



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 13 lipca 2016 r.

Poz. 1566

UCHWAŁA NR XXX/218/16 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) , art. 20 ust. 1 i art.34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami) oraz uchwały nr IV/32/15 Rady Miejskiej Nowej Soli z dnia 29 stycznia 2015r., Rada Miejska w Nowej Soli uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Wyspiańskiego, Wandy i Witosa.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwala niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto uchwalonego uchwałą nr XLIII/258/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 lutego 2009 roku.

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

- 1) usługach – należy przez to rozumieć tereny usług, o lokalnym zasięgu, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t; w tym służące działalności z zakresu: handlu detalicznego do 400 m², gastronomii, ochrony zdrowia, działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji, oświaty i nauki, opieki społecznej, kultury, sztuki i rozrywki, turystyki i hotelarstwa, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku; z wyłączeniem działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

- 2) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 3) oficynie – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany wewnątrz kwartału zabudowy dobudowany do budynku frontowego tworzącego pierzeję ulicy;
- 4) estetyzacji – należy przez to rozumieć zmianę kolorystyki, układu materiałowego elewacji, wymianę stolarki otworowej, bez zmiany gabarytów i kąta nachylenia połaci istniejącego budynku;
- 5) organizacji zabudowy w sposób zorganizowany - należy przez to rozumieć wykonywanie kompleksowych robót związanych z przebudową istniejących zabudowań gospodarczo - garażowych w obrębie kwartału powiązanych z realizacją zieleni i ciągów pieszo jezdnych;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku lub wiaty w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, balkony, tarasy, wykusze i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować jedną z elewacji budynku lub wiaty, dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, okapy, balkony, wykusze, jednak nie więcej niż o 1,5 m, na długości nie więcej niż 40% szerokości elewacji, oraz schody jednak nie więcej niż o 0,6 m; zakazie zmiany formy zewnętrznej – należy przez to rozumieć: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy z dopuszczeniem przebudowy parterów w zakresie otworów okiennych, drzwiowych i witryn oraz ścian szczytowych budynków wskazanych w niniejszej uchwale i oznaczonych graficznie na rysunku planu;
- 8) architektonicznym wystroju elewacji – należy przez to rozumieć historyczne elementy architektoniczne, zdobiące elewację takie jak gzymsy, tympanony, kolumny, płyciny, alegorie etc;
- 9) modernizacji - należy przez to rozumieć prace dociepleniowe, zmianę kolorystyki elewacji, zmianę materiałów wykończeniowych oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, rozbudowę balkonów od strony podwórzy, bez zmiany gabarytów i formy architektonicznej istniejącego budynku;
- 10) dominancie architektoniczno – urbanistycznej - należy przez to rozumieć lokalny akcent w bryle budynku kształtujący jego sylwetę o wysokich walorach architektonicznych, np. wieżyczkę, wykusz, ryzalit, o szerokości nie większej niż 25% elewacji frontowej budynku oraz o wysokości nie większej niż 3,5 m od poziomu gzymsu;
- 11) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszy niż 20°;
- 12) zasadzie kształtowania zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązek kształtowania zwartej zabudowy śródmiejskiej w formie kamienic;
- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, w obrysie jego ścian zewnętrznych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 14) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych i zieleni w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i niezośsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem U;
- 5) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku – symbolem UA;
- 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku – symbolem UO;
- 7) tereny kultu religijnego, oznaczone na rysunku – symbolem UK;

- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem - KDZ (ulice zbiorcze), KDL (ulice lokalne), KDD (ulice dojazdowe);
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku – symbolem KDW,
- 10) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem – KX;
- 11) tereny parkingów, oznaczone na rysunku – symbolem KP;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku – symbolem ZP;
- 13) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku – symbolem E.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 różniące się warunkami zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dominanty architektoniczno – urbanistyczne projektowane;
- 5) ściany szczytowe budynku do przebudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej pod względem krajobrazowym;
- 8) elewacje o szczególnym znaczeniu;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

3. O ile na rysunku nie oznaczono linii zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2, a ściana frontowa istniejącego budynku pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania należy traktować ją jako obowiązującą linię zabudowy.

DZIAŁ II.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie historycznych linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej;
- 2) utrzymanie zharmonizowanego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy, z tolerancją +/- 30 cm;
- 3) zharmonizowanie poziomu posadzki parteru z budynkami istniejącymi z tolerancją +/- 30 cm z zakazem stosowania wysokich parterów posadowionych powyżej 60 cm od poziomu chodnika;
- 4) prawo do budowy budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką w obrębie oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy z możliwością realizacji otworów okiennych i drzwiowych od strony podwórzy oraz ciągów komunikacyjnych;
- 5) zakaz budowy pochylni do budynków w obrębie istniejących chodników;
- 6) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług;
- 8) uzupełnienie brakujących chodników i ścieżek rowerowych, z użyciem naturalnych materiałów;
- 9) obowiązek zapewnienia dla terenów związanych z realizacją nowej zabudowy, z wyjątkiem terenów działek przeznaczonych do realizacji zwartej pierzei na całej szerokości przyległej do ulicy, następujących współczynników dotyczących miejsc parkingowych:

- a) Lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- b) Biura, urzędy - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) Obiekty handlowe - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) Restauracje, kawiarnie - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) Hotele, pensjonaty - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- f) Obiekty sportowe – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- g) Domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
- h) Przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- i) Szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 10) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej;
- 11) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających istniejące obramienia okienne w elewacjach budynku od strony przestrzeni publicznych;
- 12) zakaz stosowania prefabrykowanych okładzin blaszanych i z płyt warstwowych na elewacjach.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, oznaczone na rysunku.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) zakaz likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień miejskich, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków,
- 2) zakaz lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

3. Dla terenów obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 2) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- 3) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) fragment zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta, wpisany do rejestru zabytków jako - strefa ochrony konserwatorskiej;
- 2) pozostały obszar miasta objęty planem;
- 3) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 4) budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury, uwidocznione na rysunku planu;

5) obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Budynki wpisane do rejestru zabytków, budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury i granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków (strefy ochrony konserwatorskiej) oznaczono graficznie na rysunku.

