdów dla jednostek ratowniczo – gaśniczych Państwowej Straży Pożarnej;
- 3) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez oznaczone na rysunku planu przejazdy techniczne, jako miejsca przejść lub przejazdów, których położenie może ulec przesunięciu wynikającym z funkcji lub rozwiązań technicznych budynku;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, w tym: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW i 15KDW.

**2.** W zakresie komunikacji pieszej:

- 1) ustala się realizację komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów zieleni urządzonej;
- 2) ustala się realizację głównych powiązań pieszych, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej.

**3.** W zakresie systemu parkowania obowiązuje:

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- a) lokale mieszkalne – 1 stanowisko postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) biura, urzędy – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty handlowe - 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) restauracje, kawiarnie - 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) hotele, pensjonaty - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - f) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc siedzących,
  - g) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 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 budowy, rozbudowy lub nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, nakazuje się realizację stanowisk postojowych wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1;
  - 4) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
  - 5) stanowiska postojowe mogą być wykonane, jako parkingowe lub w garażach, w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie;
  - 6) dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych, do obsługi funkcji ustalonych w planie, na innych terenach o tej samej funkcji, w pasach drogowych i na parkingach;
  - 7) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

**§ 26. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z planowanymi lub istniejącymi obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępu do urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej, na terenach o innym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 4 lit. c;
- 5) w przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami infrastruktury technicznej, sieci należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków, ustala się:

- 1) włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego, w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń.

5. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, poprzez jej budowę, przy czym:

- 1) zakazuje się lokalizacji zbiorników gazu płynnego;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej;
- 5) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu o ciśnieniu poniżej 0,5 MPa;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 12 ust. 2 pkt 2 uchwały lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych i biogazowni.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe**

§ 27. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 12.**

### **Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 28. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem 1MNU, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie 1MNU, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

4. Dla terenu 1MNU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDD, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) w odległości 5 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 4KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) parametry budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,

- d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - pomiędzy 38° a 48°;
- 3) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,3;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

5. Dla terenu 1MNU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla części terenu 1MNU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla części terenu 1MNU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

8. Dla terenu 1MNU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

**§ 29. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej mieszanej**, oznaczonego symbolem **1MM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 1MM, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 1MM, dopuszcza się realizację usług jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny pod warunkiem, że zajmują parter i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Na terenie 1MM dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

5. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domu przy ul. Muzealnej 4.

6. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

7. Dla terenu 1MM, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy, wzdłuż linii rozgraniczającej drogi,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
  - e) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- f) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - pomiędzy 38° a 48°;
- 3) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

8. Dla terenu 1MM, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

9. Dla terenu 1MM, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

10. Dla terenu 1MM, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

**§ 30. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW** i **2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, obsługi biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierającej, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki i rekreacji oraz pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
  - c) zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się realizację usług na terenie 1MW, jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny na parterze.

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

- 1) dla terenu 1MW, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, po obrysie budynku, w tym w odległości 2 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 4KDL;
- 2) dla terenu 2MW, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, po obrysie budynku;
- 3) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
- 4) parametry budynków mieszkalnych dla terenu 1MW:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 18 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy dwuspadowy,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - pomiędzy 38° a 48°;
- 5) parametry budynków mieszkalnych dla terenu 2MW:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 18 m,
  - c) rodzaj dachu dla terenu 1MW – dach płaski;
- 6) parametry budynków garażowych i gospodarczych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m;
- 7) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 60 % jej powierzchni;
- 8) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4;
- 10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,1;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 25 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 1MW, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla terenu 2MW, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

**§ 31. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **3MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, obsługi biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierającej, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki i rekreacji oraz pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,
    - b) zabudowa garażowa i gospodarcza.
2. Na terenie 3MW, dopuszcza się realizację usług:
- 1) jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny na parterze lub w przyziemiu, pod warunkiem utrzymania wartości kulturowych budynku;
  - 2) w pomieszczeniach dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w wolnostojących budynkach usługowych.
3. Na terenie 3MW, dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

5. Dla terenu 3MW, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
- 3) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 7KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 10KDL oraz 13KDW, jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 38° a 48°;
- 5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – 1 kondygnacja,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,4;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,6;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

6. Dla terenu 3MW, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

7. Dla terenu 3MW, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

8. Dla terenu 3MW, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 32. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **4MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, obsługi biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierającej oraz pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza,
  - c) zieleni urządzona.
2. Na terenie 4MW, dopuszcza się realizację usług jedynie w wolnostojących budynkach usługowych.

3. Na terenie 4MW, dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały - dotyczy domów przy ul. Muzealnej nr 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 i 36.

5. W odniesieniu pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

6. Dla terenu 4MW, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 4) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających drogi 7KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) w odległości od 8,5 m do 9 m od linii rozgraniczającej drogi 9KDL, jako obowiązująca linia zabudowy (po obrysie budynków),
  - c) w odległości 5,8 m od terenu 5MW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) w odległości 6 m oraz wzdłuż linii rozgraniczających terenu 13KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 3 do 4 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 12 m do 15,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 30° a 48°;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;
- 7) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 60 % jej powierzchni.
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,6;
- 9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,8;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

7. Dla terenu 4MW, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla terenu 4MW, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.



9. Dla terenu 4MW, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 33. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **5MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, obsługi biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierającej, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki i rekreacji oraz pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej,

b) zieleni urządzona.

2. Na terenie 5MW, dopuszcza się realizację usług jedynie w wolnostojącym budynku usługowym w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

3. Dla terenu 5MW, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, po obrysie budynków;
- 2) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
- 3) obowiązują następujące parametry budynków, za wyjątkiem strefy (A) i (B):
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 18 m,
  - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 4) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A), obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m,
  - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B), obowiązują następujące parametry budynku:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m,
  - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 6) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 60 % jej powierzchni;
- 7) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 8) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,3;
- 10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,5;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 30 %.