§ 9. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach na terenie strefy konserwatorskiej oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie strefy konserwatorskiej prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól ustala się:

- 1) zachowanie układu historycznej zabudowy śródmiejskiej w istniejących, obowiązujących liniach zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania historycznych przekroi i szerokości ulic wyznaczonych budynkami;
- 3) obowiązek zachowania historycznego podziału na działki budowlane poprzez zachowanie historycznej zabudowy oficyn i kształtowanie wnętrz mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele;
- 4) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych, w tym parterowych pawilonów;
- 6) w przypadku nowopowstających obiektów wyklucza się stosowanie blachy dachówkowej i paneli PCV, elementy wykończenia zewnętrznego winny operować tradycyjnymi, historycznymi rozwiązaniami materiałowymi stosowanymi na terenie miasta z dopuszczeniem stosowania szkła, stali i okładzin kamiennych w sposób harmonijny dla całości kompozycji i znaczenia projektowanej zabudowy;
- 7) zakaz ocieplania budynków posiadających zachowany architektoniczny wystrój elewacji, jak również posiadających okładziny ceramiczne lub oryginalne historyczne tynki z zachowaną fakturą;
- 8) zachowanie istniejących nawierzchni brukowanych na ulicach, placach i ciągach pieszych;
- 9) dopuszczenie realizacji nawierzchni dróg z wykorzystaniem nowych technologii;
- 10) dla lokalizowanych w obrębie przestrzeni publicznych latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych, hydrantów i ławek, obowiązek wykonania wg jednolitej kolorystyki oraz wzoru;
- 11) utrzymanie historycznej zieleni komponowanej.

2. Dla obszaru stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej pod względem krajobrazowym ustala się:

- 1) obowiązek zachowania historycznych przekroi i szerokości ulic wraz z liniami rozgraniczającymi i historyczną nawierzchnią;
- 2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 3) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje kontynuacja gzymsów;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów na podstawie projektów typowych i powtarzalnych, w tym parterowych pawilonów.

3. Dla obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz terenu dawnego cmentarza żydowskiego ustala się nakaz zachowania i ochrony starodrzewu oraz układu zieleni komponowanej, historycznych ciągów komunikacji i nawierzchni.

4. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji znajdujących się na obszarze objętym zakresem planu ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej elewacji budynków, stanowiących pierzeję ulicy, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy z uwzględnieniem pkt 2 i prawem do przebudowy parterów w zakresie otworów okiennych, drzwiowych w ramach nowoprojektowanych witryn z uwzględnieniem pkt 3, 13 i 14 oraz prawem przebudowy ścian szczytowych budynków, wskazanych w niniejszej uchwale i oznaczonych graficznie na rysunku;
 - 2) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy;
 - 3) zakaz przebudowy istniejących witryn o wartościach historycznych;
 - 4) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego, wraz z ich historyczną kolorystyką;
 - 5) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych;
 - 6) zakaz ocieplania elewacji budynków posiadających zachowany architektoniczny wystrój elewacji;
 - 7) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązek przeprowadzenia badań mających na celu rozpoznanie ich pierwotnej kolorystyki, przed przystąpieniem do remontu ich elewacji i wnętrza;
 - 8) nakaz utrzymania historycznej kompozycji wnętrz w tym sieni przelotowych i klatek schodowych, wraz z elementami ich historycznego wystroju i wyposażenia;
 - 9) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych z kasetami widocznymi na elewacji od strony przestrzeni publicznych;
 - 10) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji wystawek dachowych o ile nie występowały w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówko podobną, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i nie ujętych w rejestrze zabytków prawo do lokalizacji wystawek dachowych oraz prawo przebudowy parterów w zakresie otworów okiennych, drzwiowych w ramach nowoprojektowanych witryn z uwzględnieniem pkt 3, 13 i 14;
 - 12) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, nie stanowiących witryn o których mowa w pkt 1;
 - 13) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;
 - 14) w przypadku zachowanego, wartościowego historycznie detalu architektonicznego wokół otworów okiennych i drzwiowych zakazuje się realizacji witryn poszerzających te otwory;
 - 15) obowiązek usunięcia z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych, samowolnych reklam;
 - 16) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązek zachowania historycznego pokrycia dachowego w formie ceramicznej dachówki karpiówki, a w przypadku konieczności wymiany obowiązek zastosowania materiału tożsamego;
 - 17) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z PVC;
 - 18) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach od strony przestrzeni publicznych elementów naruszających ich kompozycję w tym urządzeń technicznych, okablowania, anten satelitarnych i reklam.
5. Dla budynków, o których mowa w ust. 2 i 3 dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków:
- 1) odsłonięcie - rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku;

2) konserwacja - rozumiane jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.

6. Budowa nowych budynków plombowych, o których mowa w ust.1 pkt 4, bezpośrednio przy granicy z budynkami, o których mowa w ust.2 i 3 nie stanowi dobudowy i rozbudowy tych ostatnich.

DZIAŁ V.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem – KX;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem ZP2.1 i ZP2.2.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub wiat przystanków autobusowych i latarni o ile nie koliduje to z realizacją drogi.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie latarni, ławek, zadaszeń, urządzeń zabaw dla dzieci, pergoli i zieleni oraz przeszklonych wiat przystanków autobusowych,

5. Na wszystkich przestrzeniach publicznych ustala się zakaz grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej, co do wielkości, formy i materiału .

6. Na terenach położonych w strefie konserwatorskiej A oraz na i bezpośrednio przy obiektach zabytkowych ustala się zakaz lokalizowania reklam wielkogabarytowych, ekranów wyświetlających oraz masztów i pylonów reklamowych o wysokości powyżej 3,0 m .

7. Dla obiektów małej architektury, elewacji widocznych z terenów, o których mowa w ust.1 oraz elewacji oznaczonych na rysunku jako ściana szczytowa budynku do przebudowy oraz elewacja o szczególnym znaczeniu, ustala się obowiązek wykonania tych elewacji jako elewacji o wysokich walorach architektonicznych cechujących się minimalną powierzchnią otworów okiennych 30% powierzchni elewacji, oraz obowiązek zastosowania naturalnych historycznych materiałów budowlanych takich jak cegła klinkierowa, tynk, drewno.

DZIAŁ VI.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 800 m².

DZIAŁ VII.

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

§ 13. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

DZIAŁ VIII.**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na którym wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat dla których obowiązuje zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych miasta;
- 2) obszary stanowiące część zespołu architektoniczno – urbanistycznego miasta Nowa Sól ujęte w rejestrze zabytków dla których obowiązują zapisy §10.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów: obiekty nieruchome ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują zapisy §10.

3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ IX.**Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.**

§ 15. 1. Dla terenów, o których mowa w §4 ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej (MW), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym z zakazem lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych i gospodarczych;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami (MWU), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym, z usługami dostępnymi od strony przylegającej ulicy oraz dopuszczeniem adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych w całości lub w części na funkcje usługową;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami (MNU), obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej z prawem lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem powierzchni usługowej powyżej 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 4) tereny zabudowy usługowej (U), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji usługowej;
- 5) tereny usług administracji (UA) obejmują istniejące tereny przeznaczone pod funkcje administracyjne z dopuszczeniem lokalizacji innych usług;
- 6) tereny usług oświaty (UO) obejmują istniejące tereny przeznaczone na szkoły, przedszkola, świetlice, z dopuszczeniem lokalizacji innych usług;
- 7) tereny kultu religijnego (UK) obejmują istniejące tereny przeznaczone na kościoły, kaplice;
- 8) tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) obejmują kolejno: ulice zbiorcze, ulice lokalne i ulice dojazdowe o parametrach i zasadach zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą i obowiązującymi przepisami o drogach publicznych;
- 9) tereny dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowiące dróg publicznych;
- 10) tereny komunikacji pieszej (KX) obejmujące istniejące i projektowane przejścia z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
- 11) teren parkingów (KP) obejmujący istniejący parking;
- 12) tereny zieleni urządzonej (ZP) obejmujące istniejące i projektowane parki, skwery, ogródki jordanowskie;

13) tereny stacji transformatorowych (E) obejmujące istniejące stacje transformatorowe.

2. Dla funkcji usługowej związanej z handlem przyjmuje się maksymalną wielkość jednostki handlowej nie większą niż 200 m² powierzchni sali sprzedaży z wyłączeniem tych terenów, dla których warunki zabudowy zostały określone inaczej.

3. Warunkiem realizacji postanowień niniejszej uchwały, dotyczących zagospodarowania poszczególnych terenów, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku, jest wykonanie systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych miasta.

§ 16. 1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej MW 2.1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynków niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe od ul. Wyspiańskiego, lub pięciu kondygnacji z dachem płaskim od ul. Dąbrowskiego;
- 5) maks. nachylenie połaci dachowych 35°;
- 6) dla budynków 5 kondygnacyjnych od ul. Dąbrowskiego obowiązuje maks. wysokość budynku 17m, w tym maks. wysokość do gzymsu 16m;
- 7) dla budynków 4 kondygnacyjnych od ul. Wyspiańskiego obowiązuje maks. wysokość budynku 14m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 8) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 6 i 7;
- 9) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,4 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.2 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynków od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości pięciu kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) maks. wysokość budynku 17m, w tym maks. wysokość do gzymsu 16m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;

- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.3 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynków od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od łoża istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości czterech kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) dla budynków 4 kondygnacyjnych obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) obowiązek lokalizacji min. 4 stanowisk parkingowych w obrębie otwartego parkingu terenowego.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.4 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynków od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od łoża istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości pięciu kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) dla budynków 5 kondygnacyjnych obowiązuje maks. wysokość budynku 17m, w tym maks. wysokość do gzymsu 16m;
- 6) dla budynku 3 kondygnacyjnego od ul. Szkolnej obowiązuje maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 7) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5 i 6;
- 8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 11) maks. powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) obowiązek lokalizacji min. 6 stanowisk parkingowych w obrębie otwartego parkingu terenowego.

5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.5 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od łoża istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości trzech kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

6. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.6 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od łoża istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości czterech kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,4 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,6 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 65 % powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

7. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.7 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz rozbudowy istniejącego budynku gospodarczego;
- 4) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku;
- 5) obowiązujący typ budynku o wysokości od trzech do pięciu kondygnacji z dachem płaskim;
- 6) maks. wysokość budynku 16m, w tym maks. wysokość do gzymsu 15m;
- 7) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 6;
- 8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej – MW 2.8 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego w istniejących gabarytach z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości od trzech do czterech kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) dla budynku 4 kondygnacyjnych obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 6) dla budynku 3 kondygnacyjnego od ul. Szkolnej obowiązuje maks. wysokość budynku 10 m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 7) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5 i 6;
- 8) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych, z prawem do przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem ich istniejących gabarytów;
- 9) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,7 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,1 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

§ 17. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.1 ustala się:

- 1) zakaz naruszania formy zewnętrznej istniejącego budynku z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) wskazanie do lokalizacji witryn okiennych w usługowej elewacji parteru;
- 3) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości pięciu kondygnacji z dachem płaskim;
- 5) maks. wysokość budynku 17m, w tym maks. wysokość do gzymsu 16m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 60 cm;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 65 % powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.2 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) prawo do budowy budynków o wysokości min. trzech i maksimum czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 25° -45°;
- 4) dla budynków od ul. Drzymały obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) dla budynków od ul. Wyspiańskiego obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4 i 5;
- 7) wskazanie do przebudowy ścian szczytowych w budynkach oznaczonych na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 8) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni;
- 9) prawo lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w formie ujednoliconego zespołu krytego dachem płaskim o wysokości maks. 40 cm wyższej niż u istniejących budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.3 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości min. dwóch i maks. czterech kondygnacji z dachem płaskim;
- 3) maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m,
- 4) minimalna wysokość budynku 8m;
- 5) wskazanie do przebudowy elewacji szczytowych na ścianach oznaczonych na rysunku;
- 6) minimalną wskaźnik intensywności zabudowy 3,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maks. powierzchnia zabudowy 90 % powierzchni działki;
- 8) obowiązek pozostawienia min. 5 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.4 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci 45° , w tym poddasze użytkowe;
- 3) maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 4) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 3;
- 5) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórza w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni;
- 6) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 9) obowiązek pozostawienia min. 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) obowiązek lokalizacji min. 2 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego lub w obrębie wiaty lub budynku garażowego.

5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.5 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Wyspiańskiego oraz trzy kondygnacje z dachem płaskim lub spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Drzymały, Jaracza i Hutniczej;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych maks. 45° ;
- 4) dla budynków od ul. Drzymały, Wyspiańskiego, Jaracza obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) dla budynków od ul. Hutniczej obowiązuje maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4 i 5;
- 7) obowiązek realizacji dominant architektoniczno – urbanistycznych oznaczonych na rysunku;

- 8) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni z zachowaniem ceglanych budynków gospodarczych;
- 9) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,7 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) obowiązek lokalizacji min. 2 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego lub w obrębie wiaty lub budynku garażowego.

6. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.6 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości dwóch, trzech lub czterech kondygnacji z dachem płaskim lub spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Jaracza i Dąbrowskiego oraz dwie lub trzy kondygnacje z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Drzymały i Szarych Szeregów;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych maks. 45°;
- 4) dla budynków od ul. Jaracza i Drzymały, obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) dla budynków od ul. Dąbrowskiego i Szarych Szeregów obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 11m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4 i 5;
- 7) obowiązek realizacji dominant architektoniczno-urbanistycznych oznaczonych na rysunku;
- 8) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni z zachowaniem budynków ceglanych;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy po zakładzie kamieniarskim z prawem do jej przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele funkcji usługowej lub garaży;
- 10) wskazanie likwidacji muru od ul. Dąbrowskiego;
- 11) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) maks. powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 14) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 15) obowiązek lokalizacji min. 2 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego lub w obrębie wiaty lub budynku garażowego.

7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.7 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;
- 4) maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;

- 6) wskazanie do przebudowy ścian szczytowych w budynkach oznaczonych na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 7) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni z zachowaniem budynków ceglanych;
- 8) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) max. wysokość grodzienia do 120 cm;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 90% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.8 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
- 4) maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 6) wskazanie do przebudowy ścian szczytowych w budynkach oznaczonych na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 7) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni z zachowaniem budynków ceglanych;
- 8) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) max. wysokość grodzienia do 120 cm;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,1 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) obowiązek lokalizacji min. 2 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego.

9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.9 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości trzech kondygnacji z dachem płaskim od ul. Wandy oraz czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Harcerskiej z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) prawo do rozbudowy lub rozbiórki i budowy nowego budynku mieszkalno - usługowego w miejsce parterowego obiektu usługowego przy ul. Harcerskiej w gabarytach i formie jak budynek nr 6 przy ul. Szarych Szeregów;

- 4) kąt nachylenia połaci dachowych maks. 45°;
- 5) maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) wskazanie do przebudowy ścian szczytowych w budynkach oznaczonych na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 8) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni z zachowaniem budynków ceglanych;
- 9) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,7 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.10 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości trzech i czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe z uwzględnieniem pkt. 7;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;
- 4) dla budynków od ul. Szkolnej, obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) dla budynków od ul. Bohaterów Getta obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4 i 5;
- 7) wskazanie do przebudowy ścian szczytowych w budynkach oznaczonych na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 8) prawo do rozbudowy lub rozbiórki i budowy nowego budynku garażowego w miejsce parterowego budynku gospodarczych przy ul. Szkolnej; o wysokości maks. 7m pod dachem spadzistym o nachyleniu połaci maks. 45°;
- 9) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni z zachowaniem budynków ceglanych;
- 10) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.11 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 25° - 45° ;
- 4) maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 6) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej w budynku oznaczonym na rysunku od ul. Szkolnej w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 7) wskazanie do estetyzacji zabudowy gospodarczej i organizacji zabudowy podwórza w sposób zorganizowany z zapewnieniem zieleni;
- 8) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) prawo do grodzenia terenu ażurowym płotem do wysokości 1,5m;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,4 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

12. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.12 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe, od ul. Szkolnej oraz trzy kondygnacje z dachem, w tym poddasze użytkowe, od ul. Witosa;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 25° - 45° ;
- 4) dla budynków od ul. Szkolnej, obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) dla budynków od ul. Witosa obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4 i 5;
- 7) prawo do utrzymania istniejącej funkcji sali sportowej;
- 8) prawo realizacji usług w tym usług oświaty;
- 9) wskazanie do estetyzacji lub rozbiórki zabudowy gospodarczej;
- 10) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) obowiązek lokalizacji min. 40 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego lub w obrębie wiaty lub budynku garażowego.

13. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.13 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków z prawem do modernizacji elewacji;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości pięciu kondygnacji z dachem płaskim;
- 3) zakaz naruszania formy zewnętrznej budynków mieszkalnych;
- 4) maks. wysokość budynku 17m, w tym maks. wysokość do gzymsu 16m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 6) wskazanie do estetyzacji poprzez możliwość dostawiania do budynku od strony podwórza niezabudowanych tarasów w jednorodnej formie dla całego budynku, o krawędzi zewnętrznej max 2,5m od lica istniejącego budynku;
- 7) zachowanie istniejących przejść bramowych;
- 8) zakaz grodzenia terenu;
- 9) zakaz lokalizacji pochylni poza obrysem budynków;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 4,0 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

14. Na terenach zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.14 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej istniejącego budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) obowiązujący typ kamienicy o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym mansardowym, w tym poddasze użytkowe;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych min 35°;
- 5) maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 8m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia terenów;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,7 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 90% powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.15 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) zakaz naruszania formy zewnętrznej istniejącego budynku mieszkalno-usługowego;

- 3) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
- 5) maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz grodzenia terenów;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,9 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,4 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

16. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.16 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe, od ul. Szkolnej i ul. Witosa oraz czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe i pięć kondygnacji z dachem płaskim od ul. Piłsudskiego;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
- 4) maks. wysokość budynku 17m, w tym maks. wysokość do gzymsu 16m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 6) zakaz naruszania formy zewnętrznej istniejących budynków mieszkalno-usługowych, z wyłączeniem budynku o którym mowa w pkt 1;
- 7) wskazanie do estetyzacji lub rozbiórki zabudowy gospodarczej;
- 8) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) zakaz lokalizacji pochylni poza obrysem budynków;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,1 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maks. powierzchnia zabudowy 55% powierzchni działki;
- 12) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) obowiązek lokalizacji min. 10 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego.

17. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.17 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania ujęte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
- 4) maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;

- 6) wskazanie do przebudowy ściany szczytowej budynku oznaczonym na rysunku, w postaci lokalizacji okien, wykuszów, gzymsów, pilastrów, zharmonizowanych z zasadami podziału istniejących elewacji frontowych;
- 7) wskazanie do estetyzacji lub rozbiórki zabudowy gospodarczej;
- 8) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,8 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

18. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.18 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości czterech kondygnacji z dachem płaskim i spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Drzymały oraz typ kamienicy o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Szarych Szeregów i ul. Szkolnej;
- 3) dla istniejących budynków, z wyłączeniem budynków o których mowa w pkt1, zakaz naruszania formy zewnętrznej;
- 4) kąt nachylenia spadzistych połaci dachowych 35° - 45°;
- 5) dla budynków od ul. Szkolnej, Szarych Szeregów i Dąbrowskiego obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 6) dla budynków od ul. Drzymały obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 11m;
- 7) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5 i 6;
- 8) wskazanie do estetyzacji lub rozbiórki zabudowy gospodarczej;
- 9) zakaz grodzienia pełnym murem;
- 10) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

19. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.19 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku mieszkalnego o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) dla istniejącego budynku mieszkalnego, zakaz naruszania formy zewnętrznej;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych 40° - 45°;
- 5) maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;

- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 6;
- 7) wskazanie do rozbiórki zabudowy gospodarczej z zakazem lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,15 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki;
- 10) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

20. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.20 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości dwóch kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) dla istniejącego budynku, na narożniku ul. Harcerskiej i Szarych Szeregów zakaz naruszania formy zewnętrznej;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych 40° - 45°;
- 5) maks. wysokość budynku 9m, w tym maks. wysokość do gzymsu 4m;
- 6) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 5;
- 7) wskazanie do rozbiórki zabudowy gospodarczej z zakazem lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki;
- 10) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

21. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 2.21 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości dwóch kondygnacji z dachem płaskim i spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Szarych Szeregów;
- 3) kąt nachylenia spadzistych połaci dachowych maks. 45°;
- 4) obowiązuje maks. wysokość budynku 9m, w tym maks. wysokość do gzymsu 6m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 6) wskazanie do rozbiórki zabudowy gospodarczej z zakazem lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,7 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maks. powierzchnia zabudowy 90% powierzchni działki;
- 9) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

10) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

§ 18. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami - MNU 2.1 ustala się:

- 1) obowiązujący typ budynku o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 2) obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 3) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 2;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych maks. 45°;
- 5) prawo nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego krytego dachem płaskim do parametrów określonych w pkt 1-4;
- 6) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,1 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 9) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) obowiązek lokalizacji min. 1 stanowiska parkingowego w obrębie parkingu terenowego, wiaty lub budynku garażowego.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami - MNU 2.2 ustala się:

- 1) prawo do budowy budynku mieszkalno – usługowego o wysokości dwóch lub trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°;
- 2) obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 3) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 2;
- 4) zakaz realizacji ściany szczytowej pozbawionej otworów okiennych w budynku, o którym mowa w pkt.1, od strony terenu MW 2.2;
- 5) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) zakaz grodzenia terenu pełnym murem;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 9) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) obowiązek lokalizacji min. 1 stanowiska parkingowego w obrębie parkingu terenowego, wiaty lub budynku garażowego.

§ 19. Na terenie usług administracji - UA 2.1 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości trzech kondygnacji z dachem płaskim, w tym poddasze użytkowe;
- 3) obowiązuje maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 4) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) zakaz grodzenia terenu;

- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,1 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 9) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) obowiązek lokalizacji min. 6 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego.