4. Dla terenu 5MW, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 5MW, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 5MW, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 34. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **6MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, obsługi biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i działalności wspierającej, edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki i rekreacji oraz pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;

b) zabudowa garażowa.

2. Na terenie 6MW, dopuszcza się realizację usług lub garaży, jedynie jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny na parterze lub przyziemiu.

3. Dla terenu 6MW, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się ukształtowanie osi widokowej w celu ekspozycji dominanty architektonicznej wskazanej na terenie 21MWU;

2) nakazuje się zachowanie połączenia komunikacji pieszej wskazanego na rysunku planu, jako ciąg pieszy;

3) zakazuje się realizacji wjazdu do garażu bezpośrednio z drogi 9KDL;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 9KDL,

b) w odległości 11 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 11KDW,

c) w odległości 5 m, liczonej od granicy terenu 3ZP;

5) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;

6) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – od 3 do 4 kondygnacji,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 15 m,

c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,

d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 30° a 40°;

7) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;

9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 2,5;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %;

4. Dla terenu 6MW, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 6MW, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla części terenu 6MW, która położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 35. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **1MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 1MWU, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

4. Dla terenu 1MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDL;
- 2) parametry budynku mieszkalnego, usługowego i usługowo - mieszkalnego:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dachu stromego - pomiędzy 38° a 48°;
- 3) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,3;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

5. Dla terenu 1MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla terenu 1MWU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla terenu 1MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)” obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 36. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonych symbolami **2MWU** i **4MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domów przy ul. Wojska Polskiego nr 33 i 37 - na terenie 2MWU oraz domów przy ul. Gen. S Grota - Roweckiego nr 1, 3, 5, 7, 9 i 11, przy ul. Zjednoczenia nr 38 i 40 - na terenie 4MWU.

5. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

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

1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;

2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;

3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;

4) dla terenu 2MWU, linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 5 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDL, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 12KDL, jako obowiązująca linia zabudowy;

5) dla terenu 4MWU, linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 5KDL i 12KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,

b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 2KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:

a) dla terenu 2MWU, liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje i wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,

b) dla terenu 4MWU, liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 4 do 5 kondygnacji i wysokość zabudowy – od 15 m do 18,5 m,

c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,

d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;

7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;

8) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;

- 9) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 11) dla terenu 2MWU, intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,2;
- 12) dla terenu 4MWU, intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 3,6;
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 37. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **3MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 3MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenu 3MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 9 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 12KDL;
- 2) parametry budynków usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 3 do 4 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 15,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 3) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - od 0,3 do 1,7;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

4. Dla terenu 3MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 3MWU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 3MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 38.1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **5MWU**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Na terenie 5MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 5MWU dopuszcza się realizację garaży, jedynie jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny.

4. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

5. Dla terenu 5MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 3) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 5KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) w odległości 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – od 3 do 4 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – odpowiednio od 12 m, do 15,5;
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - pomiędzy 35° a 48°;
- 5) zakazuje się realizacji wjazdu do garażu bezpośrednio z drogi 5KDL;
- 6) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 7) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
- 9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 1,7;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.

6. Dla terenu 5MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

7. Dla części terenu 5MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

8. Dla części terenu 5MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

9. Dla terenu 5MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

**§ 39.1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **6MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
- b) zieleni urządzonej.

2. Na terenie 6MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 6MWU dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (C).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domów przy ul. Wojska Polskiego nr 27, przy ul. Waryńskiego nr 2, 6, 12 i 14, ul. Zjednoczenia nr 26, 28, 30, 32, 34 i 36 oraz ul. Gen. S. Grota - Roweckiego nr 2, 4, 6, 8, 10 i 12.

5. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

6. Dla terenu 6MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) nakazuje się zachowanie połączenia komunikacji pieszej wskazanego na rysunku planu, jako ciąg pieszy;
- 4) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 5) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDL, 3KDL, 5KDL i 12KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczających drogi 3KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 4 do 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 15 do 18,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 2 do 3 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 10 do 12,5 m,

- c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 8) w strefie wydzielenia wewnętrznego (C) obowiązują następujące parametry budynków:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;
- 9) w strefie wydzielenia wewnętrznego (C), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;
- 10) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 70 % jej powierzchni;
- 11) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 12) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
- 14) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 3,0;
- 15) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

7. Dla terenu 6MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla terenu 6MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

9. Dla terenu 6MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 40.1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **7MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 7MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domu przy ul. Wojska Polskiego 17.

4. Dla terenu 7MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) w odległości 4,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi IKDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
- b) w odległości 1,5 m oraz wzdłuż linii rozgraniczającej terenu IZP, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;



- 2) parametry budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno - usługowego:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych - pomiędzy 38° a 48°;
- 3) wysokość zabudowy budynków garażowych, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

5. Dla terenu 7MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla terenu 7MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 7MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

**§ 41. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **8MWU**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie 8MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenu 8MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 2) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 3 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 3KDL i terenu 1ZP,
  - b) min. 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 4KDW;
- 4) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – od 3 do 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – odpowiednio od 12 m, do 18,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromej - pomiędzy 30° a 40°;
- 5) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 6) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

- 8) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 2,2 do 3;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

4. Dla terenu 8MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla części terenu 8MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla części terenu 8MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 8MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 42. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **9MWU**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie 9MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenu 9MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 3 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 3KDL,
  - b) 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 4KDW;
- 3) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – od 3 do 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – odpowiednio od 12 m, do 18,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 30° a 40°;
- 4) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 2,2 do 3;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

4. Dla terenu 9MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 9MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 9MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 43.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem 10MWU, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
- b) zieleni urządzona.

2. Na terenie 10MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 10MWU dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domów przy ul. Waryńskiego nr 1 oraz ul. Zjednoczenia nr 14, 16, 18, 20, 22 i 24.

5. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

6. Dla terenu 10MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) obowiązuje utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 4) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 3KDL, 5KDL i 1KDD, jako obowiązujące linie zabudowy,
  - b) w odległości 1,5 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 4KDW, jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 4 do 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 15 do 18,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromeego - pomiędzy 35° a 48°;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 8 m;
- 7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno-budowlanymi;

8) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:

a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,

b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 60 % jej powierzchni;

9) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;

10) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;

11) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 3,0;

12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15 %.

7. Dla terenu 10MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla terenu 10MWU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

9. Dla terenu 10MWU, która położona jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 44. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **11MWU**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

2. Na terenie 11MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy zespołu budynków dawnej gazowni przy ul. 8 Maja 9.

4. Dla terenu 11MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa i wolnostojąca;

2) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 4,5 m od drogi 1KDL jako nieprzekraczalna i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,

b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDD, jako obowiązująca linia zabudowy,

c) w odległości 5 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 4KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3 kondygnacje,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – maksymalnie 30°;

4) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;

5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;

6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,7 do 1,4;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

5. Dla terenu 11MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla terenu 11MWU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla terenu 11MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 45.1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **12MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 12MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 12MWU dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

5. Dla terenu 12MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;

2) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa i wolnostojąca;

3) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDL i 4KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,
- b) w odległości 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
- c) w odległości 2 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 5KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 6KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 14 m,
- c) rodzaj dachu – dach płaski;

5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 2 do 3 kondygnacji,
- b) wysokość zabudowy – od 10 m do 12,5 m,
- c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,

- d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromeego - pomiędzy 35° a 48°;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (C) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;
- 7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;
- 8) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,2;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.

6. Dla terenu 12MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

7. Dla terenu 12MWU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

8. Dla terenu 12MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 46. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **13MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 13MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 13MWU dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy dawnej łaźni miejskiej przy ul. 8 Maja nr 10, domów przy ul. Zjednoczenia nr 8, 10 i 12 oraz ul. Muzealnej 8 i 10.

5. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

6. Dla terenu 13MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 4) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 4KDL i 5KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,
  - b) w odległości 3 m, 3,5 m i 4 m i wzdłuż drogi 1KDD, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - c) w odległości 2 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 7KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych – od 3 do 4 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 12 do 15,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;
- 7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;
- 8) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 3,6;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.

7. Dla terenu 13MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla części terenu 13MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

9. Dla części terenu 13MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

10. Dla terenu 13MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 47.1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem 14MWU, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Na terenie 14MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

4. Dla terenu 14MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;

- 2) obowiązująca linia zabudowy, jak na rysunku planu w odległości 6,5 m i 18 m liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD;
- 3) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych - pomiędzy 35° a 48°;
- 4) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży, gospodarczych oraz ich zespołów;
- 5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 2,0;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

5. Dla terenu 14MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla części terenu 14MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla części terenu 14MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

8. Dla terenu 14MNU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 48. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **15MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
  - b) zieleni urządzonej.

2. Na terenie 15MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 15MWU dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (D).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domów przy ul. Muzealnej nr 1 i 7, oraz ul. Zjednoczenia nr 4 i 6.

5. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

6. Dla terenu 15MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:



- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) nakazuje się zachowanie połączenia komunikacji pieszej wskazanego na rysunku planu, jako ciąg pieszy;
- 4) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 5) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDL, 4KDL, 5KDL i granicy planu, jako obowiązujące linie zabudowy,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 8KDW, jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 18,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 3 do 4 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 12 do 15,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 8) w strefie wydzielenia wewnętrznego (C) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – od 2 do 3 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 10 do 12 m;
- 9) w strefie wydzielenia wewnętrznego (D) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;
- 10) w strefie wydzielenia wewnętrznego (D), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;
- 11) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 70 % jej powierzchni;
- 12) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 14) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 3,6;

**15) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.**

7. Dla terenu 15MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla części terenu 15MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

9. Dla części terenu 15MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

10. Dla terenu 15MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 49. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem 16MWU, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenie 16MWU, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenie 16MWU, dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (C).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały - dotyczy domów przy ul. Zjednoczenia nr 9, 11, 13, 15 oraz domów przy ul. Muzealnej nr 12, 14, 16.

5. Dla terenu 16MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 4) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej dróg 5KDL i 9KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,
  - b) w odległości 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenów 1UKZP i 7E, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - c) w odległości 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 13U, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 38° a 48°;

6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4 kondygnacje,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m,
- c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
- d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;

7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (C) obowiązują następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m;

8) w strefie wydzielenia wewnętrznego (C), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;

9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;

10) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,3;

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

6. Dla terenu 16MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

7. Dla terenu 16MWU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

8. Dla terenu 16MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 50. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonych symbolami **17MWU i 19MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające

- a) zabudowa garażowa i gospodarcza,
- b) zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej jedynie w strefie wydzielenia wewnętrznego (B).

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – na terenie 17MWU, dotyczy domów przy ul. Zjednoczenia nr 1, 3, 5 i 7, ul. Muzealnej nr 9 i 13 oraz na terenie 19MWU dotyczy domu przy ul. Wrocławskiej nr 4.

5. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

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

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) na terenie 17MWU, nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 4) dla terenu 17MWU, linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 9KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 5KDL, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - c) wzdłuż granicy planu, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) w odległości 3,6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 8KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - e) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 9KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) dla terenu 19MWU, linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż granicy planu, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) w odległości 3,4 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 8KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - c) wzdłuż pasa drogowego drogi 9KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 3 do 4 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 12 do 15,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach w formie historycznej atrapy dachu od strony ulicy lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;
- 7) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 8 m;
- 8) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B), dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnych z przepisami techniczno - budowlanymi;
- 9) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 60 % jej powierzchni;
- 10) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 11) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 12) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,5;
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głógów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 51. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **18MWU**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Na terenie 18MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. Dla terenu 18MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, po obrysie budynku;
- 2) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
- 3) parametry budynku:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – od 2 do 5 kondygnacji,
  - b) wysokość zabudowy – od 8 do 18 m,
  - c) rodzaj dachu – dach płaski;
- 4) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,9;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 2,6;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %.