§ 20. 1. Na terenie kultu religijnego - UK 2.1 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków pod nr. L-568/A obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6 oraz:
 - a) zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej;
 - b) nakaz zachowania historycznego wystroju architektonicznego budynku;
 - c) nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej a w przypadku jej wymiany obowiązuje odtworzenie konstrukcji, formy, podziałów i kolorystyki oryginalnej stolarki historycznej;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maks. powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 6) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

2. Na terenie kultu religijnego - UK 2.2 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45°;
- 4) obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 5) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4;
- 6) dla budynku istniejącego klasztoru prawo do rozbudowy w miejscu oznaczonym na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy, z obowiązkiem zachowania istniejącego detalu architektonicznego, podziałów pionowych i poziomych elewacji, wysokości kalenicy i formy dachu;
- 7) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,7 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki;
- 10) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

§ 21. 1. Na terenie usług oświaty – UO 2.1 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków szkoły ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe od ul. Parafialnej oraz maks. czterech kondygnacji z dachem spadzistym w tym poddasze użytkowe od ul. Szkolnej;
- 3) prawo do nadbudowy jednej kondygnacji w formie dachu, do łącznie dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe na istniejącym parterowym budynku usytuowanym przy ul. Dąbrowskiego;
- 4) dla budynku od ul. Dąbrowskiego obowiązuje maks. wysokość budynku 9m, w tym maks. wysokość do gzymsu 4m;
- 5) dla budynków od ul. Parafialnej obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 6) od ul. Szkolnej obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 7) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt 4-6;
- 8) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) zakaz grodzenia pełnym murem;
- 10) przywrócenie naturalnej ceglanej elewacji budynku na narożniku ul. Parafialnej i Dąbrowskiego;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) obowiązek lokalizacji min. 4 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego lub wiaty.

2. Na terenie usług oświaty – UO 2.2 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku przedszkola ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości czterech kondygnacji z dachem spadzistym, mansardowym w tym poddasze użytkowe;
- 3) dla istniejącego budynku usługowego zakaz naruszania formy zewnętrznej;
- 4) obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 5) maks. wysokość dla budynków gospodarczych 6m;
- 6) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) zakaz grodzenia pełnym murem;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,4 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki;
- 10) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) obowiązek lokalizacji min. 6 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego lub wiaty.

§ 22. 1. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.1 ustala się:

- 1) prawo do zmiany formy istniejącego budynku do formy budynku o wysokości max trzech kondygnacji nadziemnych z dachem spadzistym, o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°;
- 2) obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;
- 3) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt. 2;

- 4) prawo do modernizacji wszystkich czterech elewacji poprzez powiększenie otworów okiennych z zakazem rozbudowy i dobudowy innych obiektów;
- 5) funkcję usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) dla istniejących budynków usługowych dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową wielorodzinną do maks. 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 7) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz stosowania pełnego muru;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,1 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) obowiązek lokalizacji min. 4 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego, wiaty lub budynku garażowego.

2. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.2 ustala się:

- 1) prawo do realizacji parterowych pawilonów handlowych o wysokości maksymalnej 3,0 m do okapu, krytych dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci 25-45°, lub dachem płaskim;
- 2) minimalna wysokość budynku o 0,5m niższa od parametrów podanych w pkt. 1;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) zakaz grodzenia terenu;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 7) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

3. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.3 ustala się:

- 1) obowiązujący typ budynku o wysokości jednej kondygnacji z dachem płaskim;
- 2) obowiązuje maks. wysokość budynku 4,5m, w tym maks. wysokość do gzymsu 4m;
- 3) minimalna wysokość budynku o 0,5m niższa od parametrów podanych w pkt. 2;
- 4) wskazanie modernizacji wszystkich czterech elewacji poprzez powiększenie otworów okiennych z zakazem dobudowy innych obiektów;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maks. powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 7) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

4. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.4 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków szkoły ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;

- 2) zachowanie istniejących budynków o wysokości trzech kondygnacji z dachem, w tym poddasze użytkowe z zakazem zmiany formy zewnętrznej;
- 3) obowiązuje maks. wysokość budynku 12m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;
- 4) minimalna wysokość budynku o 0,5m niższa od parametrów podanych w pkt. 3;
- 5) funkcję usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) dla istniejących budynków usługowych dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową wielorodzinną;
- 7) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) zakaz stosowania pełnego muru;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,4 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

5. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.5 ustala się:

- 1) prawo do rozbudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy przy zachowaniu wysokości i nachylenia połaci dachowych istniejącego budynku;
- 2) obowiązujący typ budynku o wysokości dwóch kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) obowiązuje maks. wysokość budynku 8m, w tym maks. wysokość do okapu 6.m,
- 4) minimalna wysokość budynku o 0,5m niższa od parametrów podanych w pkt. 3;
- 5) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do maks. 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 6) prawo modernizacji elewacji poprzez powiększenie otworów okiennych i drzwiowych;
- 7) prawo realizacji usług oraz lokali mieszkalnych w obrębie budynku;
- 8) zachowanie istniejących przejść pieszych;
- 9) prawo do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi;
- 10) zakaz grodzenia płotami o wysokości powyżej 120 cm;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 5% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

6. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.6 ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku ujętego w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 2) obowiązujący typ kamienicy o wysokości do trzech kondygnacji z dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe;
- 3) obowiązuje maks. wysokość budynku 11m, w tym maks. wysokość do gzymsu 7m;

- 4) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt. 3;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
- 6) prawo do likwidacji istniejących budynków gospodarczych;
- 7) prawo do zabudowy terenu budynkiem usługowym o max powierzchni zabudowy 200m^2 , wysokości dwóch kondygnacji z dachem spadzistym, o nachyleniu połaci dachowych jak w budynku, o którym mowa w pkt.2;
- 8) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,1 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maks. powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 11) obowiązek pozostawienia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) obowiązek lokalizacji min. 4 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego, wiaty lub budynku garażowego.

7. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.7 ustala się:

- 1) prawo do zabudowy terenu budynkiem usługowym o wysokości dwóch kondygnacji i dachu spadzistym o kącie nachylenia połaci 25° - 45° ;
- 2) dla nowoprojektowanych budynków obowiązuje maks. wysokość budynku 8m, w tym maks. wysokość do gzymsu 4m;
- 3) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt. 2;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) zakaz grodzenia terenu;
- 7) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na drugiej kondygnacji i poddaszu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 10) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku lokalizacji stanowisk parkingowych w obrębie terenu.