4. Dla terenu 18MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 18MWU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 18MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głógów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 52. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonych symbolami **20MWU** i **21MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy domu przy ul. Wrocławskiej nr 16, 16a i 18 na terenie 21MWU.

4. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

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

- 1) należy zachować lub przywracać wysokie standardy lokali mieszkaniowych w zasobach historycznych poprzez likwidację wtórnych podziałów mieszkań;
- 2) nakazuje się utrzymanie przejazdu technicznego, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 3;
- 3) układ zabudowy – zabudowa pierzejowa;
- 4) dla terenu 20MWU, linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 8KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) wzdłuż granicy planu, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - c) w odległości 7 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 11KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) dla terenu 21MWU, linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż granicy planu, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 12KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) parametry budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno - usługowego:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromeego- pomiędzy 30° a 48°;
- 7) wysokość zabudowy budynków garażowych, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 9) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,2;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 53.1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **22MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa garażowa i gospodarcza,

b) zieleni urządzona.

2. Na terenie 22MWU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.

3. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

4. Dla terenu 22MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg 2KDL, 11KDL i 15KDW;

2) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:

a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,

b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 70 % jej powierzchni;

3) parametry budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno - usługowego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m,

c) stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,

d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego- do 30°;

4) wysokość zabudowy budynków garażowych, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;

6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

5. Dla terenu 22MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla terenu 22MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 54. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **23MWU**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

2. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

3. Dla terenu 23MWU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 4,5 m oraz wzdłuż linii rozgraniczających drogi 2KDL;
- 2) układ zabudowy – zabudowa wolnostojąca;
- 3) parametry budynku:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,
  - c) rodzaj dachu –dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kacie nachylenia do 20°;
- 4) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 0,7;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,7 do 2,4;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

4. Dla terenu 23MWU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 23MWU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

6. Dla terenu 23MWU, który znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 55. 1.** Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne.

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

- 1) dla terenu 1U, nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 2 m i 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL,
  - b) w odległości 3 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDW;
- 2) dla terenu 2U, nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej dróg 2KDL i 5KDL,
  - b) w odległości 1 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDW;
- 3) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 38° a 48°;
- 4) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 6) dla terenu 1U:



- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej - od 0,08 do 1,8;

7) dla terenu 2U:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,08 do 2;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 2 %.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

6. Dla części terenu 1U, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 56. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne, zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy budynku przy ul. Zjednoczenia 42.

3. Dla terenu 3U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników gospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 4,6 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 5KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) w odległości 2 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) parametry budynków usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,
  - c) rodzaj dachu – mansardowy dwukondygnacyjny o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych - pomiędzy 40° a 80°;
- 3) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej - od 0,1 do 2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %.

4. Dla terenu 3U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 3U, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 3U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 57. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **4U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) lokale mieszkalne,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Dla terenu 4U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 4,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) w odległości 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 7MWU, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromego - pomiędzy 20° a 45°;
- 3) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 4) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 0,8;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

3. Dla terenu 4U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla części terenu 4U, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla części terenu 4U, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 4U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 58. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne,
- b) zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Dla terenu 5U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 4KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,
- b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 6KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 15 m,
- c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,
- d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 35° a 48°;

3) wysokość zabudowy budynków garaży, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;

5) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

3. Dla terenu 5U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla terenu 5U, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenu 5U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 59. 1.** Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **6U, 7U, 8U i 9U i 16U**, ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

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

1) dla terenu 6U, nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) w odległości 2 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 4KDL,
- b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 8KDW;

2) dla terenów 7U i 8U, nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku, wzdłuż linii rozgraniczających drogi 8KDW;

3) dla terenu 9U i 16U, obowiązująca linia zabudowy, jak na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczającej dróg;

4) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8 m,

c) rodzaj dachu – dach płaski;

5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;

6) dla terenów 6U i 8U:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,7,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 1 %;

7) dla terenów 7U, 9U i 16U:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 1,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej – 2,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 0 %.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla terenu 6U, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów 7U, 8U i 9U, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

7. Dla terenu 16U, który znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 60. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **10U**, ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

2. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy budynku zboru braci morawkiech przy ul. Wróblewskiego 9.

3. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

4. Dla terenu 10U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 8KDL, jako obowiązująca linia zabudowy,

b) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 9KDL, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,

c) w odległości 4 m, 6 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 11KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;

2) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części – od 2 do 4 kondygnacji,

b) wysokość zabudowy – od 10 do 15,5 m,

c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,

- d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromeego - pomiędzy 35° a 48°;
- 3) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków garaży i gospodarczych oraz ich zespołów;
- 4) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

5. Dla terenu 10U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla terenu 10U, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 10U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 61. 1.** Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **11U** i **13U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

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

- 1) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, za wyjątkiem instalowanych anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 2) dla terenu 11U, linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) wzdłuż granicy planu, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 11KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) dla terenu 13U, nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 5,3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 6KDL,
  - b) w odległości 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren 1UKZP;
- 4) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromeego- pomiędzy 30° a 48°;
- 5) wysokość zabudowy budynków garażowych, gospodarczych oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1,5;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 62. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **12U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzone.

2. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

3. Dla terenu 12U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, za wyjątkiem instalowanych anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 2) linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) po obrysie budynku, jako obowiązująca linia zabudowy,
  - b) w odległości 28 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 9KDL, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - c) w odległości 31 m, liczonej od granicy terenu 1UKZP, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) w odległości 3 m, liczonej od granicy drogi 14KDW, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, w części środkowej - dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromeego- pomiędzy 25° a 35°;
- 4) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 2 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 8 m;
- 5) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 60 % jej powierzchni;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,3;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 1;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

4. Dla terenu 12U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 12U, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 12U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 63. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **14U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu: edukacji, zdrowia i opieki społecznej (z wyłączeniem szpitali), administracji publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, rozrywki i rekreacji, biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, administrowania i działalności wspierającej,

b) zabudowa garażowa i gospodarcza,

c) zieleni urządzona.

2. Na terenie 14U, dopuszcza się realizację usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, jako obiektów wbudowanych w budynek na parterze (lub w przyziemiu), o łącznej powierzchni całkowitej do 400 m<sup>2</sup>.

3. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

4. Dla terenu 14U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, za wyjątkiem instalowanych anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;

2) ustala się linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 5 m, 23 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 7KDL, jako obowiązująca linia zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 4 m w celu dobudowy windy,

b) w odległości 5 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 10KDL, jako obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy,

c) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 11KDL, jako nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) parametry budynków usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,

b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,5 m,

c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,

d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego- pomiędzy 35° a 48°;

4) wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych - maksymalnie 5 m;

5) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem - maksymalnie 10 m;

6) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:

a) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 30 % jej powierzchni,

- b) dopuszcza się zabudowę kubaturową maksymalnie na 40% jej powierzchni,
  - c) dopuszcza się zadaszenia boisk i urządzeń sportowych;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 8) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 0,9;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 40%.

5. Dla terenu 14U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla części terenu 14U, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 14U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 64. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **15U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, zgodnie z definicją z § 6 ust. 1 pkt 26 uchwały;
- 2) zabudowa usług pomocy społecznej takich jak domy opieki społecznej, noclegownie.

2. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

3. Dla terenu 15U, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 5 m liczonej od linii rozgraniczających dróg 2KDL i 7KDL,
  - b) w odległości 5 m i wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 11KDL;
- 2) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 4 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 16,5 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego- pomiędzy 35° a 48°;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 1,6;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10%.

4. Dla terenu 15U, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 15U, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla terenu 15U, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 65. 1.** Dla terenów **komunikacji kolejowej**, oznaczonych symbolami **1KKK** i **2KKK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obszar kolejowy;



- 2) na terenie 1KKK: przeznaczenie uzupełniające – istniejące lokale mieszkalne;
- 3) dopuszcza się realizację skrzyżowań z drogami publicznymi.

2. W odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

3. Części terenów: 1KKK oraz 2KKK stanowią teren zamknięty, zgodnie z rysunkiem planu, przez który przebiega linia kolejowa nr 273 relacji Szczecin Główny – Wrocław Główny, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Dla terenu 1KKK, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 3 m, 26,5 m i wzdłuż linii rozgraniczających drogi 2KDL;
- 2) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie od 14 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dopuszcza się dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dachu stromego - pomiędzy 35° a 45°;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 0,4;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,7 do 1,2;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla części terenu 1KKK, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 66.1.** Dla terenu **zabudowy usług sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **1US**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi sportu i rekreacji, związane z funkcją pływalni, hali sportowej i hali widowiskowej;
- 2) miejsca postojowe, miejsca przystankowe dla rowerzystów, zieleni urządzonej i rekreacyjnej.

2. W odniesieniu do ujęcia wody, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu 1US, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, za wyjątkiem instalowanych anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w tym:
  - a) w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 2KDL, 7KDL i 2ZP,
  - b) wzdłuż linii rozgraniczających dróg 2KDL i 5KDL;

3) w strefie wydzielenia wewnętrznego (A) obowiązują:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 2 kondygnacje,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 22 m,
- c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski, łukowy lub falisty,
- d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromeego - pomiędzy 15° a 45°;

4) w strefie wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązują wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 0,6;

6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,1 do 2,0;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

4. Dla terenu 1US, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla części terenu 1US, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla części terenu 1US, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 1US, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 67. 1.** Dla terenu **zabudowy usług kultury i zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1UKZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi kultury, w tym biblioteka i muzeum,
- b) park miejski, zieleni urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu:

- a) edukacji,
- b) rekreacji,
- c) administracji publicznej.

2. W odniesieniu do budynku i obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały – dotyczy zespołu willowo-ogrodowego, w tym: dawna Willa Karla Jansona wraz z ogrodem, fontanną, schodami i ogrodzeniem od strony ul. Bankowej i Gimnazjalnej, ob. Miejska Biblioteka Publiczna przy ul. Bankowej nr 3 oraz willi Alexandra Gruschwitza, ob. Muzeum Miejskie przy ul. Muzealnej nr 20.

3. W odniesieniu do ujęcia wody, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 1UKZP, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, za wyjątkiem instalowanych anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej;
- 2) linie zabudowy, jak na rysunku planu, w tym:

- a) w odległości 5,3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 6KDL, jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) w odległości 10 m i 30 m oraz wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 7KDL jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - c) po obrysie budynku, jako obowiązująca linia zabudowy;
- 3) parametry budynków:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 3 - 4 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m,
  - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dach płaski,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu stromeego - pomiędzy 30° a 48°,
- 4) dla części terenu zagospodarowanej jako park miejski:
- a) nakazuje się zachowanie, ochronę i rewaloryzację terenu zieleni, jako terenu pełniącego funkcję parku,
  - b) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego starodrzewu,
  - c) zakazuje się podziału terenu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 0,3;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 0,8;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 50 %.

5. Dla terenu 1UKZP, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

6. Dla terenu 1UKZP, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 1UKZP, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 68.1.** Dla terenu **zabudowy produkcyjno – usługowej**, oznaczonego symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna;
  - 2) usługi z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi), gastronomii, biur, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, administrowania i działalności wspierającej, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali, kultury, rozrywki i rekreacji, informacji i komunikacji, pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej.
2. Na terenie 1PU, dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej i usług w dowolnych proporcjach, w tym realizację tylko jednej z tych funkcji.
3. Dla terenu 1PU, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:
  - a) w odległości 5 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 1KDL i 2KDL,
  - b) w odległości 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDW;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zakładów przemysłowych o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, ani o dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- b) obiektów tymczasowych, jak kontenery, przyczepy, kioski, blaszane garaże nieotynkowane,
- c) obiektów zaplecza gospodarczego od strony przestrzeni publicznych,
- d) obiektów i otwartych placów składowych na materiały pyłące, w odległości mniejszej niż 20 m od granic terenu;

3) parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 0,5;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,3 do 2,0;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %.