8. Na terenie zabudowy usługowej - U 2.8 ustala się:

- 1) funkcję usług w tym usług hotelowych i oświaty z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla istniejących budynków usługowych dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową wielorodzinną do maks. 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dla istniejących budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w §10 ust. 4, 5 i 6;
- 4) obowiązujący typ budynku o wysokości do trzech kondygnacji z dachem płaskim od ul. Szarych Szeregów oraz trzech i czterech kondygnacji z dachem płaskim od ul. Witosa
- 5) zachowanie istniejących budynków usytuowanych wzdłuż ulic, bez prawa zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany podziałów stolarki okiennej, z prawem rozbudowy w głąb terenu;
- 6) dla budynków od ul Szarych Szeregów obowiązuje maks. wysokość budynku 10m, w tym maks. wysokość do gzymsu 9m;

- 7) dla budynków od ul Witosza obowiązuje maks. wysokość budynku 13m, w tym maks. wysokość do gzymsu 12m;
- 8) minimalna wysokość budynku o 1m niższa od parametrów podanych w pkt. 2;
- 9) zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) zachowanie ogrodzenia z zakazem budowy muru;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maks. powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki;
- 13) obowiązek pozostawienia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) obowiązek lokalizacji min. 6 stanowisk parkingowych w obrębie parkingu terenowego.

§ 23. 1. Na obszarze planu wyróżnia się następujące tereny zieleni urządzonej:

- 1) park miejski, oznaczony na rysunku symbolem ZP 2.1;
- 2) tereny zieleni urządzonej porastającej place i skwery miejskie, oznaczone na rysunku symbolem ZP 2.2;
- 3) tereny zieleni urządzonej wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem ZP 2.3.

2. Na terenie parku miejskiego - ZP 2.1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących przejść pieszych i urządzeń małej architektury;
- 2) prawo do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi;
- 3) zakaz grodzienia;
- 4) obowiązek zachowania w historycznej formie istniejących schronów przeciwlotniczych jako zabytku budownictwa obronnego z prawem zmiany ich sposobu użytkowania na funkcje usługowe i magazynowe;
- 5) obowiązek pozostawienia min. 80% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Na terenie skwerów - ZP 2.2 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni i ukształtowania terenu;
- 2) zachowanie istniejących przejść pieszych i urządzeń małej architektury z prawem ich przebudowy;
- 3) prawo do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi;
- 4) prawo lokalizacji tablicy upamiętniającej lub pomnika na terenie byłego cmentarza żydowskiego;
- 5) zakaz grodzienia;
- 6) obowiązek pozostawienia min. 80% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

4. Na terenie zieleni urządzonej - ZP 2.3 ustala się:

- 1) ukształtowanie terenu i nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej;
- 2) prawo do realizacji przejść pieszych, urządzeń małej architektury w formie placów zabaw dla dzieci, boisk i urządzeń sportowych z dopuszczeniem realizacji ogródków gastronomicznych na obszarze nie większym jednak niż 70% powierzchni danego terenu;
- 3) prawo grodzienia do wysokości 120 cm;
- 4) obowiązek pozostawienia min. 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 24. 1. Na terenie stacji transformatorowych - E ustala się:

- 1) prawo lokalizacji stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej,
- 2) maksymalna wysokość obiektu 3,5 m z dachem płaskim lub spadzistym,

- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 mierzony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązek pozostawienia min. 10% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) prawo grodzenia do wysokości 120 cm.

DZIAŁ X.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 25. 1. Układ komunikacyjny stanowią następujące:

- 1) drogi publiczne, zbiorcze, oznaczone na rysunku symbolem KDZ;
- 2) drogi publiczne, lokalne, oznaczone na rysunku symbolem KDL;
- 3) drogi publiczne, dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolem KDD;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku symbolem KDW;
- 5) ciągi piesze, oznaczone na rysunku symbolem KX;
- 6) parkingi, oznaczone na rysunku symbolem KP.

2. Tereny komunikacji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 5 stanowią przestrzeń publiczną, ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Tereny dróg wewnętrznych (KDW), o których mowa w ust. 1 pkt 4 mogą stanowić współwłasność właścicieli działek do których stanowią dojazd.

4. Drogi publiczne, zbiorcze (KDZ) obejmują następujący istniejący ciąg ulic oznaczony na rysunku: ul. Piłsudskiego, ul. Wyspiańskiego i ul. Wandy.

5. Dla istniejących ulic zbiorczych ustala się zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

6. Drogi publiczne, lokalne (KDL) stanowi ul. Dąbrowskiego i ul. Szarych Szeregów.

7. Dla istniejących ulic lokalnych ustala się zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,

8. Drogi publiczne, dojazdowe (KDD) stanowią pozostałe ulice niewymienione w ust. 4 i 6 z wyłączeniem ulic wewnętrznych, o których mowa w ust. 3.

9. Dla istniejących ulic dojazdowych ustala się zachowanie istniejących ewidencyjnych linii rozgraniczających,

10. Na terenie ulic ogólnodostępnych i ciągów pieszych ustala się:

- 1) trakt pieszy o szerokości zależnej od pasa ruchu dla traktu jednopasowego - 1,4m, 2 pasowego - 2,1m, 3 pasowego - 2,9m, 4 pasowego - 3,7 m
- 2) lokalizację latarni, rozmównic telefonicznych, słupów ogłoszeniowych, hydrantów, koszy wg jednolitych wzorów obowiązujących na całym obszarze planu,
- 3) wskazanie nasadzenia następujących gatunków drzew: klon pospolity kulisty, grab pospolity odmiana stożkowa, leszczyna turecka, głóg dwuszyjkowy, dąb szypułkowy, odmiana stożkowata, lipa drobnolistna, jarząb szwedzki.

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

12. Na terenach komunikacji pieszej (KX) ustala się prawo do realizacji dojazdu do posesji.

13. Na terenach parkingów KP ustala się zakaz grodzenia, wskazanie do nasadzenia zieleni szczególnie jako obudowy wokół parkingu oraz wykonania płyt parkingowych w formie ażurowej, zapewniającej porost trawy.

14. Obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji elektroenergetycznych na warunkach dostawcy ze wskazaniem do estetyzacji budynków stacji transformatorowych, oraz ich wymiany na nowe;
- 2) prawo budowy sieci nn lub SN w zależności od mocy przyłączeniowej w obrębie całego terenu uchwały;
- 3) prawo realizacji budowy konsumentowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora;
- 4) projektowane inwestycje nie mogą powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym, a wszelkie kolizje muszą być usunięte na koszt jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków dostawcy;
- 5) wskazanie do wymiany budynków stacji transformatorowych na mniejsze, kompaktowe trafostacje oraz wskazanie do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach do oczyszczalni ścieków, z jednoczesnym zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ich podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, z uwzględnieniem pkt. 9;
- 9) dla terenów chłonnych w ramach których istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych do gruntu prawo zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki;
- 10) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów;
- 11) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej;
- 12) urządzenia infrastruktury technicznej projektować jako podziemne zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych;
- 13) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw płynnych, gazowych i stałych oraz alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem paliw węglowych.

DZIAŁ XI.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. 1. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci blaszaków, kontenerów jak również budynków murowanych z wyłączeniem lokalizacji straganów handlowych funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt.

DZIAŁ XII.

Przepisy końcowe

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

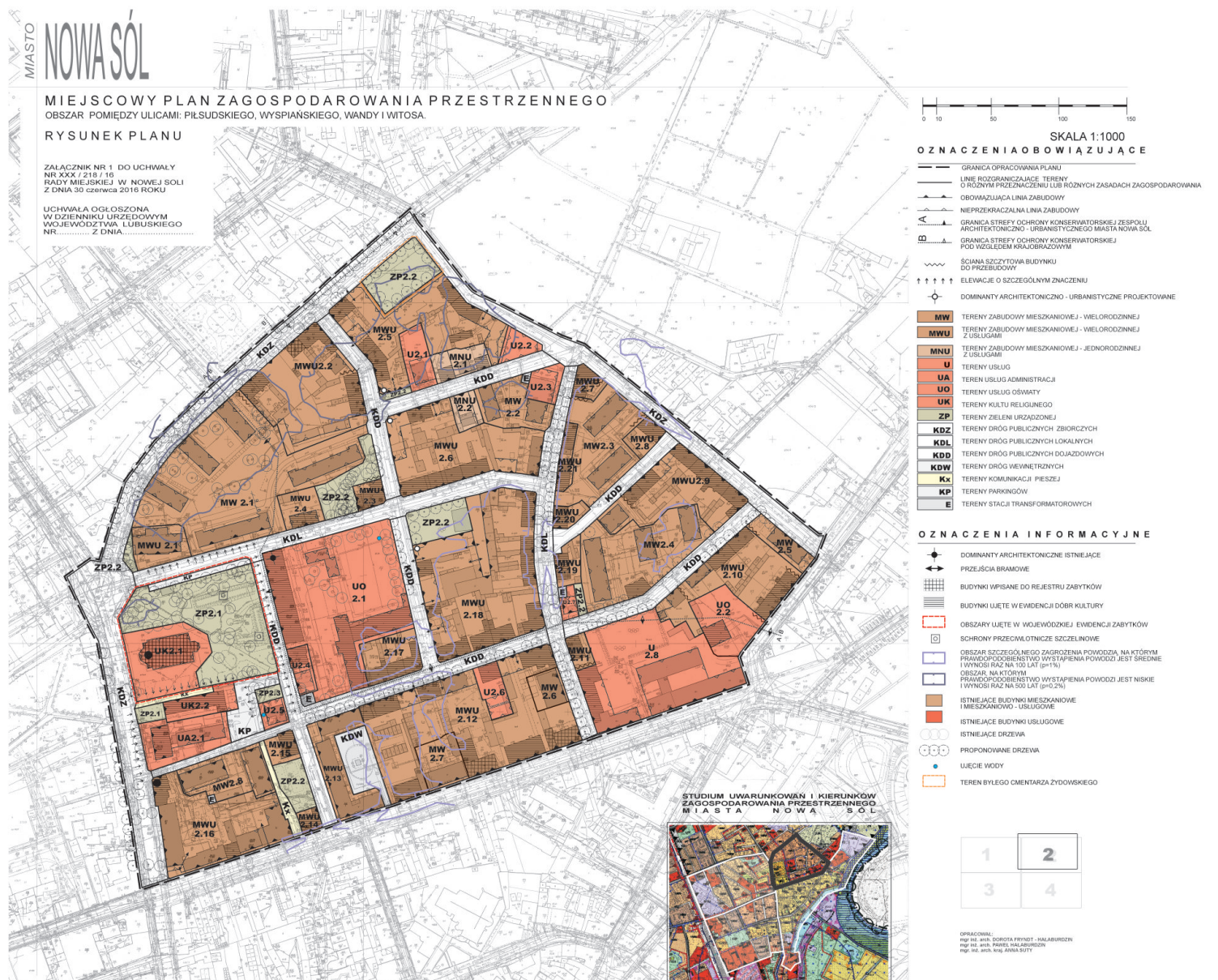
§ 29. Traci moc uchwała nr LIII/328/09 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 listopada z dnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Wyspiańskiego, Wandy i Witosa (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz.105 z dnia 12 lutego 2010 roku).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowej Soli

Piotr Szyszko



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/218/16
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Soli

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól obejmującego kwartały zabudowy pomiędzy ulicami: Pilsudskiego, Wyspiańskiego, Wandy i Witosa.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Miejska w Nowej Soli **rozstrzyga**, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Prezydenta Nowej Soli z dnia 31.05.2016r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.04.2016r. do 12.05.2016r. r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/218/16
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowej Soli

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miejska w Nowej Soli rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. W zakresie istniejącej zabudowy zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Nowa Sól.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Nowa Sól.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie istniejącej zabudowy określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.