4. Dla terenu 1PU, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla części terenu 1PU, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla części terenu 1PU, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenu 1PU, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 69. 1.** Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe - zielen parkowa, ciągi piesze i rekreacja.

2. W odniesieniu do Parku Miejskiego przy ulicy Zjednoczenia, oznaczonego symbolem 2ZP, obowiązują ustalenia § 19 uchwały.

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

- 1) nakazuje się zachowanie, ochronę i rewaloryzację zagospodarowania terenu, jako terenu pełniącego funkcję parku lub skweru;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego starodrzewu;
- 3) zakazuje się podziału terenu;
- 4) wysokość zabudowy budowli przekrytych dachem – maksymalnie 5 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 60 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 70. 1.** Dla terenów **infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E i 8E**, ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej i inne, zgodnie z definicją zawartą w § 6 ust.1 pkt 4 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury elektroenergetycznej.

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

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenów 1E, 2E, 3E i 8E, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla terenów 4E, 5E, 6E i 7E, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

8. Dla części terenu 2E, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 71. 1.** Dla terenu **infrastruktury technicznej – gazownictwa**, oznaczonego symbolem **1G**, ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty infrastruktury gazowej i inne, zgodnie z definicją zawartą w § 6 ust.1 pkt 4 uchwały.

2. Na terenie 1G, dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, o ile nie będą kolidować z obiektami infrastruktury gazownictwa.

3. Dla terenu 1G, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

4. Dla terenu 1G, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

5. Dla terenu 1G, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

6. Dla terenu 1G, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

7. Dla części terenu 1G, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 72. 1.** Dla terenów **dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL i 12KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - publiczne drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - stanowiska postojowe, zieleń urządzona, a na terenie 2KDL, stanowiska autobusowe.

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

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

- a) 1KDL – od 12 m do 24,5 m,
- b) 2KDL – od 14 m do 44,8 m z poszerzeniem na rondo,
- c) 3KDL – od 14 m do 22,9 m,
- d) 4KDL – od 16,1 m do 16,3 m,
- e) 5KDL – od 15 m do 20,2 m,
- f) 6KDL – od 15,7 m do 18,5 m,
- g) 7KDL – od 13,6 m do 16,4 m,
- h) 8KDL – od 14,9 m do 15,3 m,
- i) 9KDL – od 15,3 m do 15,9 m,
- j) 10KDL – od 17,6 m do 20 m,
- k) 11KDL – od 10 m do 13 m,
- l) 12KDL – 15 m;

2) na terenie 2KDL, wysokość wiat i pergoli przystankowych – maksymalnie 10 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla terenu 2KDL oraz części terenów 1KDL 4KDL, 5KDL, 7KDL, 11KDL i 12KDL, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów 3KDL, 6KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL oraz części terenów 1KDL 4KDL, 5KDL, 7KDL, 11KDL i 12KDL, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

7. Dla części terenów 1KDL i 2KDL, które znajdują się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 73. 1.** Dla terenu **drogi dojazdowej**, oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - publiczna droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - stanowiska postojowe, zieleń urządzona.

2. Dla terenu 1KDD, obowiązuje, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość dróg w liniach rozgraniczających – od 11,1 m do 13,8 m.

3. Dla terenu 1KDD, który znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla części terenu 1KDD, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla części terenu 1KDD, która znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenu 1KDD, który położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

**§ 74. 1.** Dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW i 15KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne, place komunikacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – stanowiska postojowe, parkingi, zieleń urządzona i rekreacyjna.

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

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

- a) 1KDW – minimum 4 m z poszerzeniem na parkingu do 31,8 m,
- b) 2KDW – od 2,3 m do 2,9 m,
- c) 3KDW – od 7 m do 18,2 m,
- d) 4KDW – od 6 m do 11 m,
- e) 5KDW – od 6,3 m do 27,6 m,
- f) 6KDW – od 5 m do 6,3 m,
- g) 7KDW – od 6,1 m do 13,4 m,
- h) 8KDW – minimum 6,1 m z poszerzeniem na placu komunikacyjnym 36,7 m,
- i) 9KDW – minimum 4,3 m z poszerzeniem na placu komunikacyjnym 26,8 m,
- j) 10KDW – od 3 m do 8 m,
- k) 11KDW – od 10 m do 12,7 m,
- l) 12KDW – od 7,8 m do 8,3 m,
- m) 13KDW – od 6,1 m do 18,1 m,
- n) 14KDW – minimum 2,9 m z poszerzeniem na zakończeniu sięgacza,
- o) 15KDW – od 6,2 m do 23,2 m;

2) szerokość pasa ruchu nie może być mniejsza niż:

- a) 2,5 m, dla dróg z dwoma pasami ruchu,
  - b) 3,5 m, dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu;
- 3) na terenach 3KDW i 8KDW, nakazuje się zachowanie połączenia komunikacji pieszej wskazanego na rysunku planu, jako ciąg pieszy;
- 4) na terenach 3KDW i 4KDW, w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
- a) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 30 % jej powierzchni.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla terenów 1KDW, 5KDW i 6KDW oraz części terenów 4KDW, 8KDW i 15KDW, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów 2KDW, 3KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW oraz części terenów 4KDW, 8KDW i 15KDW, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

7. Dla części terenu 1KDW, która znajduje się w granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 23 ust. 4 uchwały.

**§ 75. 1. Dla terenów obsługi komunikacji (garaże), oznaczonych symbolami 1KG, 2KG, 3KG, 4KG, 5KG, 6KG, 7KG, 8KG, 9KG, 10KG i 11KG, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny garaży lub parkingów terenowych.**

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

- 1) dopuszcza się realizację miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych;
- 2) wysokość zabudowy budynków garaży oraz budowli przekrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 0 %.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach obszaru funkcjonalnego śródmieścia miasta Nowa Sól, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 uchwały.

4. Dla terenu 3KG i części terenu 5KG, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej pod względem kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów 1KG, 2KG, 4KG, 6KG, 7KG, 8KG, 9KG, 10KG, 11KG i części terenu 5KG, które znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 14 i 15 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)”, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.



**Rozdział 13.**  
**Przepisy końcowe**

§ 76. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP, uchwalonego uchwałą Nr LVI/495/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 kwietnia 2022 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1055 z dnia 9 maja 2022 r.

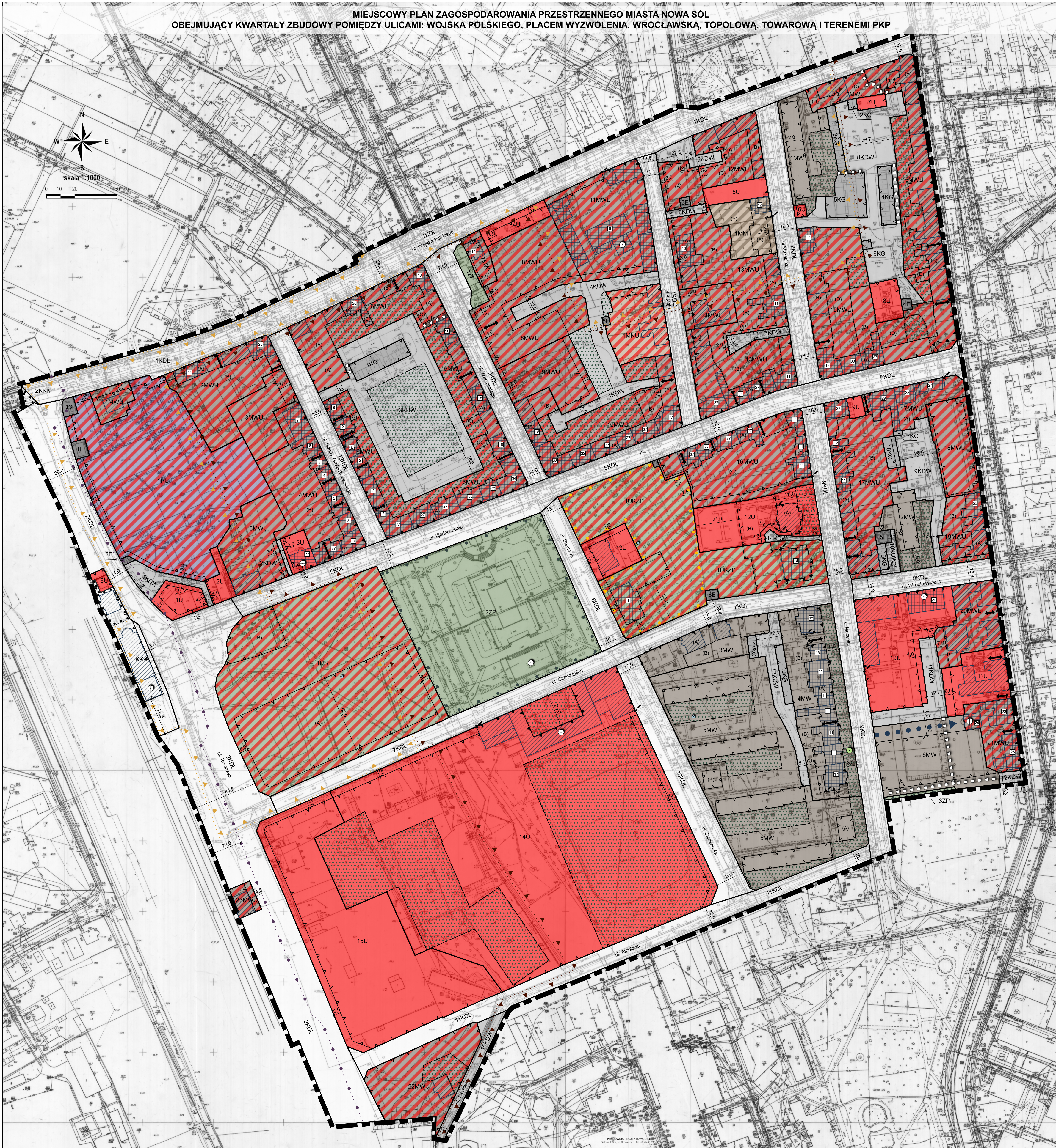
§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowej Soli

**Andrzej Petreczko**

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL  
OBEJMUJĄCY KWARTAŁY ZBUDOWY POMIĘDZY ULICAMI: WOJSKA POLSKIEGO, PLACEM WYZWOLENIA, WROCŁAWSKA, TOPOŁOWA, TOWAROWA I TERENEM PKP



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL - MIASTO

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- granice rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MM teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej
- MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- UKZP teren zabudowy usług kultury i zieleni urządzonej
- US teren zabudowy usług sportu i rekreacji
- PU teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- KDL tereny dróg lokalnych
- KDD teren drogi dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KKK tereny komunikacji kolejowej
- KG tereny obsługi komunikacji (garaże)
- E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- G teren infrastruktury technicznej - gazownictwa
- □ □ □ ciąg pieszy
- granica strefy wydzielenia wewnętrznego
- (A) oznaczenie strefy wydzielenia wewnętrznego
- strefa zieleni
- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków
- numer porządkowy zabytku nieruchomego wpisane do rejestru zabytków
- zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granica parku wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno-urbanistycznego miasta Nowa Sól i stanowiska archeologicznego
- granica ochrony konserwatorskiej, pod względem kształtowania krajobrazu zespołu architektoniczno-urbanistycznego miasta Nowa Sól
- zabytki nieruchome obszarowo wpisane do rejestru zabytków
- ⊕ dominanta architektoniczna
- oś widokowa
- granica strefy ochronnej obszaru kolejowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ujęcie wody podziemnej
- pomnik przyrody
- przejazd techniczny
- granica terenu zamkniętego

UWAGA:  
Obszar objęty planem w całości mieści się w granicy:  
1. obszaru GZWP "Pradolina Barycz-Głogów (W)" nr 302,  
2. obszaru zintegrowanego Odra.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/552/22  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 24 listopada 2022 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j. ze zm.).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 t.j. ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/552/22  
Rady Miejskiej w Nowej Soli  
z dnia 24 listopada 2022 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,  
dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP, 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 LXIV/552/22

Rady Miejskiej w Nowej Soli

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne utworzone do planu.**

### Uzasadnienie

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j. ze zm.), w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Lubuskiego Nr IB-I.4131.3.2022.IWIT z dnia 7 lipca 2022 r.

*Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w tym:*

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 8 do 11 projektu uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 8 do 21 i § 14 projektu uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 projektu uchwały. W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, w szczególności – wymagające ochrony;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w §§ od 14 do 21 projektu uchwały. Na podstawie przepisów odrębnych ochronie konserwatorskiej podlega prawie cały obszar objęty planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jako zespół architektoniczno – urbanistyczny miasta Nowa Sól, wpisany do rejestru zabytków, z podziałem na strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, tj. pod względem kształtowania krajobrazu, także stanowisko archeologiczne oraz zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. Ochroną konserwatorską w planie obejmuje się zabytki nieruchome ujęte w ewidencji zabytków, w tym zabytki obszarowe;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 12, § 13 i § 25 projektu uchwały;

6)walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej, w § 27 projektu uchwały, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczanej w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu;

7)prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, mających swoje odzwierciedlenie w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jak również wniosków do planu;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi i kolejowymi; w granicach objętych projektem planu występuje teren zamknięty wskazany w decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI poz. 38, ze zm.), zgodnie z rysunkiem planu;

9)potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 13 i § 25;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia planu, które nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte są w § 25 i § 26 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez ogłoszenie w gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu, a na drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i umożliwienie składania uwag;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, uwzględniono poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz umożliwienie wglądu w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu;

13) zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia ujęte w § 26 ust. 3 projektu uchwały; obszar objęty planem ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymagania stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.

*W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy:*

*„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Placem Wyzwolenia, Wrocławską, Topolową, Towarową i terenami PKP uchwalony został uchwałą Nr LVI/495/22 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 28 kwietnia 2022 r. Jednak w dniu 7 lipca 2022 r., Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr IB-I.4131.3.2022.IWIT Wojewoda Lubuski stwierdził nieważność uchwały uchwalającej plan w części tekstowej oraz załączniku graficznym w zakresie, w jakim plan obejmował ustalenia dla terenów: 1UKS, 23MWU, 1KDL i 2KDL. W ocenie organu nadzoru w przedmiotowej sprawie doszło do istotnego naruszenia prawa poprzez naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, a mianowicie tutejszy organ uznając, że sposób zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym (tj. linii kolejowej nr 273 relacji Wrocław Główny – Szczecin Główny, zlokalizowanej stycznie do granicy planu od strony południowo – zachodniej) może mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego, wystąpił pismem, z dnia 12 kwietnia 2022 r., do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego z wnioskiem o uzgodnienie projektu planu. Postanowienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego znak: DOP-WPGP.481.360.2022.KZ, w którym odmówiono uzgodnienia przedłożonego organowi projektu planu miejscowego, wpłynęło w dniu 28 kwietnia 2022 r. o godz. 15:59. W momencie otrzymania przez tutejszy organ ww. postanowienia zakończyła się już jednak LVI sesja Rady Miejskiej w Nowej Soli, co skutkowało uchwaleniem w planie wadliwych zapisów jego części tekstowej i graficznej, dotyczących obszaru kolejowego wraz ze strefą ochronną i terenu zamkniętego. W związku z zaistniałą sytuacją tutejszy organ przystąpił do usunięcia wadliwych zapisów planu miejscowego w ramach powtórzonej, w niezbędnym zakresie, procedury planistycznej, zaczynając od naniesienia poprawek do planu i wystąpienia do UTK z prośbą o uzgodnienie. Pierwsze pismo w sprawie zostało rozpatrzone negatywnie, po czym wysłano kolejny raz do UTK poprawiony projekt planu miejscowego. Na drugie pismo w sprawie uzgodnienia, do którego załącznikiem był poprawiony projekt planu, nie otrzymano odpowiedzi UTK. Zatem Prezydent Miasta Nowa Sól uznał za uzgodniony projekt planu miejscowego, na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 20 września 2022 r., ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z dokumentami planistycznymi w ograniczonym zakresie. Wyłożenie dotyczące następujących terenów wydzielonych w projekcie planu: 1KKK, 2KKK, 16U, 23MWU, 1KDL, 2KDL, 1G, 2E, 1KDW i 1U, odbyło się w dniach od dniach od 27 września 2022 r. do 18 października 2022 r. z dyskusją publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 4 października 2022 r. Na dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron. W wyznaczonym terminie, tj. do 2 listopada 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. W ustaleniach projektu planu zważono na wymogi interesu publicznego (ład przestrzenny) i interesów prywatnych (prawo własności), zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględniono wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Przedłożony projekt kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

*W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy 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 mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.**

Projekt planu obejmuje tereny, usytuowane w śródmieściu Nowej Soli, z bezpośrednim dostępem do wszelakich usług, także z dogodnym dostępem do publicznego transportu zbiorowego.

**3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.**

W granicach projektu planu przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązania z istniejącym układem drogowym, w tym z drogami przeznaczonymi dla pieszych i rowerzystów.

**4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

1) *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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

2) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, 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 śródmieściu Nowej Soli, 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 projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały gminy.**

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 projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Z analizy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że miasto będzie posiadać zyski ze sprzedaży gruntów, pośrednio - z dzierżawy garaży, a także z wpływu środków z podatków.

PREZYDENT MIASTA  
Nowa Sól  
Jacek Milewski